

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 226

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri la data de 30 septembrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 20272/18.09.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 20728/18.09.2024 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Ținând cont de :

- Raportul de evaluare nr. 1968/18.09.2024, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 20664/18.09.2024, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator ANEVAR;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1504/27.09.2024, al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. 1412/27.09.2024 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1249/30.09.2024;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie, conform anexei nr. 1 care parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă organizarea unei licitații publice în vederea închirierii unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie.

Art.3 Se însușește raportul de evaluare nr. 1967/12.09.2024, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 20663/18.09.2024, întocmit de AL. Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 18 lei/mp/lună.

Art.6 Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația menționată la art. 1, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

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 30 septembrie 2024, cu 12 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva” și 5 „abțineri”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU**

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



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar general
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidența hotărâri
1 ex. Compartiment financiar contabilitate —
1 ex. Compartiment impozite și taxe —
1 ex. C.A.L.S
1 ex. Afișaj —

**CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI CISNADIE**

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
- c) nivelul minim al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a închirierii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI ÎNCHIRIAT:

Obiectul închirierii îl reprezintă suprafața de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie.

Situația juridică imobilul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate aparține domeniului public al Unității Administrativ Teritoriale Cisnădie.

MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA ÎNCHIRIERII:

Potrivit O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economică - socială și de mediu a municipiului și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului Cisnădie. Consiliul local hotărăște darea în administrare, închirierea sau închirierea bunurilor proprietate publică a orașului.

Pentru atragerea de investiții și de venituri suplimentare la bugetul local se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al orașului. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al orașului ce pot fi valorificate prin închiriere asigurându-se astfel administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului.

Motive de ordin economic

Toate sumele ce vor fi obținute prin închirierea terenului se vor face venit la bugetul local al orașului.

Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate cu întreținerea spațiului;
- chiriașul va achita autorității contractante, în contravaloarea spațiului închiriat, o chirie lunară ce va fi stabilită în urma procedurii de licitație;
- se vor obține încasări din plata taxei pe terenul închiriat, taxă datorată de chiriaș în baza art. 463 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal pentru toată perioada contractuală.

Închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a spațiului închiriat, în sarcina chiriașului.

Motive de ordin social

Închirierea suprafeței de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cislădie, în Cislădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cislădie. Se urmărește totodată valorificarea eficientă a resurselor și patrimoniului local.

Motive de mediu

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Chiriașul va gestiona eficient deșeurile periculoase și nepericuloase și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI:

Prețul minim de pornire a licitației s-a stabilit la valoarea de 18 lei/mp/lună.

PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, procedura ce va fi utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată este licitație publică, cu oferte în plic sigilat.

Principalul criteriu de atribuire ales este „cel mai mare nivel al chiriei”.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a se respecta principiile care stau la baza atribuirii contractelor cu privire la bunurile proprietate publică prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a închiria în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 4 ani de la data semnării contractului de închiriere.

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Termenele de realizare a procedurii de închiriere sunt cele stabilite în anunțul de licitație, fișa cu date a procedurii și caietul de sarcini care fac parte din documentația de atribuire.

Prezentul studiu va sta la baza elaborării caietului de sarcini al procedurii de închiriere și va fi aprobat odată cu documentația de atribuire.

Având în vedere toate cele expuse mai sus se consideră oportună închirierea suprafeței de teren proprietatea domeniului public spre a fi exploatată în scopul menționat.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU**



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

EvaluariAZ.ro



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

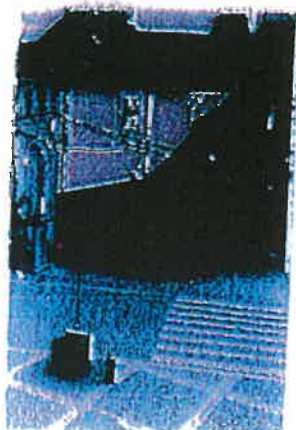
RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT: Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

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

Teren pentru amplasare chisc in suprafata de 41.58 mp din

acte :



Adresa: Cisnădie , strada Piata Revolutiei , FN

Proprietar: Orasul Cisnădie --Domeniul public

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 10.09.2024

Data evaluării: 10.09.2024

Data întocmirii raportului de evaluare: 12.09.2024

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Catre:

Orasul Cisnadie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

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

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 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.

Cu stima,

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 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 evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscu evaluării

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

Nr. raport/data 1967/12.09.2024

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>Comerciala</i>		
Subtip proprietate	<i>Teren</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadie/strada Piata Revolutiei / FN</i>		
Carte Funciara nr.	106028		
Numar cadastral/top			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-plan de situatie -anexa monitor Oficial		
Dreptul de proprietate	<i>Domeniul public –Orasul Cisnadie , drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>teren</i>		
	Teren	41.58 mp	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9741		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna			
Teren		700	LEI
P/u luna/Teren		18	lei
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	10.09.2024		
Data evaluarii	10.09.2024		
VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,	-	LEI	EURO

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Inchiriere/ luna Teren	700		141	
------------------------	-----	--	-----	--

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban-oras mic</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Mediu, amplasat in zona uktracentrala a localitatii, in apropiere de primarie</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : medie; Amplasare ultracentrala, stradal</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da, in zona</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-Teren folosit pentru amplasare chiosc</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>Un este cazul</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt</i>

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2024



RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cismadie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

2. Scopul evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie constructii Teren astfel:

Teren Su =41.58 mp

Imprejmuire: fara

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

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

Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.Piata Revolutiei , FN ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: neinscrisa in cf separat

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este inregistrat in Monitorul Oficial al Romaniei ,689/19 septembrie 2002 , pozitia 638

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata –Chiria de piata / 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 evaluării:

Data inspectiei: 10.09.2024

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

Data evaluării: 10.09.2024

Data intocmirii raportului: 12.09.2024

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
evaluarii.

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

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

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

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

Chirii spatii:

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cismadie-IDvYtv.html>

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-langa-stadion-77-mp-curte-3-incaperi-liber-video-IDBIBc.html?_gl=1*_sqliay*_qcl_au*MTEzMjIwMDc3MC4xNzI0MTM3OTUz*_ga*NzY5NDk4NjYuMTcyNDkzMTMg..*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNiU1ODA5MS41LiAuMTcyNiU1ODA5MS4wLiAuMA..

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-85-mp-4-incaperi-2-intrari-video-IDBIB9.html>

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

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, 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.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie
existente la data întocmirii raportului de evaluare.

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

Ipoteze speciale –

Datele respectiv suprafețele imobilului au fost preluate din comanda solicitantului

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformității evaluării 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

Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

13. Riscul evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Conf comenzii

Teren Su=41.58 mp

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Piata Revolutiei Fn , zona in stagnare;

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

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: la teren
- Retea urbana de apa: la teren
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: la teren
- Retea urbana de canalizare: la teren
- Retea urbana de telefonie: la teren

Artere de circulatie:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

- Auto: Strada Piata Revolutiei
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu

3. Decriere amplasament

- **Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cismadie, situata la strada Piata Revolutiei , zona mixta de case/vile, spatii comerciale si birouri, zona A .Accesul la teren se face din strada Piata Revolutiei , strada asfaltata cu o banda pe sens;**
- 4. Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse spre inchiriere nu induc suspectare de poluanti.

5. Decrierea terenului terenul nu face din prezentul raport de evaluare

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 41.58 mp din acte, categoria de folosinta: curti constructii, zona mixta cu cladiri de tip locuinte, si spatii comerciale si birouri;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Piata Revolutiei
- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gaze la teren.

Amenajări ale terenului:

- Terenul nu este îngrădit;

6. Date privind impozitele si taxele

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

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie

acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

II ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

Analiză: Creșterea economică a României a decelerat în primul trimestru, dar țara noastră a fost „performera” regiunii în T1 / Ungaria e în recesiun

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, iar, comparativ cu același trimestru al anului precedent, acesta a crescut cu 1,2%, arată datele publicate azi de Eurostat. Economia României a marcat una dintre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene, în perioada ianuarie – martie 2023 și e „performera” regiunii, pe când, în vecinătate, Ungaria a intrat în recesiune, punctează analizele Băncii Transilvania.

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,1% în zona euro și cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, [potrivit unei estimări publicate de Eurostat](#), biroul de statistică al Uniunii Europene. În trimestrul al patrulea din 2022, PIB-ul a rămas stabil în zona euro și a scăzut cu 0,1% în UE.

Comparativ cu același trimestru al anului precedent, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 1,3% în zona euro și cu 1,2% în UE în primul trimestru al anului 2023, după ce în primul trimestru al anului 2023 fusese de +1,8% în zona euro și de +1,7% în UE în trimestrul trimestrul precedent.

Eurostat a publicat astăzi primele estimări cu privire la evoluția PIB-ului în țările membre ale Uniunii Europene în trimestrul I din 2023.

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale”, arată o analiză a Băncii Transilvania.

„Se evidențiază însă performanța economiei României, PIB-ul urcând cu 2,3% an/an, printre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene în perioada ianuarie – martie 2023”, notează Andrei Rădulescu, director analiză macroeconomică al BT.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Procesul de relansare economică post-pandemie continuă, dar în ritmuri în decelerare, pe fondul presiunilor inflaționiste și a gradului înalt de incertitudine, au menționat specialiștii Băncii Transilvania, după publicarea datelor de la Statistică (INS) de azi. Conform [estimărilor semnal](#), economia României a crescut, dar cu numai 0,1% în primul trimestru al anului față de precedentele trei luni și cu 2,3% în ritm anual.

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

- În Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu o dimensiune de 0,7 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a crescut cu un ritm trimestrial de 3,9% în T1, în redinamizare după ajustarea cu 2,3% trimestru/trimestru din T4 2022.
- Din perspectiva an/an economia Poloniei a scăzut cu un ritm de 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T4 2020, după cum se poate nota în primul grafic alăturat.
- **Economia României (a doua din regiune, cu un PIB nominal de 0,29 trilioane EUR în 2022) a urcat cu un ritm trimestrial în decelerare la 0,1% în T1 2023.**
- Dinamica anuală s-a temperat de la 4,5% în T4 2022 la 2,3% în T1 2023, cel mai redus ritm din T1 2021.
- La nivelul Cehiei (a treia economie din regiune, cu o dimensiune nominală de 0,28 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a consemnat un avans trimestrial de 0,1% în T1 (după scăderea din T3 și T4 2022).
- Cu toate acestea, din perspectiva an/an PIB-ul Cehiei a scăzut cu 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- În Ungaria (a patra țară din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de peste 170 miliarde EUR în 2022) economia a scăzut pentru al treilea trimestru la rând în T1, cu o rată trimestrială de 0,2%.
- Dinamica anuală a PIB-ului Ungariei s-a situat la -0,9% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- Estimările econometrice elaborate exprimă evoluția economiilor din regiune cu un ritm inferior celui potențial în T1 2023, pentru prima oară în România (după patru trimestre), pentru al doilea trimestru la rând în Cehia și Ungaria și pentru al treilea trimestru consecutiv în Polonia.
- Conform celor mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg economia Poloniei ar putea crește cu ritmuri anuale de 0,7% în 2023, 2,7% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investițional postpandemie – investițiile productive ar putea urca cu rate anuale de 1,1% în 2023, 3,5% în 2024, respectiv 5,6% în 2025, cu impact de antrenare în economie.
- Pentru economia Cehiei previziunile Bloomberg exprimă stagnare an/an în 2023 și creștere cu rate anuale de 2,5% în 2024 și 3,0% în 2025.
- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

În ceea ce privește economia României previziunile curente BT exprimă creștere cu dinarnici anuale de 2,9% în 2023, 3,7% în 2024, respectiv 4,0% în 2025. Conform acestui scenariu, ciclul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
 investițional post-pandemie va continua în trimestrele următoare, susținut și de implementarea programelor europene. Astfel, investițiile productive ar putea crește cu dinamici anuale de 5,5% în 2023, 5,8% în 2024 și 7,2% în 2025, cu impact de antrenare în economie, arată analiza BT.

<https://economy.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și ofertă, și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț 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 și 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 CISMADIE, este în declin.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzatori sau cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea. Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe 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 pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip Teren+terasă. În analiza acestei piețe am investigat aspecte 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 selectat în urma analizei celei

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

mai bune utilizari, in urma unui studiu de fezabilitate, care fructifica optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma retabilitatii investitiei imobiliare.

Piata imobiliara specifica –cuprinde proprietati comerciale situate in incinte de baze sportive

PIAȚA ACTIVELOR EVALUATE

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip teren cu o viitoare utilizare comerciala , care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație , respectiv persoane active care fac sport , precum si persoane care doresc sa-si petreaca timpul liber la strand.

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

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

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

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

3.2. Oferta competitiva

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

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este medie . 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 ultracentrala , avand o atractivitate medie pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata ;

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

I. 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.

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

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

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

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie

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

Fezabila financiar – toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de 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 utilizările 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 este amplasarea unei constructii.**

II. EVALUARE

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

Evaluarea Inchirierii Teren;

- 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 înlocuire net -nu s-a aplicat , Abordare prin venit-nu s-a aplicat
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei activelor evaluate și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- Metoda costului de înlocuire net nu s-a putut aplica intrucat nu se pot estima cu precizie anumite costuri ascunse legate de intretinerea activelor

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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 comparației directe

Mijloc	UM	Cart	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	41,58	700	141	18	3,56
TOTAL			700	141		

III. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 700 LEI echivalent 141 EURO

Analitic :

Mijloc	UM	Cart	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	41,58	700	141	18	3,56
TOTAL			700	141		

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
 informatii.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;
 Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,
 Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare
 Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata a chiriei teren / luna:

700 LEI echivalent 141 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

Analic :

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	41,58	700	141	18	3,56
TOTAL			700	141		

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

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie



IV. ANEXE

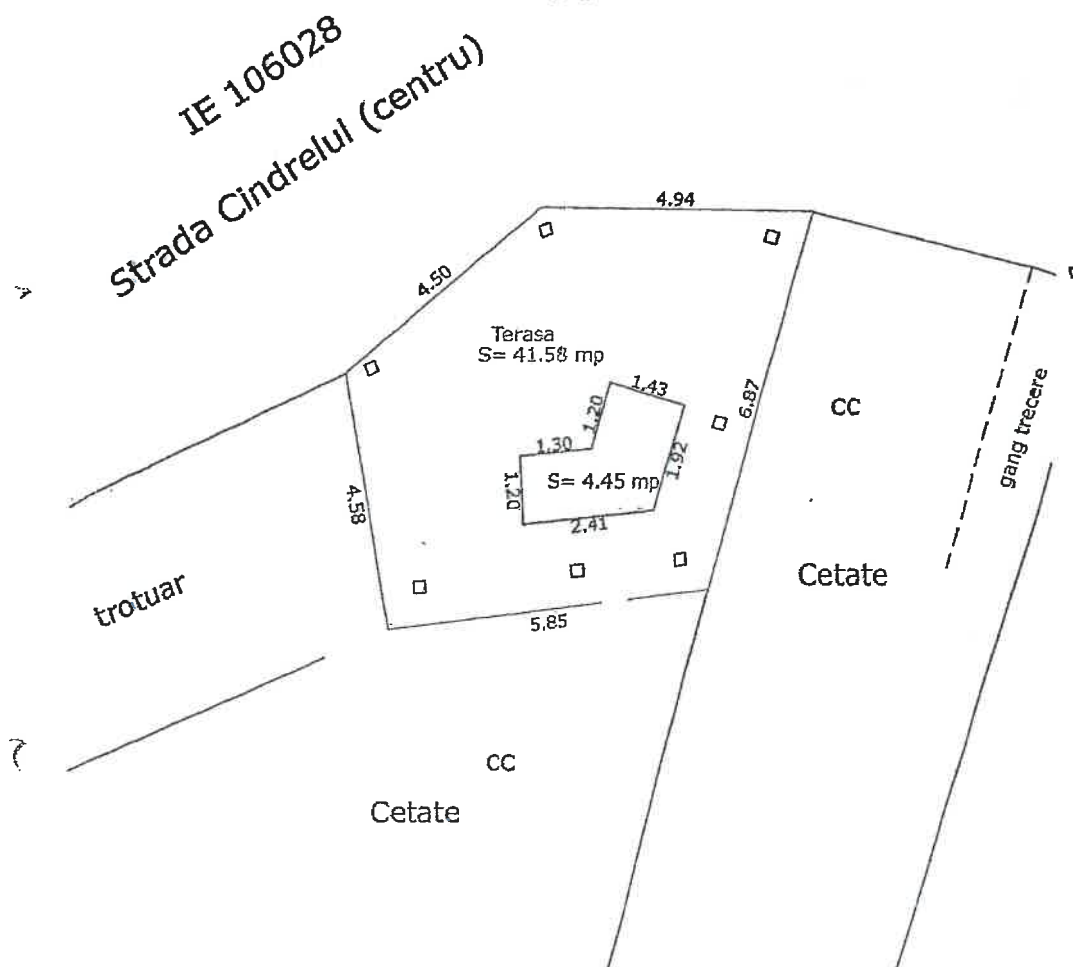
Localizare proprietate subiect:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:100

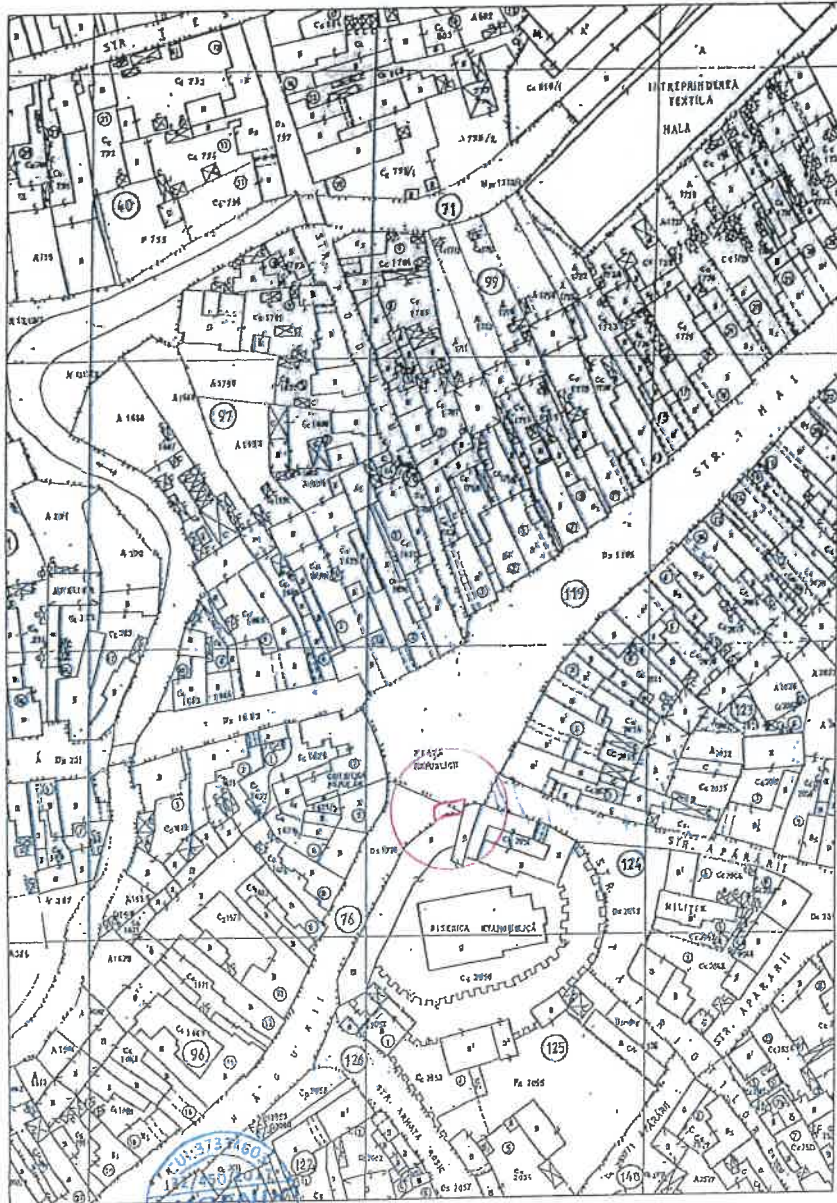


EXECUTANT : SC PHOENIX TOPCAD SRL Cisnadie, Str. Podului nr. 1 CUI:37334603 132/450/2017 PHOENIX TOPCAD		BENEFICIAR: SC LYRA HELTAU S.R.L. Cisnadie CUI 39083419	
Executant	Vintila Ioana Valeriu	SCARA	1:100
Verificat	Th. Pop Ioan	DATA	04.2018
OBIECT: PLAN DE SITUATIE PRIVIND RIDICAREA TOPOGRAFICA A IMOBILULUI SITUAT ADMINISTRATIV IN ORAS CISNADIE, STRADA CINDRELUL FN, IN SCOPUL AMENAJARE BAR-TERASA			

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000



EXECUTANT : SC PHOENIX TOP CAD SRL Cismadie, str. Podului nr.1		BENEFICIAR: SC LYRA HELTAU S.R.L. Cismadie CUI 39083419	
Executant	Vintila Ioan Valentin	SCARA	1:1000
Verificat	Th. Pop Ioan	DATA	04.2018
		OBIECT:	PLAN DE SITUATIE PRIVIND RIDICAREA TOPOGRAFICA A IMOBILULUI SITUAT ADMINISTRATIV IN ORAS CISMADIE, STRADA CINDRELUL FN, IN SCOPUL AMENAJARE BAR-TERASA

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

FOTOGRAFII



Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Valoare(oferta/chirie)		4,00		3,87		4,71	
Sursa informatiei		oferta		oferta		oferta	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-3%	-0,12	-3%	-0,12	-3%	-0,14
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Drepturi de proprietate transmise		integral		integral		integral	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	integral	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Conditii de finantare		la piata		la piata		la piata	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Conditii de vanzare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Conditii de piata		septembrie		septembrie		septembrie	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	septembrie	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu		nu		nu	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		4		4		5	
Localizare	Cismadie ultra central	Cismadie -inferior		Cismadie -inferior		Cismadie -inferior	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		5%	0,194	5%	0,188	5%	0,228
Pretajustat (Eur)		4		4		5	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Suprafata utila (mp.)		125	77	85			
Diferenta suprafata (mp.)	41,58	83	35	43			
Valoarea ajustarii (%Eur)		-10,0%	-0,41	-5%	-0,20	-5,0%	-0,24
Pretajustat (Eur)		4	4	5			
Finisaje / dotari	fara	finisaje medii/dotari superioare	finisaje medii/dotari superioare	finisaje superioare/dotari superioare			
Valoarea ajustarii (%Eur)		-5%	-0,19	-5%	-0,19	-20%	-0,91
Pretajustat (Eur)		3,5	4	4			
Conditiu/starea		buna	buna	buna			
Valoarea ajustarii (%Eur)	buna	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,15
Pretajustat (Eur)		3	4	4			
Utilizare	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala			
Valoarea ajustarii (%Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3	4	4			
Vad comercial	superior	mediu	similar	similar			
Valoarea ajustarii (%Eur)		5%	0,19	0%	0,00	0%	0,00
Pretajustat (Eur)		3,7	4,6	3,79			
Total ajustare bruta (% ,Eur)		25%	0,99	13%	0,51	30%	1,53
Total ajustare neta (% ,Eur)		-8,3%	-0,33	-8,1%	-0,31	-19,4%	-0,91
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata (rotund)inchiriere teren(euro/mp)		3,6 Eur/mp					

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cismadie-IDvYtv.html>

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-langa-stadion-77-mp-curte-3-incaperi-liber-video-IDBIbc.html?_gl=1*_sqlay*_gcl_au*MTEzMjIwMDc3MC4xNzI0MTM3OTUz*_ga*NzY5NDk4NjYuMTcyNDEzNzk1Mg..*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNjU1ODA5MS41LjAuMTcyNjU1ODA5MS4wLjAuMA

..

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-85-mp-4-incaperi-2-intrari-video-IDBIb9.html>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Date despre vânzari și cotații

COMPARABILA A

The screenshot displays a real estate listing for a commercial space in Cisnădie. The listing is titled 'Spatiu comercial/birouri 125mp Cisnadie' and is priced at 500 €. The listing includes a 'Prezentare generală' (General Presentation) table with the following details:

Prezentare generală			
Suprafața totală	125 mp	Destinația proprietății	comercial
Etaj	la parter	Tip clădire	Tip clădire
SGRE	proprietate	Tip vânzare	agenție
Vizionare la distanță	video	Libertate la	comercial

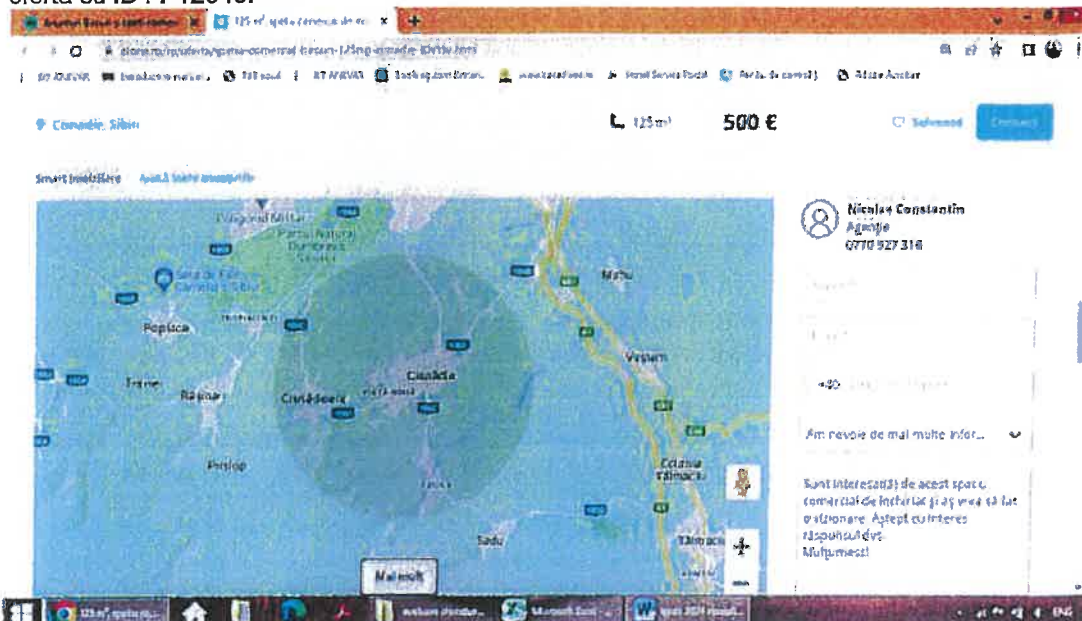
The listing also features a 'Prezentare generală' section with a video player showing the interior of the space, which is described as a modern commercial space with large windows and a clean, professional appearance. The listing is posted by the agency 'MART IMOBILIARE' and includes contact information for the agent, Nicolae Constantin.

Smart propune la închiriat un spațiu de 125mp situat în Cisnădie, se află chiar lângă una dintre străzile principale ale orașului și are acces ușor la punctele de interes în comun.

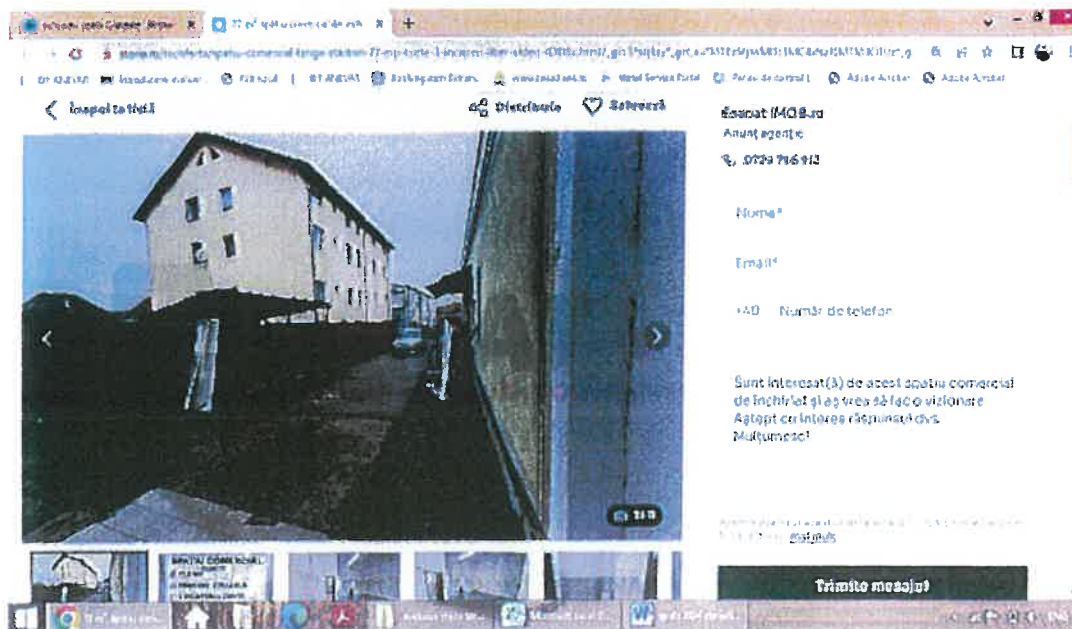
Spațiul vine cu parchet, zugrăvit - toate făcute de proprietar - și există și CT cu calorifere! Dacă doriți să vă începeți propria afacere sau să vă extindeți una existentă, aceasta este o modalitate excelentă de a o face.

Acesta este un moment excelent pentru a închiria în Cisnădie, deoarece prețurile sunt încă relativ scăzute în comparație cu alte părți ale zonei. Dacă sunteți interesat să aflați mai multe despre această

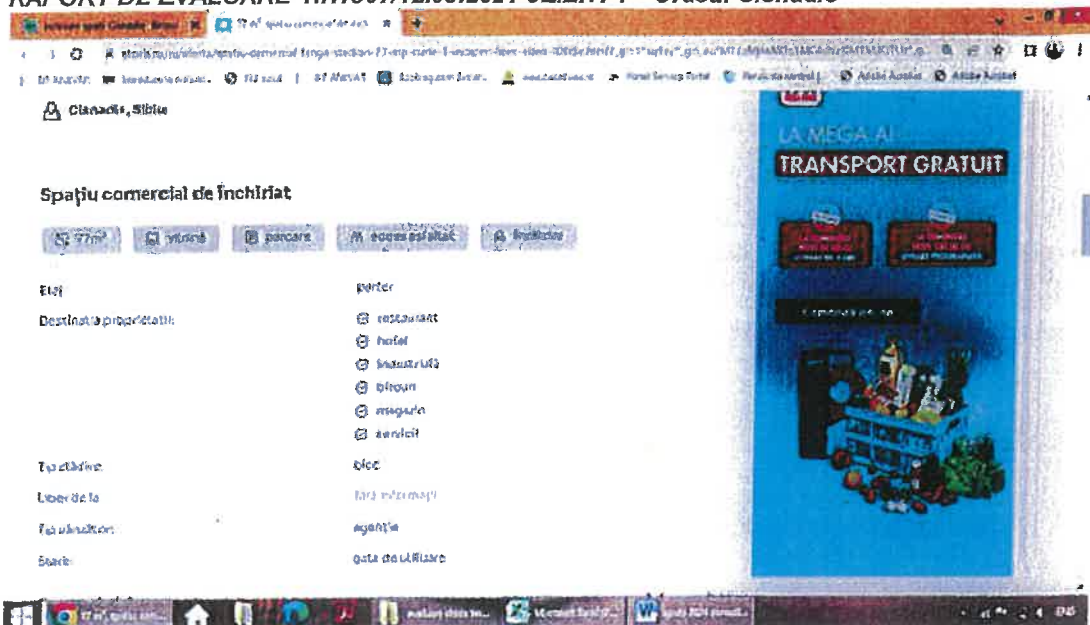
RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
proprietate sau să aranjați un o întâlnire cu agentul nostru sunați și precizați la telefon că ați văzut
oferta cu ID : P12343.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cisnădie-IDvYtv.html>
COMPARABILA B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



Descriere

We speak **ENGLISH!**

Nota: Această proprietate beneficiază de prezentare **VIDEO!** (vezi link-ul sau întreabă agentul).

Agenția Imobiliară **Esanat IMOB.ro**, vă propune spre inchiriere un **Spatiu Comercial**, situat in Cisnădie langa Stadion. Imobilul detine de o suprafata utila de 77,5 mp si este format din 3 incaperi si un grup sanitar. Acesta beneficiaza si de curte interioara.

Exista posibilitatea sa se faca inca o intrare principala! Se accepta orice domeniu de activitate, inclusiv cele de alimentatie publica, spatii depozitare, atelier, s.a.

Disponibilitate: liber cu predare imediată!

Comision agenzie: 50% din prima luna de chirie.

Pentru mai multe detalii, ne puteți contacta telefonic. În caz că nu reușiți, vă rugăm sa ne lasați un mesaj pe Whatsapp și un agent revine către dvs. în cel mai scurt timp

De știut: Suntem disponibili inclusiv în zilele de weekend! Întotdeauna avem un agent disponibil să preia oferta de care sunteți interesat!

Vrei să oferi la închiriere sau la vânzare o proprietate? Contactează-ne acum și-ți oferim cele mai bune și rapide soluții!

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
Vă mulțumim că ați ales Esanat IMOB.ro

Folosirea totală sau parțială ale aceste imagini /texte /logo prin orice procedeu fără autorizarea expresă a Esanat IMOB.ro este interzisă și constituie o încălcare a Codului De Proprietate Intelectuală (Legea nr.8/1996). Fără mențiune expresă, imaginile, textele, logo-urile expuse sunt proprietatea Esanat IMOB.ro și sunt marcă OSIM.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-langa-stadion-77-mp-curte-3-incaperi-liber-video-IDBiBc.html?_gl=1*s_qllay*_gcl_au*MTEzMjIwMDc3MC4xNzI0MTM3OTUz*_ga*NzY5NDk4NjYuMTcyNDEzZmZkMTg..*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNjU1ODAwMS41LiAuMTcyNjU1ODAwMS4wLiAuMA..

COMPARABILA C

Spațiu Comercial Stradal, 355mp, 4 încăperi, 2toabari | ADECI

400 € /lună

Cismadie, Sibiu

Spațiu comercial de închiriat

Tip	partor
Destinația proprietății	<input type="checkbox"/> restaurant <input type="checkbox"/> hotel <input type="checkbox"/> industrial <input type="checkbox"/> birou <input type="checkbox"/> magazin <input type="checkbox"/> servicii
Tip activitate	restorant
Tip de loc	stradal

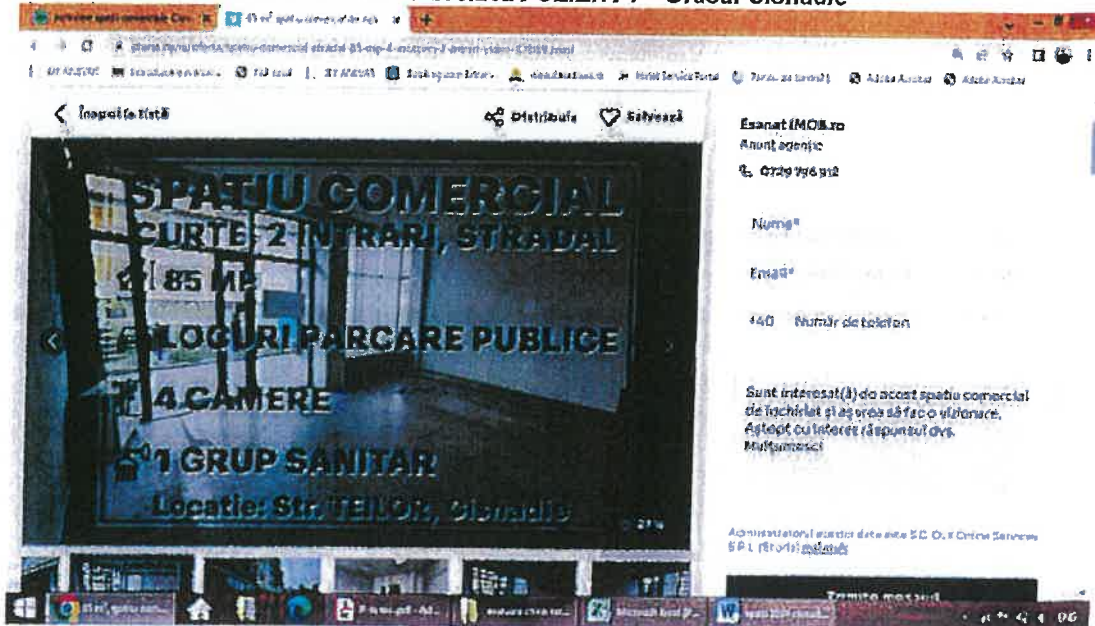
Publicitatea

Prima clasă de vin cu voucher de 25 lei la comanda la oră
BACKTOSCHOOL 25

Publicitatea

LA MEGA AI
TRANSPORT GRATUIT

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



Descriere

We speak **ENGLISH!**

Nota: Această proprietate beneficiază de prezentare **VIDEO!** (vezi link-ul sau întreabă agentul).

Agencia Imobiliară Esanat IMOB.ro, vă propune spre inchiriere un **Spatiu Comercial** stradal pe str. Teilor, situat în Cisnădie langa Stadion. Imobilul detine de o suprafata utila de 85 mp si este format din 4 incaperi si un grup sanitar. Acesta beneficiaza de curte interioara si de 2 intrari.

Se accepta orice domeniu de activitate, inclusiv cele de alimentatie publica, spatii depozitare, atelier, s.a.

Disponibilitate: liber cu predare imediată!

Comision agenție: 50% din prima luna de chirie.

Pentru mai multe detalii, ne puteți contacta telefonic. În caz că nu reușiți, vă rugăm sa ne lasați un mesaj pe **Whatsapp** și un agent revine către dvs. în cel mai scurt timp

De știut: Suntem disponibili inclusiv în zilele de weekend! Întotdeauna avem un agent disponibil să preia oferta de care sunteți interesat!

Vrei să oferi la închiriere sau la vânzare o proprietate? Contactează-ne acum și-ți oferim cele mai bune și rapide soluții!

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
Vă mulțumim că ați ales Esanat IMOB.ro

Folosirea totală sau parțială ale aceste imagini /texte /logo prin orice procedeu fără autorizarea expresă a Esanat IMOB.ro este interzisă și constituie o încălcare a Codului De Proprietate Intelectuală (Legea nr.8/1996). Fără mențiune expresă, imaginile, textele, logo-urile expuse sunt proprietatea Esanat IMOB.ro și sunt marcă OSIM.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-85-mp-4-incaperi-2-intrari-video-IDBIB9.html>

ALTE COMPARABILE

Anunțul primarului Astrid Fodor a venit în urma unei interpelări care i-a fost adresată de către Diana Mureșan, consilier local din partea USR. În cea mai recentă ședință a Consiliului local Sibiu, Diana Mureșan a adus în discuție situația comercianților din Sibiu, care închiriază temporar domeniul public. Și care își improvizează din tot felul de materiale punctele de vânzare.

„Am observat o lipsă de coerență estetică a spațiilor de vânzare ambulante. Totul pare inestetic și haotic și necoordonat. Propunerea noastră, încă din primul an de mandat, este ca noi, administrația să amplasăm forme unitare pentru chioșcuri. Iar corturile de pe domeniul public să fie înlocuite cu ceva coerent; în loc să închirieze domeniul public, comercianții să închirieze chioșcuri”, a spus Diana Mureșan.

Primarul Astrid Fodor a răspuns amintind de faptul că astfel de inițiative au fost luate atât în zona Grădinii Zoologice, cât și în zona centrală: în Piața Mică și pe strada Timotei Popovici au fost amplasate tonete cu același aspect, scoase mai apoi la licitație în vederea închirierii.

„Cu ajutorul dumneavoastră concret, pe care îl aștept, putem avea astfel de inițiative. Este un proiect care poate fi abordat, dar nu se poate rezolva de azi pe mâine. Ideea nu este una rea”, a răspuns Astrid Fodor.

Primarul a mai arătat că administrația are în lucru modificarea regulamentului în ceea ce privește comerțul stradal, pe spații închiriate din domeniul public. „Lucrăm la un regulament pentru tot ceea ce înseamnă comerț public. Este mai complex, tratează situația de la cartier la cartier. Pentru cine vinde pe Nicolae Bălcescu altul trebuie să fie prețul, decât pentru comerciantul care vinde în Vasile Aaron, la colț”, a arătat Astrid Fodor.

Din declarațiile făcute în ultimele luni de către primarul Sibiului, administrația locală are în lucru și modificarea regulamentului teraselor sezoniere.

<https://www.turnulsfatului.ro/2024/03/04/astrid-fodor-anunta-preturi-diferite-la-inchirierea-domeniului-public-bdquo-altul-trebuie-sa-fie-pretul-pe-balcescu-decat-in-vasile-aaron-rdquo-209552>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

76 - 220
978/2002
2002



978
G. H. Doak

MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV -- Nr. 689 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 19 septembrie 2002

ANEXA Nr. 6 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al orașului
Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie

Nr crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dezbinderii sau al dării în folosință	Valoarea de inventar	Sistemul juridic actual		
						Denumirea act proprietate sau orice alt act doveditor	Nr. actului	Data actului
622.	1.3.7.2.	Str. Garoafja și trotuarul aferent	Parcela 2164/2449/185 mp. 1480 mp.			OG	43	1997
623.	1.3.7.1.	Str. Grădinilor și trotuarul aferent	Parcela 956/ 310 mp. 3190 mp.			OG	43	1997
624.	1.3.7.3.	Str. Hermann Gmeliner și trotuarul aferent	Parcela 599/649/2/ 940 mp. 7190 mp.			OG	43	1997
625.	1.3.7.1.	Str. Lacului și trotuarul aferent	Parcela 1422/ 456 mp. 4999 mp.			OG	43	1997
626.	1.3.7.1.	Str. Lălelelor și trotuarul aferent	Parcela 2800/ 65 mp. 385 mp.			OG	43	1997
627.	1.3.7.1.	Str. Liliacului și trotuarul aferent	Parcela 2300/ 90 mp. 900 mp.			OG	43	1997
628.	1.3.7.2.	Str. Livezii și trotuarul aferent	Parcela 2408/ 1200 mp. 14090 mp.			OG	43	1997
629.	1.3.7.2.	Str. Lungă și trotuarul aferent	Parcela 231/124/125/ 1100 mp. 19447,50 mp.			OG	43	1997
630.	1.3.7.2.	Str. Măgurilor și trotuarul aferent	Parcela 1330/1/ 840 mp. 14810 mp.			OG	43	1997
631.	1.3.7.1.	Str. Malinului și trotuarul aferent	Parcela 1877/ 80 mp. 1035 mp.			OG	43	1997
632.	1.3.7.1.	Str. Marilor și trotuarul aferent	Parcela 61/ 380 mp. 9940 mp.			OG	43	1997
633.	1.3.7.1.	Str. Mihai Eminescu și trotuarul aferent	Parcela 820/ 485 mp. 6980 mp.			OG	43	1997
634.	1.3.7.2.	Str. Negoi și trotuarul aferent	Parcela 2187/ 98 mp. 475 mp.			OG	43	1997
635.	1.3.7.1.	Str. Nucului și trotuarul aferent	Parcela 5002/ 128 mp. 878 mp.			OG	43	1997
636.	1.3.7.2.	Str. Patinului și trotuarul aferent	Parcela 2769/ 80 mp. 480 mp.			OG	43	1997
637.	1.3.7.2.	Str. Parcoilor și trotuarul aferent	Parcela 7530/ 195 mp. 1876 mp.			OG	43	1997
638.	1.3.7.2.	Str. Șoselei și trotuarul aferent	Parcela 1957/ 200 mp. 391 mp.			OG	43	1997
639.	1.3.7.2.	Str. Pieței Noii și trotuarul aferent	Parcela 1335/1392/ 1420/ 400 mp. 4000 mp.			OG	43	1997
640.	1.3.7.2.	Str. Ploșilor și trotuarul aferent	Parcela 2714/12787/ 140 mp. 840 mp.			OG	43	1997

Patrimoniul orașului Cîsnădie

Anexa nr. 6 - pag. 34

Orașul Cîsnădie

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1967/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

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

**Teren pentru amplasare container tip vitrina avand suprafata
de 50 mp din acte :**



Adresa: Cisnădie , strada Florilor , FN

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul public

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: **10.09.2024**

Data evaluării: **10.09.2024**

Data întocmirii raportului de evaluare: **12.09.2024**

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

Catre:

Orasul Cisnadia , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadia, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

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

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.

Cu stima,

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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea 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.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. raport/data 1968/12.09.2024

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul public		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Comerciala		
Subtip proprietate	Teren		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Florilor / FN		
Carte Funciara nr.			
Numar cadastral/top			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-plan de situatie - anexa Monitor Oficial		
Dreptul de proprietate	Domeniul public –Orasul Cisnădie , drept deplin		
Utilizare existenta constatata	teren		
	Teren		50 mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9741		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna			
Teren		800	LEI
P/u luna/Teren		16	lei
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	10.09.2024		
Data evaluarii	10.09.2024		
VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,	-	LEI	EURO
Inchiriere/ luna Teren	800		161

OBSERVATII SPECIALE

Localizare	Urban-oras mic
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Mediu , amplasat in zona mediana a localitatii ,
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : medie; Amplasare mediana , la intersectia Str.Florilor cu str. Dealu Viilor

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2024



RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

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 Cisnadie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei, nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. Scopul evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie constructii Teren astfel:

Teren Su =50mp

Imprejmuire: fara

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

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

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Florilor , FN ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: neinscrisa in cf separat

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este inregistrat in Monitorul Oficial al Romaniei ,689/19 septembrie 2002 , pozitia 940

4. Tipul valorii

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

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

5. Data evaluării:

Data inspectiei: 10.09.2024

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

Data evaluarii: 10.09.2024

Data intocmirii raportului: 12.09.2024

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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

Ipoteze speciale –

Datele respectiv suprafețele imobilului au fost preluate din comanda solicitantului

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografiile,etc.

13. Riscul evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
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 putin 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

Conf comenzii

Teren Su=50mp

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie

Proprietatea face parte din zona cimitirului nou Strada Florilor 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)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: la teren
- Retea urbana de apa: la teren
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: la teren
- Retea urbana de canalizare: la teren
- Retea urbana de telefonie: la teren

Artere de circulatie:

- Auto: Strada Florilor , str Dealu Viilor
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu

3. Decriere amplasament

- **Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cismadie, situată la strada Florilor , zona mixtă de case/vile, spații comerciale și birouri, zona A . Accesul la teren se face din strada Florilor , strada asfaltată cu o bandă pe sens;**
- 4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse spre închiriere nu induc suspectare de poluanți.

5. Decrierea terenului terenul nu face din prezentul raport de evaluare

Date generale

- Teren intravilan cu suprafața 50mp din acte, categoria de folosință: curți construcții, zona mixtă cu clădiri de tip locuințe, și spații comerciale și birouri , cimitir;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulară, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinație: ușor înclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Florilor , Dealu Viilor
- Vecinătăți: alte construcții,
- Utilități
- Energie electrică, alimentare cu apă, canalizare , gaze la teren.

Amenajări ale terenului:

- Terenul nu este îngrădit;

6. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al localității Cismadie, impozitele pe terenurile urbane și amenajamente, sunt aplicate în funcție de suprafața și zona de amplasare.

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

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții cât ocazional pentru activitate servicii de închirieri în scop parcaje auto, sau către societăți comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțării, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piață stabilă, așezată cu posibilități de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie
crestere.

II ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminară a economiei:

Analiză: Creșterea economică a României a decelerat în primul trimestru, dar țara noastră a fost „performera” regiunii în T1 / Ungaria e în recesiune

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, iar, comparativ cu același trimestru al anului precedent, acesta a crescut cu 1,2%, arată datele publicate azi de Eurostat. Economia României a marcat una dintre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene, în perioada ianuarie – martie 2023 și e „performera” regiunii, pe când, în vecinătate, Ungaria a intrat în recesiune, punctează analizele Băncii Transilvania.

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,1% în zona euro și cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, [potrivit unei estimări publicate de Eurostat](#), biroul de statistică al Uniunii Europene. În trimestrul al patrulea din 2022, PIB-ul a rămas stabil în zona euro și a scăzut cu 0,1% în UE.

Comparativ cu același trimestru al anului precedent, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 1,3% în zona euro și cu 1,2% în UE în primul trimestru al anului 2023, după ce în primul trimestru al anului 2023 fusese de +1,8% în zona euro și de +1,7% în UE în trimestrul trimestrul precedent.

Eurostat a publicat astăzi primele estimări cu privire la evoluția PIB-ului în țările membre ale Uniunii Europene în trimestrul I din 2023.

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale”, arată o analiză a Băncii Transilvania.

„Se evidențiază însă performanța economiei României, PIB-ul urcând cu 2,3% an/an, printre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene în perioada ianuarie – martie 2023”, notează Andrei Rădulescu, director analiză macroeconomică al BT.

Procesul de relansare economică post-pandemie continuă, dar în ritmuri în decelerare, pe fondul presiunilor inflaționiste și a gradului înalt de incertitudine, au menționat specialiștii Băncii

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Transilvania, după publicarea datelor de la Statistică (INS) de azi. Conform **estimărilor semnal**, economia României a crescut, dar cu numai 0,1% în primul trimestru al anului față de precedentele trei luni și cu 2,3% în ritm anual.

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

- În Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu o dimensiune de 0,7 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a crescut cu un ritm trimestrial de 3,9% în T1, în redinamizare după ajustarea cu 2,3% trimestru/trimestru din T4 2022.
- Din perspectiva an/an economia Poloniei a scăzut cu un ritm de 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T4 2020, după cum se poate nota în primul grafic alăturat.
- **Economia României (a doua din regiune, cu un PIB nominal de 0,29 trilioane EUR în 2022) a urcat cu un ritm trimestrial în decelerare la 0,1% în T1 2023.**
- Dinamica anuală s-a temperat de la 4,5% în T4 2022 la 2,3% în T1 2023, cel mai redus ritm din T1 2021.
- La nivelul Cehiei (a treia economie din regiune, cu o dimensiune nominală de 0,28 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a consemnat un avans trimestrial de 0,1% în T1 (după scăderea din T3 și T4 2022).
- Cu toate acestea, din perspectiva an/an PIB-ul Cehiei a scăzut cu 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- În Ungaria (a patra țară din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de peste 170 miliarde EUR în 2022) economia a scăzut pentru al treilea trimestru la rând în T1, cu o rată trimestrială de 0,2%.
- Dinamica anuală a PIB-ului Ungariei s-a situat la -0,9% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- Estimările econometrice elaborate exprimă evoluția economiilor din regiune cu un ritm inferior celui potențial în T1 2023, pentru prima oară în România (după patru trimestre), pentru al doilea trimestru la rând în Cehia și Ungaria și pentru al treilea trimestru consecutiv în Polonia.
- Conform celor mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg economia Poloniei ar putea crește cu ritmuri anuale de 0,7% în 2023, 2,7% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investițional postpandemie – investițiile productive ar putea urca cu rate anuale de 1,1% în 2023, 3,5% în 2024, respectiv 5,6% în 2025, cu impact de antrenare în economie.
- Pentru economia Cehiei previziunile Bloomberg exprimă stagnare an/an în 2023 și creștere cu rate anuale de 2,5% în 2024 și 3,0% în 2025.
- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

În ceea ce privește economia României previziunile curente BT exprimă creștere cu dinamici anuale de 2,9% în 2023, 3,7% în 2024, respectiv 4,0% în 2025. Conform acestui scenariu, ciclul investițional post-pandemie va continua în trimestrele următoare, susținut și de implementarea

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
 programelor europene. Astfel, investițiile productive ar putea crește cu dinamici anuale de 5,5% în 2023, 5,8% în 2024 și 7,2% în 2025, cu impact de antrenare în economie, arată analiza BT.

<https://economedia.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. 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 pieții pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul 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 chiriașilor 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 pietele imobiliare, de pietele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzători sau cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea. Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni. În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip Teren+terasă. În analiza acestei piețe am investigat aspect și trenduri 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie
imobilului evaluat prin prisma reabilitării investiției imobiliare.

Piața imobiliară specifică –cuprinde proprietăți comerciale situate în incinte de baze sportive

PIAȚA ACTIVELOREVALUATE

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip teren cu o viitoare utilizare comercială , care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație , respectiv persoane active care fac sport , precum și persoane care doresc să-și petreacă timpul liber la strand.

O altă caracteristică importantă a localității este existența locuințelor rezidențiale, fabrici și pensiuni agro turistice atât pe mediana cât și la marginea localității.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. 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 sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

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

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

3.2. Oferta competitivă

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

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este medie . Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii cumpărători, de cât de facil este accesul clienților și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasată în zona mediană , având o atractivitate medie pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață ;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

I. 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.

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

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

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

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

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 dezastre 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 venitului rezidual datorat terenului.

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

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru **Teren este amplasarea unei constructii usoare.**

II. EVALUARE

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

Evaluarea Inchirierii Teren;

- 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 înlocuire net –nu s-a aplicat , Abordare prin venit-nu s-a aplicat

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei activelor evaluate și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

-Metoda costului de înlocuire net nu s-a putut aplica intrucat nu se pot estima cu precizie anumite costuri ascunse legate de intretinerea activelor

Abordare prin venit nu este relevanta intrucat nu exista o evident clara a veniturilor si cheltuiellilor

–

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	50,00	800	161	16	3,20
TOTAL			800	161		

III. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 800 LEI echivalent 161 EURO

Analitic :

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	50,00	800	161	16	3,20
TOTAL			800	161		

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;
 Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,
 Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare
 Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata a chiriei teren / luna:

800 LEI echivalent 161 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

Analitic :

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	50,00	800	161	16	3,20
TOTAL			800	161		

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

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
IV. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



FOTOGRAFII



EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie



Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Valoare(oferta/chirie)		4,00		3,87		4,71	
Sursa informatiei		oferta		oferta		oferta	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-3%	-0,12	-3%	-0,12	-3%	-0,14
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Drepturi de proprietate transmise		integral		integral		integral	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	integral	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Conditii de finantare		la piata		la piata		la piata	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Conditii de vanzare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3,88		3,75		4,56	
Conditii de piata		septembrie		septembrie		septembrie	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)	septembrie	3,88		3,75		4,56	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu		nu		nu	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		4		4		5	
Localizare	Cisnadie median	Cisnadie -superior		Cisnadie -superior		Cisnadie -superior	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-5%	-0,194	-5%	-0,188	-5%	-0,228
Pretajustat (Eur)		4		4		4	
Suprafata utila (mp.)		125		77		85	
Diferenta suprafata (mp.)		75		27		35	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	50,00	-10,0%	-0,37	-5%	-0,18	-5,0%	-0,22
Pretajustat (Eur)		3		3		4	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie

Finisaje / dotari	fara	finisaje medii/dotari superioare		finisaje medii/dotari superioare		finisaje superioare/dotari superioare	
		Valoarea ajustarii (% ,Eur)	-5%	-0,19	-5%	-0,19	-20%
Pretajustat (Eur)		3,1		3		3	
Conditia/starea	buna	buna		buna		buna	
		Valoarea ajustarii (% ,Eur)	0%	0,00	0%	0,00	0%
Pretajustat (Eur)		3		3		3	
Utilizare	comerciala	comerciala		comerciala		comerciala	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3		3		3	
Vad comercial	superior	mediu		similar		similar	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		5%	0,19	0%	0,00	0%	0,00
Pretajustat (Eur)		3,3		3,3		3,45	
Total ajustare bruta (% , Eur)		25%	0,95	15%	0,55	30%	1,42
Total ajustare neta (% , Eur)		-17,1%	-0,68	-17,1%	-0,67	-26,8%	-1,26
Valoarea aleasa							
Valoarea es timata (rotund)inchiriere teren(euro/mp)		3,2 Eur/mp					

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cisnadie-IDvYtv.html>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-langa-stadion-77-mp-curte-3-incaperi-liber-video->

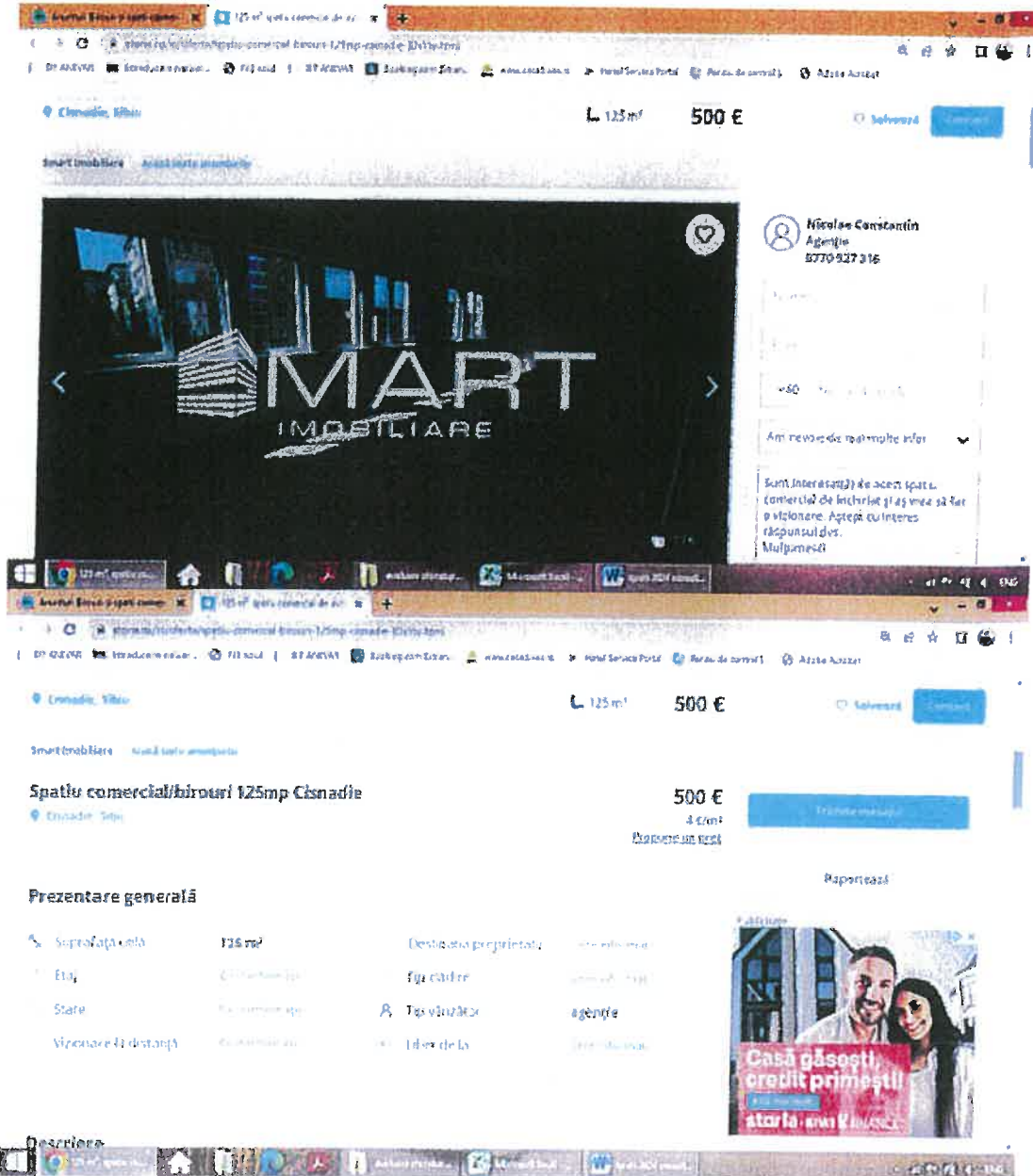
[IDBlBc.html?_gl=1*sqllay*_gcl_au*MTEzMjIwMDc3MC4xNzI0MTM3OTUz*_ga*NzY5NDk4NjYuMTcyNDEzNzk1Mg..*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNjU1ODA5MS41LjAuMTcyNjU1ODA5MS4wLjAuMA](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-langa-stadion-77-mp-curte-3-incaperi-liber-video-IDBlBc.html?_gl=1*sqllay*_gcl_au*MTEzMjIwMDc3MC4xNzI0MTM3OTUz*_ga*NzY5NDk4NjYuMTcyNDEzNzk1Mg..*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNjU1ODA5MS41LjAuMTcyNjU1ODA5MS4wLjAuMA)

..

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-85-mp-4-incaperi-2-intrari-video-IDBlB9.html>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT: Orasul Cisnadie
Date despre vânzari și cotații

COMPARABILA A

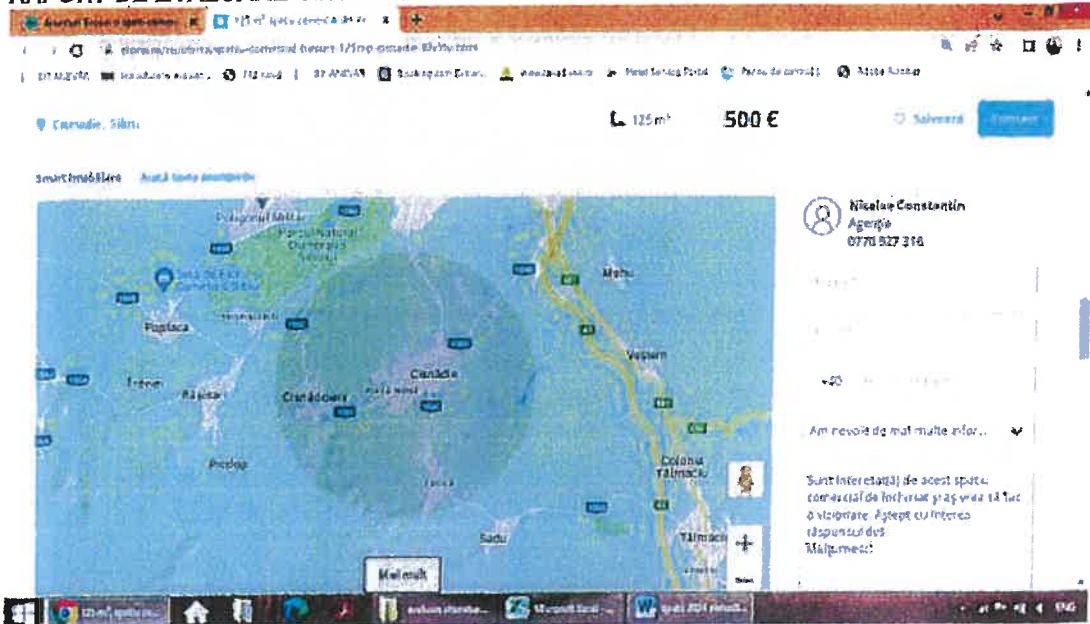


Smart propune la închiriat un spațiu de 125mp situat în Cisnădie, se află chiar lângă una dintre străzile principale ale orașului și are acces ușor la punctele de interes în comun.

Spațiul vine cu parchet, zugrăvit - toate făcute de proprietar - și există și CT cu calorifere! Dacă doriți să vă începeți propria afacere sau să vă extindeți una existentă, aceasta este o modalitate excelentă de a o face.

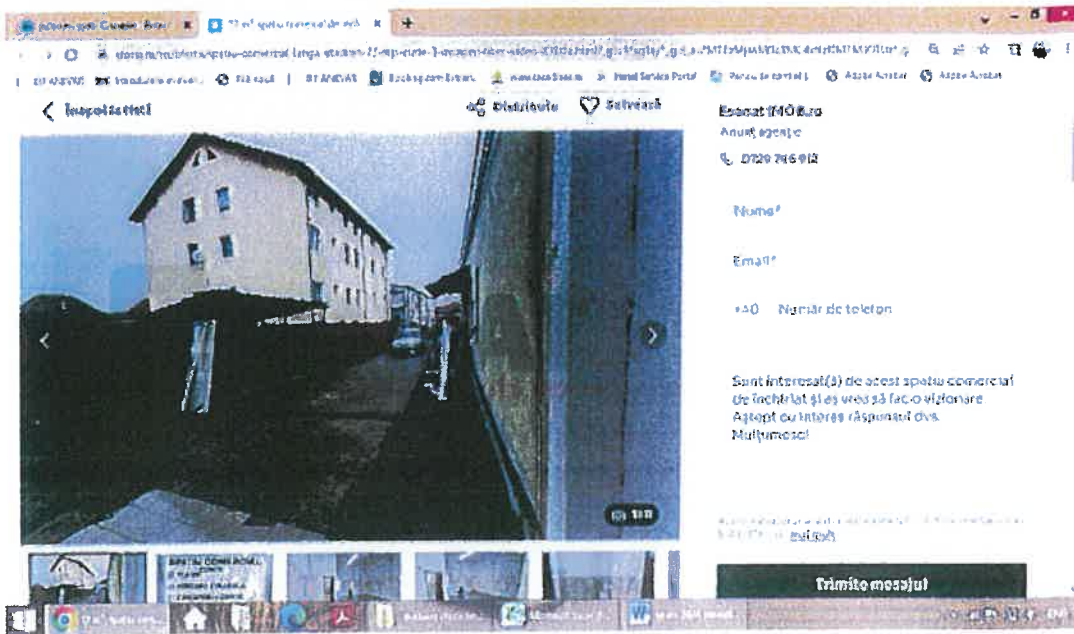
Acesta este un moment excelent pentru a închiria în Cisnădie, deoarece prețurile sunt încă relativ scăzute în comparație cu alte părți ale zonei. Dacă sunteți interesat să aflați mai multe despre această proprietate sau să aranjați un o întâlnire cu agentul nostru sunați și precizați la telefon că ați văzut oferta cu ID : P12343.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT: Orasul Cismadie

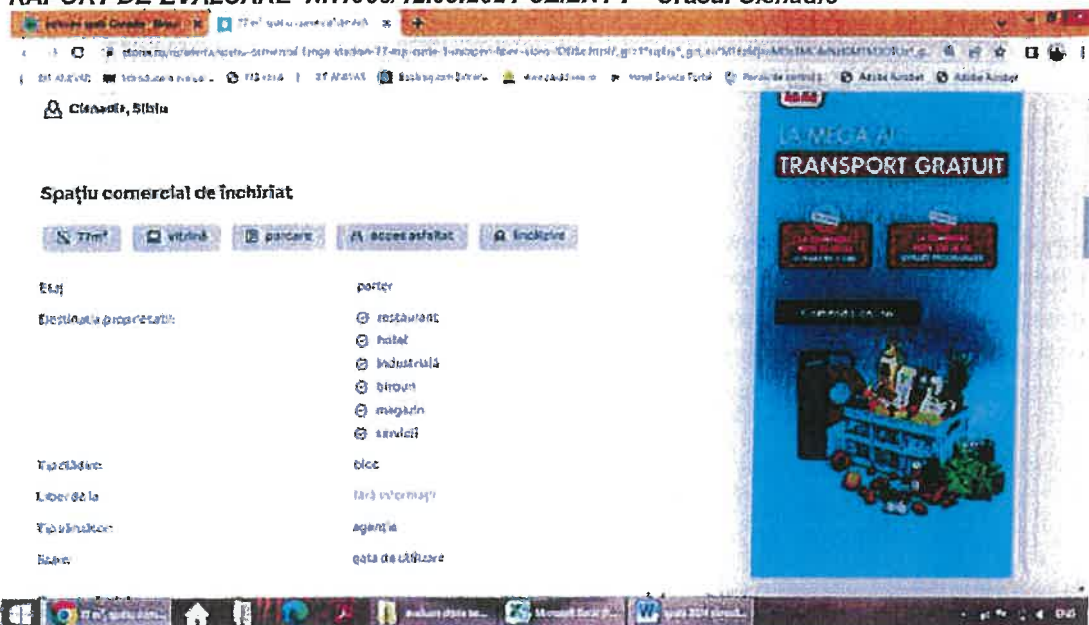


<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cismadie-IDvYtv.html>

COMPARABILA B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



Descriere

We speak **ENGLISH!**

Nota: Această proprietate beneficiază de prezentare **VIDEO!** (vezi link-ul sau întreabă agentul).

Agenția Imobiliară **Esanat IMOB.ro**, vă propune spre inchiriere un **Spatiu Comercial**, situat in Cisnădie langa Stadion. Imobilul detine de o suprafata utila de 77,5 mp si este format din 3 incaperi si un grup sanitar. Acesta beneficiaza si de curte interioara.

Exista posibilitatea sa se faca inca o intrare principala! Se accepta orice domeniu de activitate, inclusiv cele de alimentatie publica, spatii depozitare, atelier, s.a.

Disponibilitate: liber cu predare imediată!

Comision agenție: 50% din prima luna de chirie.

Pentru mai multe detalii, ne puteți contacta telefonic. În caz că nu reușiți, vă rugăm sa ne lăsați un mesaj pe Whatsapp și un agent revine către dvs. în cel mai scurt timp

De știut: Suntem disponibili inclusiv în zilele de weekend! Întotdeauna avem un agent disponibil să preia oferta de care sunteți interesat!

Vrei să oferi la închiriere sau la vânzare o proprietate? Contactează-ne acum și-ți oferim cele mai bune și rapide soluții!

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie
Vă mulțumim că ați ales Esanat IMOB.ro

Folosirea totală sau parțială ale aceste imagini /texte /logo prin orice procedeu fără autorizarea expresă a Esanat IMOB.ro este interzisă și constituie o încălcare a Codului De Proprietate Intelectuală (Legea nr.8/1996). Fără mențiune expresă, imaginile, textele, logo-urile expuse sunt proprietatea Esanat IMOB.ro și sunt marcă OSIM.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-langa-stadion-77-mp-curte-3-incaperi-liber-video-IDBIBc.html? q1=1*sallay* qcl au*MTEzMjIwMDc3MC4xNzi0MTM3OTUz* qa*NzY5NDk4NjYuMTcyNDZzNzk1Mg..* ga_NK3K3T1FT5*MTcyNjU1ODA5MS41LiAuMTcyNjU1ODA5MS4wLjAuMA..

COMPARABILA C

Spațiu Comercial Standard, 85 mp, 4 încăperi, 2 băi, 10 DEG

400 € /lună

Cisnadie, Sibiu

Spațiu comercial de închiriat

85m² | curte | parcare | acces lafaltat | încălzire

Etaaj: parter

Destinația proprietății:

- restaurant
- hotel
- industrial
- birou
- magazin
- servicii

Tip clădire: bloc

Tip de loc: parter / parter

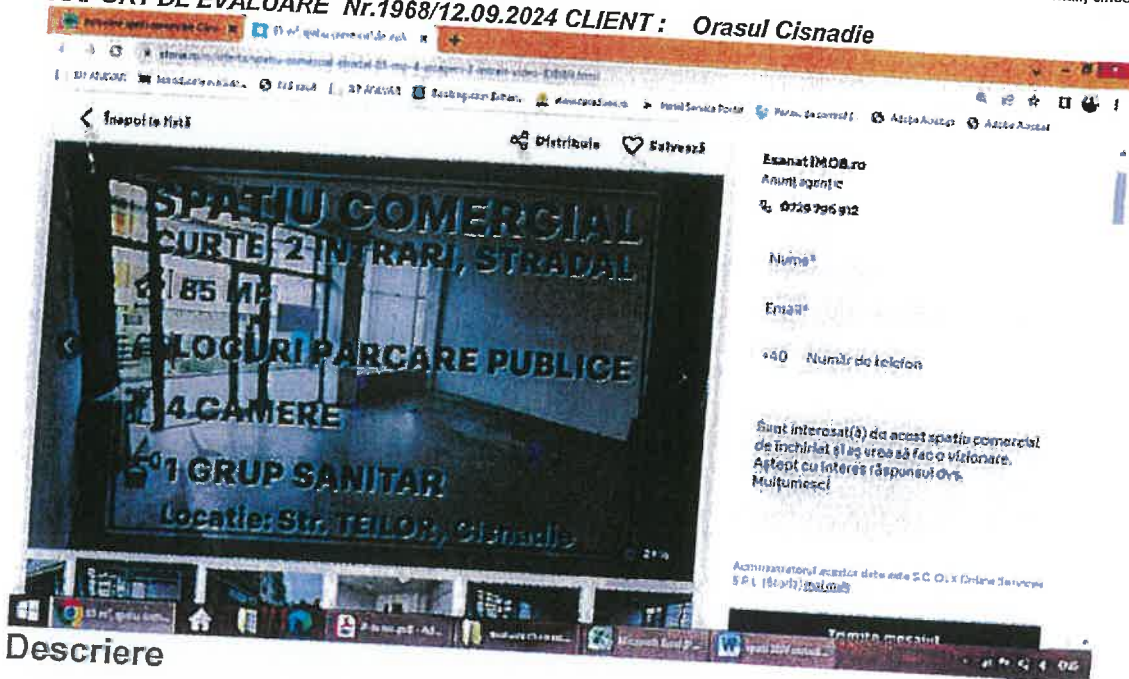
Publicitate

Prima clipă vine cu voucher de 25 lei la comanda ta online

BACKTOSCHOOL25

LA MEGA AI TRANSPORT GRATUIT

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT: Orasul Cismadie



Descriere

We speak **ENGLISH!**

Nota: Această proprietate beneficiază de prezentare VIDEO! (vezi link-ul sau întreabă agentul).

Agenția Imobiliară Esanat IMOB.ro, vă propune spre inchiriere un **Spatiu Comercial** stradal pe str. Teilor, situat in Cismadie langa Stadion. Imobilul detine de o suprafata utila de 85 mp si este format din 4 incaperi si un grup sanitar. Acesta beneficiaza de curte interioara si de 2 intrari.

Se accepta orice domeniu de activitate, inclusiv cele de alimentatie publica, spatii depozitare, atelier, s.a.

Disponibilitate: liber cu predare imediată!

Comision agenție: 50% din prima luna de chirie.

Pentru mai multe detalii, ne puteți contacta telefonic. În caz că nu reușiți, vă rugăm sa ne lasați un mesaj pe Whatsapp și un agent revine către dvs. în cel mai scurt timp

De știut: Suntem disponibili inclusiv în zilele de weekend! Întotdeauna avem un agent disponibil să preia oferta de care sunteți interesat!

Vrei să oferi la închiriere sau la vânzare o proprietate? Contactează-ne acum și-ți oferim cele mai bune și rapide soluții!

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
Vă mulțumim că ați ales Esanat IMOB.ro

Folosirea totală sau parțială ale aceste imagini /texte /logo prin orice procedeu fără autorizarea expresă a Esanat IMOB.ro este interzisă și constituie o încălcare a Codului De Proprietate Intelectuală (Legea nr.8/1996). Fără mențiune expresă, imaginile, textele, logo-urile expuse sunt proprietatea Esanat IMOB.ro și sunt marcă OSIM.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-85-mp-4-incaperi-2-intrari-video-IDBIB9.html>

ALTE COMPARABILE

Anunțul primarului Astrid Fodor a venit în urma unei interpelări care i-a fost adresată de către Diana Mureșan, consilier local din partea USR. În cea mai recentă ședință a Consiliului local Sibiu, Diana Mureșan a adus în discuție situația comercianților din Sibiu, care închiriază temporar domeniul public. Și care își improvizează din tot felul de materiale punctele de vânzare.

„Am observat o lipsă de coerență estetică a spațiilor de vânzare ambulante. Totul pare inestetic și haotic și necoordonat. Propunerea noastră, încă din primul an de mandat, este ca noi, administrația să amplasăm forme unitare pentru chioșcuri. Iar corturile de pe domeniul public să fie înlocuite cu ceva coerent; în loc să închirieze domeniul public, comercianții să închirieze chioșcuri”, a spus Diana Mureșan.

Primarul Astrid Fodor a răspuns amintind de faptul că astfel de inițiative au fost luate atât în zona Grădinii Zoologice, cât și în zona centrală: în Piața Mică și pe strada Timotei Popovici au fost amplasate tonete cu același aspect, scoase mai apoi la licitație în vederea închirierii.

„Cu ajutorul dumneavoastră concret, pe care îl aștept, putem avea astfel de inițiative. Este un proiect care poate fi abordat, dar nu se poate rezolva de azi pe mâine. Ideea nu este una rea”, a răspuns Astrid Fodor.

Primarul a mai arătat că administrația are în lucru modificarea regulamentului în ceea ce privește comerțul stradal, pe spații închiriate din domeniul public. „Lucrăm la un regulament pentru tot ceea ce înseamnă comerț public. Este mai complex, tratează situația de la cartier la cartier. Pentru cine vinde pe Nicolae Bălcescu altul trebuie să fie prețul, decât pentru comerciantul care vinde în Vasile Aaron, la colț”, a arătat Astrid Fodor.

Din declarațiile făcute în ultimele luni de către primarul Sibiului, administrația locală are în lucru și modificarea regulamentului teraselor sezoniere.

<https://www.turnulsfatului.ro/2024/03/04/astrid-fodor-anunta-preturi-diferite-la-inchirierea-domeniului-public-bdquo-altul-trebuie-sa-fie-pretul-pe-balcescu-decat-in-vasile-aaron-rdquo-209552>

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie

978/2002
2002



978
5.11.2002

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 689 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 19 septembrie 2002

ANEXA Nr. 6 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al orașului
Cîsnădie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

Anexa nr. 6 - pag. 45

Orasul Cismadie

Nr crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementa de identificare	Anul dobinderii sau dupa caz al dării în folosință	Valoarea de Inventar	Situatia juridica actuala		
						Denumire act proprietate sau orice alt act doveditor	Nr. actului	Data actului
933	1.6.2	Bază sportivă	Strada Cetății, C.F. Cismădie nr. 104, nr. top 1375/2, 1375/3, suprafața teren 15369 mp, vecinătăți constr.			HCL	77	2001
934	1.8.1.	Cișmea	Strada Sibului nr.5, vecinătăți construcții.			HCL	77	2001
935	1.8.1.	Cișmea	Strada 1 Decembrie, vecinătăți construcții.	1995		HCL	77	2001
936	1.8.1.	Cișmea	Strada 1 Decembrie, vecinătăți construcții.			HCL	77	2001
937	1.6.1.1.	Grup sanitar	Strada Patrioților nr.5, vecinătăți construcții.			HCL	77	2001
937	1.6.1.1.	Grup sanitar	Strada Patrioților, suprafața construită 46 mp, vecinătăți construcții		3.000.000	HCL	77	2001
938	1.6.1.1.	Grup sanitar	Strada Argintului, suprafața construită 8 mp, vecinătăți construcții		1.600.000	HCL	77	2001
939		Cimbr vechi	Sir. Stadionului nr.1, C.F. 4287 Cismădie nr. top 1768, suprafața teren 17.645 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
940		Cimbr nou	Strada Florilor, Nr. cadastral 1762,1763, suprafața teren 15.900 mp, vecinătăți teren agricol	1999	477.000.000	HCL	77	2001
941	1.6.4.	Sediul noul Primăria Cismădie	Piața Revoluției nr.1, C.F. Cismădie nr. top 445, suprafața construită 450 mp, vecinătăți construcții	1999		HCL	77	2001
942	1.6.4.	Sediul vechi Primăria Cismădie	Strada Cetății nr. 32, C.F. Cismădie nr. top suprafața construită 1 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
943	1.6.4.	Clădire piață	Strada Patrioților (n., C.F. 1883 Cismădie nr. top 5, suprafața construită 249 mp, vecinătăți construcții.		891.26	HCL	77	2001
944	1.6.4.	Expoziție muzeală săsească	Cisnădică nr. 18, C.F. Cisnădică nr. top suprafața construită 450 mp, vecinătăți construcții		217.3	HCL	77	2001
945	1.6.4.	Muzeul Cismădie	Strada Patrioților nr.2, C.F. Cismădie nr. top, suprafața construită 320 mp, vecinătăți construcții		243.29	HCL	77	2001
946	1.6.4.	Casa de cultură	Sir. Teodorilor nr.1, C.F. 7994, nr. top 1085/3/4, suprafața construită 1016 mp, vecinătăți construcții.			HCL	77	2001
947	1.6.2.	Grădinița nr. 1	Sir. Cindrelui nr.3, C.F. 2080 nr. top 4476,1175 suprafața construită 275 mp, vecinătăți construcții.			HCL	77	2001
948	1.6.2.	Grădinița nr. 6	Sir. Ștejarului nr., C.F. 7137 nr. top 8722/10/11/12, suprafața construită 320 mp, vecinătăți construcții	1971	841.748	OG	30	2000
949	1.6.2.	Grădinița nr. 7	Sir. Măguri nr.1, C.F. 7768 nr. top 6722/1, suprafața construită mp, vecinătăți construcții 6739/1	1998	36.048	OG	30	2000
950	1.6.2.	Grădinița nr. 3	Sir. Unirii nr.6, C.F. 2895 nr. top 1385, 1366, suprafața construită 1016 mp, vecinătăți constr.			OG	30	2000
951	1.6.2.	Grădinița nr. 4	Sir. Băilor nr 22, C.F. 2022 nr. top 283/1/2, C.F.4274 nr. top 283/1/1, suprafața construită mp, vecinătăți construcții			OG	30	2000

Patrimoniul orasului Cismadie

Anexa nr. 6 - pag. 46

Orasul Cismădie

EvaluariAZ.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1968/12.09.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBĂEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

**CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI CISNADIE**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie

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 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 110520 Cisnădie

I. Informații generale privind autoritatea contractantă

Propietar: U.A.T. ORAȘ CISNĂDIE,

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

Cod fiscal: 4406002,

Telefon: 037214179;

Fax: 0269561012;

E-mail: primarie@cisnadie.ro

II. Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Imobilul teren de 41,58 mp care face obiectul închirierii face parte din domeniul public al orașului Cisnădie, fiind identificat în CF 106028 Cisnădie.

Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii

Închirierea imobilului teren de 41,58 mp se face în scopul 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. 226/30.09.2024 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie.

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

Închirierea bunului are drept scop suplimentarea veniturilor bugetului local al UAT Cisnădie, prin valorificarea în mod responsabil a bunului proprietate publică urmărindu-se totodată asigurarea unui spațiu comercial necesar având în vedere fluctuația mare de persoane din zona pieței agroalimentare.

Chiriașul are obligația de a încheia contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru ridicarea și transportul deșeurilor rezultate în urma desfășurării activității.

Chiriașul are obligația să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate.

În derularea activităților chiriașul va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului precum și 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.

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligația exploatării în regim de eficiență, continuitate și permanență a spațiului și a terenului aferent, cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia, urmând ca la încetarea contractului bunul să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini.

Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației bunului pentru care s-a încheiat contractul.

Orice investiție sau lucrare de amenajare a spațiului închiriat se va realiza de către locatar numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatorului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și fără a se crea sarcini în seama proprietarului imobilului.

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. 226/30.09.2024 privind închirierea prin licitație publică a suprafeței de teren, să mențină reglementarea urbanistică pentru care se recomandă închirierea precum și obligația respectării Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare.

V. Elemente de preț

Chiria minimă și modul de calcul al acesteia. Alte obligații fiscale datorate de chiriaș

Prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilului este de de 18 lei/mp/lună stabilit conform raportului de evaluare.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

Chiria va fi achitată până în 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 indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri.

Titularul contractului de închiriere are obligația de a achita taxa pe teren conform art. 463, 465 - 467 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, în cuantumul și la termenele stabilite prin normele legale incidente.

Pentru neplata în termen a chiriei se vor percepe majorări de întârziere conform art. 183 din Legea 207/2015 respectiv 1% din cuantumul obligației fiscale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Prevederile art. 173-180 și art. 182 din Legea 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală sunt aplicabile în mod corespunzător.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

VI. Durata închirierii

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi încheiat pe o perioadă de 4 ani. Pe parcursul derulării contractului chiriașului îi este interzisă subînchirierea bunului.

VII. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă

Garanția de participare la licitație

Ofertanții vor achita garanția de participare la licitație stabilită în sumă de **200,00 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 ofertanților necâștigători fără niciun fel de rețineri, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare se restituie după semnarea contractului de închiriere și doar după constituirea garanției reprezentând contravaloarea a 2 (două) chirii.

În cazul în care autoritatea contractantă se află în situația de a anula procedura de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. În vederea restituirii garanției de participare ofertantul a cărui ofertă a fost declarată necâștigătoare depune o cerere în acest sens la sediul autorității contractante.

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) ofertantul câștigător nu se prezintă în vederea semnării contractului de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei și/sau nu constituie garanția de bună execuție a contractului.

Garanția contractului

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

Garanția se constituie în ziua semnării 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 contractului se va depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Ofertantului câștigător 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/își execută cu întârziere sau își execută necorespunzător obligațiile asumate prin contract, inclusiv în ceea ce privește obligația de plată a chiriei.

În cazul în care garanția va fi folosită pentru acoperirea prejudiciilor, locatarul are obligația reîntregirii acesteia în termen de 10 zile.

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

Ofertele se depun la sediul autorității contractante Orașul Cisnădie respectiv la Centrul de Informații pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu.

Data limită de depunere a ofertelor este 22.10.2024, ora 11.

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

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de 23.10.2024, ora 12, la sediul Primăriei orașului Cisnădie din Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu.

IX. 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.

X. Condiții de valabilitate a ofertelor

Ofertele sunt valabile doar în situația în care sunt redactate în limba română și sunt însoțite de toate documentele prevăzute în documentația de atribuire 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 prețul minim vor fi excluse de la procedură.

Oferta va fi depusă în termenul prevăzut în documentația de atribuire, la sediul autorității contractante, într-un singur exemplar semnat și ștampilat, după caz, de către ofertant.

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.

XI. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

- 1) cel mai mare nivel al chiriei;
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- 3) protecția mediului înconjurător;
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

a) Ponderea criteriilor de atribuire

Ponderea criteriilor de atribuire a contractului este stabilită în prezenta documentație proporțional cu importanța acestora, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile menționate mai sus este de până la 40%, iar suma acestora să nu depășească 100%, astfel:

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

b) 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”.

c) 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 pentru cifra de afaceri/venit/nivel cash flow cel 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

XII. Costuri și taxe

Prețul minim al chiriei de 18 lei/mp/lună pentru terenul în suprafață de 41.58 mp din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, identificat în CF 106028 Cisnădie.

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

Taxa de participare este de 100 lei, nerambursabilă și se depune în contul autorității contractante cu nr. RO58TREZ57621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sibiu.

Garanția de participare la licitație este de 200 lei și se depune în contul autorității contractante cu nr. RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

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.

XIII Solicitări de clarificări

Solicitățile de clarificări privind documentația de atribuire vor fi depuse de către ofertanți într-un termen care să permită autorității contractante transmiterea răspunsurilor în termenul prevăzut de art. 335 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

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 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.

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

Reguli privind oferta

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română.
3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație,

în două plicuri sigilate:

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire (Fișa de date a procedurii și Caiet de sarcini)
- **unul interior** care va conține oferta propriu-zisă (Formular D) semnată de ofertant.

Acestea se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. **PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cislădie, în Cislădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cislădie”

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 23.10.2024, ORA 12“

Plicul exterior va trebui să conțină plicul interior, precum și următoarele documente:

- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul A)
- declarație pe proprie răspundere (Formular B)
- declarație de participare (Formularul C)

- declarație privind respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului (Formular E)
- documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular F)

- acte doveditoare privind identitatea, calitățile și capacitățile ofertanților:

a) Pentru persoana juridică română:

• certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;

- sediul social;

- administratorul ofertantului;

• certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului consolidat al statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii

• certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria orașului Cisnădie, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în or. Cisnădie, valabil la data deschiderii ofertelor;

• certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a contribuției pentru asigurările sociale de stat;

• certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie;

• documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare, a garanției de participare și a taxei reprezentând contravaloarea documentației de atribuire (caiet de sarcini) - chitanță/ordin de plată;

• copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

• împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

• o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice; Formularul B;

• bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat și bilanța pe ultima lună financiar încheiată;

• informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului - cash - flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună);

• pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu, pentru toată perioada închirierii.

Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada achitării taxei de participare la licitație;

Dovada depunerii garanției de participare la licitație;

Dovada achiziționării documentației de atribuire și a caietului de sarcini;

b) Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele prevăzute la lit b), traduse după caz în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa taxei de participare și a garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

5. PE PLICUL INTERIOR se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține:

Formularul de ofertă financiară (Formular D) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări cu următorul text: *oferta financiară, pentru închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cislădie, în Cislădie, str. P-ța Revoluției, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfașurarea unor activități comerciale, identificat în CF 110520 Cislădie.*

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

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

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar la sediul autorității, semnat de către ofertant.

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 autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

XV. Procedura de licitație. Etape

1. Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)

2. Etapa de analizare și evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al licitației.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte - plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română, respectiv ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin două oferte valabile, respectiv care să întrunească condițiile impuse de art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor exterioare comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13) al art. 336 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Dacă în cadrul celei de-a doua proceduri se depune o singură ofertă care întrunește toate condițiile de valabilitate prevăzute de lege, contractul de închiriere se atribuie în baza acesteia.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire și studiul de oportunitate aprobate pentru prima licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În partea introductivă a procesului verbal se va consemna dacă plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicurile prezintă deteriorări/nu prezintă deteriorări sau părțile lipite ale acestora au fost afectate/nu au fost afectate prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

În procesul verbal se vor menționa de asemenea ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

2. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. 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 punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de către toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicărilor autoritatea contractantă:

- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective;
- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite ofertanților, de către autoritatea contractantă, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

XVI. Căi de atac

Procedura prealabilă

Contestațiile pot fi formulate în scris, în termen de 2 zile lucrătoare de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului și se depun la Centrul de Informații pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu.

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 justețea contestației, decide anularea licitației derulate. Decizia se comunică primarului orașului Cisnădie care va dispune reluarea procedurii.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

Încălcarea prevederilor privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

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.

Procedura contencioasă

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

XVII. Clauze referitoare la încheierea contractului de închiriere:

Încheierea contractului

Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, în termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului și va cuprinde inclusiv clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Neîncheierea contractului

În cazul în care contractul de închiriere nu poate fi încheiat se aplică prevederile art. 344 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

“(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) 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.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă 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, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.“

Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) prin acordul scris al părților;

c) în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Neplata chiriei timp de 3 (trei) luni consecutive duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestuia precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a

proceda la evacuarea forțată, fără niciun fel de altă somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților și imprevizibil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

XVIII. Dispoziții finale

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.

Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la Art. II.

În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria orașului Cîsnădie, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

B. FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

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: 0372714179;

Fax: 0269561012;

E-mail: primarie@cisnadie.ro

II. INFORMAȚII PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI

Bunul ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfașurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie.

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

III. INFORMAȚII PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria or. Cisnădie, Direcția Tehnică Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație.

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante Primăria or. Cisnădie, Centrul de Informații pentru Cetățeni, Piața Revoluției nr. 1, cod poștal 555300 jud. Sibiu, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a suprafeței de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfașurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie ce formează obiectul licitației.

Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 110520 Cisnădie.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 23.10.2024, ORA 12“

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente: - plicul interior, precum și următoarele documente:

- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul A)
- declarație pe proprie răspundere (Formular B)
- declarație de participare (Formularul C)
- declarație privind respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului (Formular E)
- documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular F)
- acte doveditoare privind identitatea, calitățile și capacitățile ofertanților:
- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare și a garanției de participare - chitanță/ordin de plată;

a) Pentru persoana juridică română:

- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:
 - ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului consolidat al statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria orașului Cisnădie, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în or. Cisnădie, valabil la data deschiderii ofertelor;
- certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare, a garanției de participare și a taxei reprezentând contravaloarea documentației de atribuire (caiet de sarcini) - chitanță/ordin de plată;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

- o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani; Formularul B

- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat și bilanța pe ultima lună financiar încheiată;

- informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului - cash - flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună);

- pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu, pentru toată perioada închirierii.

Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada achitării taxei de participare la licitație;

Dovada depunerii garanției de participare la licitație;

Dovada achiziționării documentației de atribuire și a caietului de sarcini;

b) Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele prevăzute la lit.

a), traduse după caz în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantumul greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

PE PLICUL INTERIOR se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține:

Formularul de ofertă financiară (Formular D) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări cu următorul text: *oferta financiară, pentru închirierea prin publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie.*

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

IV ORGANIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE PE BAZĂ DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Orașului Cisnădie, www.primariacisnadie.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este 22.10.2024, ora 11 la, Centrul de Informații pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu.

Sedința publică de licitație se va desfășura în data de 23.10.2024, ora 12, în cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

La data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei orașului Cisnădie din Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare.

Comisia de evaluare, organizată la nivelul autorității publice contractante, a cărei componență este aprobată prin dispoziția primarului, este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Numărul membrilor comisiei trebuie să fie impar și nu poate fi mai mic de 5.

Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

Conform art. 317 alin. (10) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ **Atribuțiile Comisiei de evaluare** sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității 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.

V. PROCEDURA DE LICITAȚIE

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al licitației.

1. 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 licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

2. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după ce toți membrii comisiei de evaluare și ofertanții semnează procesul verbal prevăzut la alin. (9) art. 341 din O.U.G. nr.57/2019 în care se precizează rezultatul analizei conținutului plicurilor exterioare.

În urma evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se menționează ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Procesul verbal se semnează de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii și ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Raportul se depune la dosarul licitației.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 336 alin. (1)-(15) din O.U.G. nr.57/2019.

VI. CRITERIILE DE ATRIBUIRE aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare. PONDEREA CRITERIILOR

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

VII. ALTE INFORMAȚII PRIVIND PROCEDURA DE LICITAȚIE

Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

VIII. CĂI DE ATAC. LITIGII

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.

C. CONTRACT CADRU

JUDEȚUL SIBIU

PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În temeiul O.U.G. 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. Cîsnădie 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 imobilul teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cîsnădie, în Cîsnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cîsnădie.

(2) Suprafața teren de 41,58 mp, 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 închiriate este de _____ lei/lună, calculată în conformitate cu procesul verbal nr. _____ din procedura licitației.

(2) Locatarul se obligă să achite suma totală de _____ lei reprezentând chirie aferentă perioadei _____, la termenele și în condițiile prezentului contract.

(3) Chiria se achită în numerar la casieria **PROPRIETARULUI** sau prin virament bancar în contul cu nr. RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Sibiu, termenul limită fiind **ziua 20-a** a lunii în curs.

În cazul plății online, pe ordinul de plată se vor menționa în mod obligatoriu următoarele date: beneficiar Orașul Cîsnădie, contul RO85TREZ57621A300530XXXX, CUI 4406002.

(4) 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.

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

(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 10 (zece) zile 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 garanție ce constituie echivalentul a două chirii în valoare de _____ lei, conform art. 334 alin. 5 din OUG 57/2019.

Plata garanției se va face în contul cu nr. RO52TREZ5765006XXX012104 deschis la Trezoreria Sibiu. 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 acesteia 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 ce rezultă din neexecutarea obligațiilor contractuale la termenele și în condițiile stabilite prin prezentul contract.

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 imobilului 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 locator;

- 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 H.C.L. _____ 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 cesioneze 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 exploatării normale.
- 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, la termenele stabilite prin prezentul contract;
 - 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;
 - d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
 - e) locatarul schimbă destinația bunului închiriat fără acordul locatorului, cu plata eventualelor daune aduse acestuia;
 - f) atunci când interesul public o impune locatorul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată locatarului cu 10 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 10 de zile. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul chiriei aferente perioadei contractuale;

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) Hotărârile judecătorești 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 atrăgând 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 Locatarul 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 sau prelungirea 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 3 (trei) 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

Vizat CFP
Șef serviciu,
Stela Heutschy

Vizat juridic
Consilier 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 _____, declar
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 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cisnădie, 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 INSTRADA.....NR.....
JUDEȚUL.....COD POȘTAL.....
TELEFONTELEFAX.....
Având cont curent la banca.....

4) OFERTA DE LICITAȚIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cîsnădie, în Cîsnădie, str. P-ța Revoluției, FN, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfașurarea unor activități comerciale, identificat în CF 106028 Cîsnădie.

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 imobilul teren de 41,58 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. P-ța Revoluției, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale, identificat în CF 110520 Cisnădie, 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/împuțernicit 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 BOBĂNĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUȘU**