

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA NR. 100**

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de sport situată în  
Cisnădie, str. Măgurii, complex sportiv**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 29 martie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate nr.4129/14.03.2018 întocmit de Direcția tehnică, privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de sport situată în Cisnădie, str. Măgurii, complex sportiv;

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

În baza art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

În conformitate cu Raportul de evaluare nr.1195/09.03.2018, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.4127/14.03.2018, întocmit de către expert evaluator PFA ec. Al.Tomi Sorin Toma;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin.(2) lit. „c” și alin. (5) lit. „a”, art. 45 alin.(3), art.115 alin. (1) lit. „b” și art.123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1** Se insuseste raportul de evaluare nr.1195/09.03.2018, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.4127/14.03.2018, având ca obiect „Teren și construcții CF110519 – pentru închiriere”, întocmit de de către expert evaluator PFA ec. Al.Tomi Sorin Toma, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii imobilului situat în Cisnădie, str. Măgurii, teren identificat prin CF 110519 Cisnădie nr.cad./nr.top 110519, în suprafață totală de 4458 mp – teren împrejmuit și construcții identificate cu nr. cad. 110519-C1, cu suprafața construită la sol de 1656 mp., suprafața construită desfășurată de 1656 mp - teren de sport compus din 3 terenuri de tenis de câmp.

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

**Art.4** Se stabileste prețul de pornire a licitației în sumă de 1340 lei/lună, cu pasul de licitație de 70 lei.

**Art.5** Contractul de inchiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației, în forma prevăzută în anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

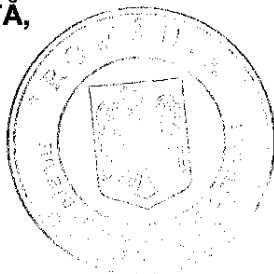
**Art.6** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orasului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

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

Adoptată în Cisnădie la data de 29 martie 2018, cu 15 voturi „pentru” și un vot „împotriva”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Cosmin Aron Bobeanu**



**CONTRASEMNEAZĂ:**  
**SECRETAR d.,**  
**Daniela Szasz**



DIFUZAT:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- Direcția tehnică —
- arhitect sef —
- afișaj —
- dosar ședință
- evidență hotărâri



**EVALUARI | AZ**  
PEA Pe Al Femei Sorin Foma  
membru titlu ANEVAR

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURA	
NR. INTRARE 4127 /	14. MAR. 2018
NR. INCHEIE	

WWW.EVALUARIAZ.RO  
ADRESA; Str. Tulnicului 14,  
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia  
CUI; RO 25338660  
TEL; +40 0723 006 291  
MAIL; altomi.sorin@gmail.com  
**RAPORT DE EVALUARE**

Nr. 1195/09.03.2018

## RAPORT DE EVALUARE

### OBIECTUL EVALUĂRII:

**Teren + constructii cf 110519 – PENTRU INCHIRIERE  
SITUATE IN CISNADIE  
JUDEȚUL SIBIU**



**Solicitant : ORASUL CISNADIE**

**BENEFICIAR:  
ORASUL CISNADIE  
JUDETUL SIBIU  
martie 2018**

*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.*



**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectia proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 si angajatii sai au incheiate asigurari profesionale ;

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291

**EC AL.TOMI SORIN TOMA**  
**EXP. EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



***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***

## **CAPITOLUL I . PREMISELE EVALUARII**

### ***Executantul lucrării:***

Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la terenul INTRAVILAN, cu destinație –curți –construcții(construibil) , proprietatea **Orasul Cisnădie – , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.**

**Obiectul supus evaluării** este constituit din:

Active aparținând orasului Cisnădie , jud. Sibiu 3terenuri tenis si teren aferent – pentru inchiriere , proprietatea orasului CISNADIE .

### **1.1 Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al **Orasului Cisnădie , Judetul SIBIU,** asupra proprietății imobiliare, în baza:

Ectras cf cu nr.110519 , nr. cerere 16167din 16.02.2018

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

**1.2.Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare editia 2018:**

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

### **DEFINITII**

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

„Chiria de piata – suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

### **1.4 Moneda raportului**

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro =4,6596 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

### **1.5 Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

### **1.6 Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 06.03.2018 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT, ANEVAR având leg.10106, în prezenta reprezentantului **orasului Cisnădie**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

### **1.7. IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

- Raportul de evaluare a fost întocmit în temeiul solicitării clientului Orasul Cisnădie –cu drept de utilizare Orasul Cisnădie.
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –ediția 2018, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informații referitoare la dreptul de proprietate afectat de locațiune și nici documente în acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel că, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și a cumpărătorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.

-Analiza deciziei in vanzare – cumparare – concesiune , tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.

-Suprafata terenului este preluata din cf

-Suprafata constructiilor este preluata din cf ,

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, 'verificarea situatii juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.'

-Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.

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

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

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, 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 destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

*Ipoteze speciale:*

- ◆ **Suprafetele au fost determinate conform cf**
- ◆ **In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona**
- ◆ **Proprietatea a fost evaluata - terenul liber si constructii pentru inchiriere**
- ◆ **Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului , documente de proprietate , autorizatii de constructie , pv de receptie , se presupun ca acesate sunt in legalitate si exista la proprietar**

**1.8. Riscul evaluarii**

a) Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” :

Suplimentar față de cerințele SEV 103-*Raportarea evaluării*, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul evaluarii

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

*activitatea curentă și tendințele pieței relevante*

- în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.

*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 creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere 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 redus și se poate mentine pe termen mediu (pana la dezvoltarea zonei respectiv asfaltarea drumului , introducerea utilitatilor).**

*orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:*

- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

*abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin venit. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din

piață , verificate pentru valabilitate .Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice :**

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 sau a terenului construit, din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale, 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 pietei specifice - redusa
- 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;

**1.9. Sursele de informatii utilizate**

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele si schițele puse la dispoziție de catre proprietar:

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- agentii imobiliare locale
- internet

Informatiile au fost verificate telefonic

**1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare**

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

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

**CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETATATII IMOBILIARE**

Proprietatea imobiliara se compune din urmatoarele active :

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519		1656
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458	
<b>TOTAL</b>				

Sunt terenuri sintetice , imprejmuite cu gard din plasa de sarma si nocturna .Activul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in incinta Bazei sportive a orasului , situata pe strada Magurii nr. 105.

Proprietarul –orasul Cisnadie deține în proprietate imobilul conform următoarelor documente:

- Extras cf

In zona exista utilitati, curent mono si trifazic , gaze .  
Proprietatea se evalueaza ca un tot unitar.

### **CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **3.1. Analiza pietei imobiliare specifice**

##### **Tipul proprietății; definirea pieței**

Această proprietate imobiliară se încadrează în sub piața spațiilor de activități sportive.

Piața acestor spații este o *pieță urbană sau rurală cu caracter local* pe care activează agenți economici locali.

Piața specifică a acestor construcții, din punct de vedere geografic, este *locală*, respectiv orasul Cisnadie. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților de tip sportiv ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică (Ploiești și împrejurimi), față de anii precedenți se află în creștere.

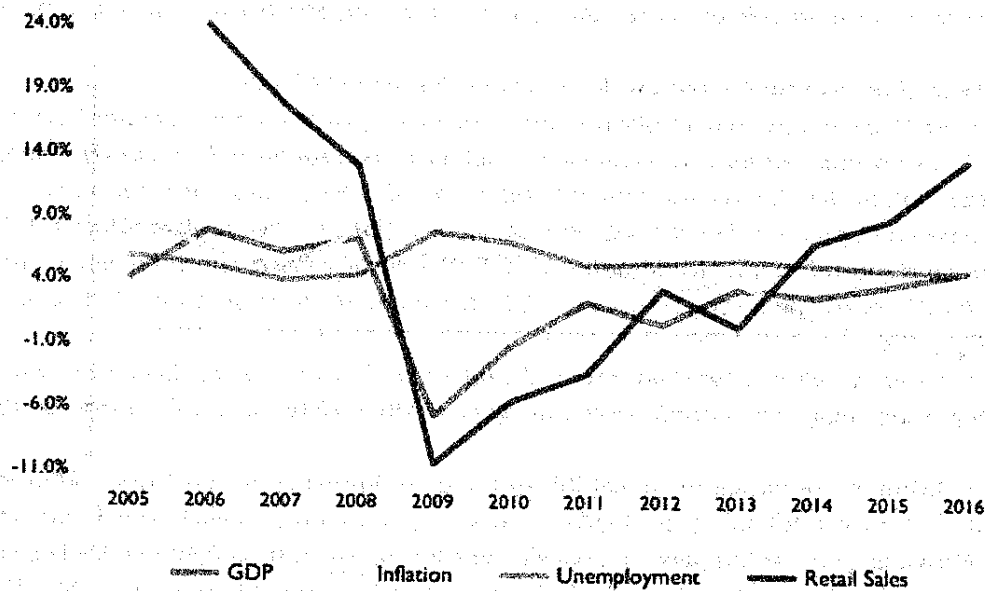
**Piața specifică este deci piața spațiilor de tip activități sportive, ea este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală, cu activitate relativ mic ca număr al tranzacțiilor.**

##### **Scurtă analiză a pieții imobiliare**

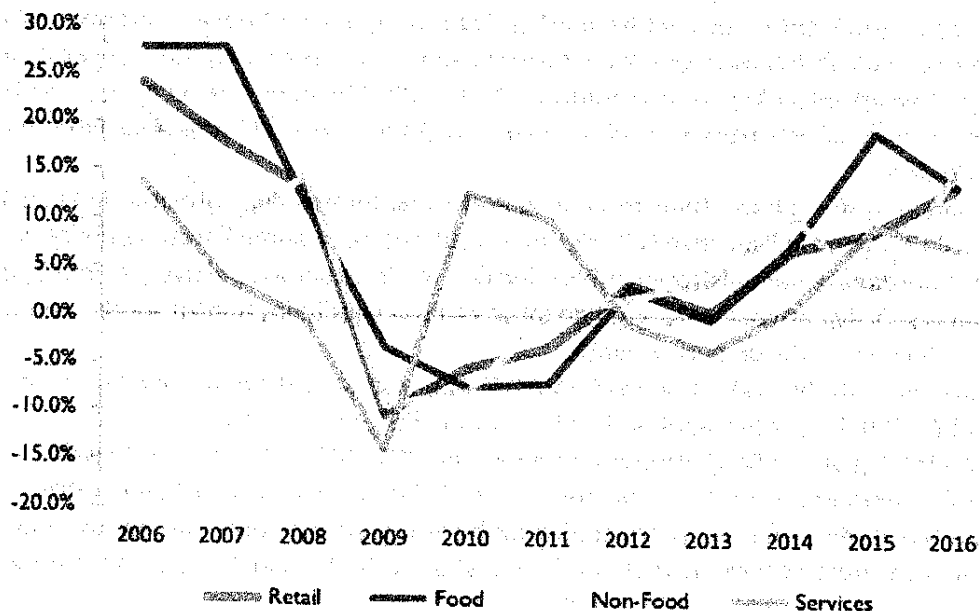
Piața imobiliară este strâns legată de activitatea economică a unei țări. După anul 2008 România a intrat într-o criză financiar-economică, care a avut un impact major în reducerea substanțială a tranzacțiilor pe piața imobiliară. Criza a afectat atât cantitativ cât și calitativ piața imobiliară. În anul 2016 România a cunoscut cea mai mare creștere economică de după 2008. Principala sursă de creștere a fost cea a consumului intern, fiind stimulată de reducerile fiscale, creșterile salariale. PIB-ul a cunoscut o creștere de 4,8%, cea mai mare creștere din UE. De asemenea a crescut alături de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scăzut rata dobânzi, iar inflația a rămas constantă. O evoluție a acestor indicatori este arătat în graficele de mai jos:



## ROMANIA - ECONOMIC EVOLUTION



## ROMANIA - RETAIL SALES EVOLUTION



În primul trimestru al anului 2017 se observă o creștere sub 5% față de perioada anterioară a anului 2016. Considerăm că acest trend se va mentine și pe parcursul anului 2017.

Activitatea sportivă în România este reglementată de Legea Educației Fizice și Sportului.

**Legea Educatiei Fizice si Sportului** aparuta in anul 2000 (69 din 28 aprilie 2000 ) arată că prin educatie fizica si sport se intelege: **toate formele de activitate fizica menite, printr-o participare organizata sau independenta, sa exprime sau sa amelioreze conditia fizica si confortul spiritual, sa stabileasca relatii sociale civilizate si sa conduca la obtinerea de rezultate in competitii de orice nivel.** La titlul I - Articolul II, spune:

- 1. Educatia fizica si sportul sunt activitati de interes national sprijinite de stat.**
- 2. Statul recunoaste si stimuleaza actiunile organizatorice si de promovare a educatiei fizice si sportului, desfasurate de autoritatile administratiei publice si, dupa caz, de organismele neguvernamentale de profil in invatamant, in structuri ale apararii nationale, ordinii publice, sigurantei nationale, in sanatate, in societati comerciale, precum si in alte sectoare ale vietii sociale, potrivit reglementarilor legale.**
- 3. Educatia fizica si sportul cuprind urmatoarele activitati: educatia fizica, sportul scolar si universitar, sportul pentru toti, sportul de performanta, exercitiile fizice practicate cu scop de intretinere, profilactic sau terapeutic.**
- 4. Statul garanteaza exercitarea functiilor sectorului public si ale sectorului particular in domeniile educatiei fizice si sportului, in conformitate cu principiile colaborarii responsabile dintre toti factorii interesati.**

Punctul de cotitură în dezvoltarea activității sportive în România îl constituie căderea regimului comunist, când sportul intră într-o perioadă de declin și încă nu-și revine. După '90, multe dintre terenurile și imobilele care făceau parte din bazele sportive au fost retrocedate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989. Unele dintre stadioane sau clădirile sportive s-au demolat pentru a face locul unor investiții imobiliare sau mari centre comerciale. Și doar în puține cazuri au mai fost făcute modificări și renovări ale bazelor sportive de altădată, care însă nu mai respectă normele europene.

În strategia de dezvoltare a sportului în România pentru perioada 2016-2032 se evidențiază faptul că „*infrastructura din sistemul național pentru educație fizică și sport este în proporție de 75% una de nivelul anilor 1980. Ea este insuficientă și de calitate slabă și, în prezent, necesită o modernizare la nivelul cerințelor europene și ale federațiilor sportive internaționale, atât pentru pregătirea și desfășurarea competițiilor sportive oficiale, cât și pentru utilizarea lor în activități recreative. În același stadiu se află și bazele sportive aflate în administrarea consiliilor locale, făcându-se în acest sens doar pași timizi în modernizarea dotărilor*”.

În 2013, în Romania, conform Raportului de Audit al Performanței Sportive, întocmit de Curtea de Conturi, existau 417 organizații sportive (276 de cluburi subordonate administrației publice centrale și 141 de cluburi subordonate administrației publice locale), 69 de structuri sportive (societăți pe acțiuni) și 3.843 de cluburi sportive private. Nu e greu de intuit că lipsa condițiilor pentru sport a condus și la scăderea numărului de sportivi de performanță.

Un exemplu din același studiu realizat de MTS: în 2015, în București, existau 638 de cluburi sportive și erau înregistrați 27.459 de sportivi legitimați, în timp ce în 1995, erau 45.958.

Ministerul Tineretului și Sportului își propune în perioada 2016-2032, să îmbunătățească infrastructura sportivă. Primul eveniment sportiv major sportiv: în 2020, România va găzdui patru meciuri din Campionatul European de fotbal, iar patru stadioane bucureștene vor fi folosite pentru antrenamente: stadioanele Ghencea, Ștefan cel Mare, Arcul de Triumf și Giulești, dar n-au început încă renovările.

### **3.2. Oferta competitiva**

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

### **3.3. Analiza cererii**

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

### **3.4. Echilibrul pietei**

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, nu poate fi stabilit un raport intre cerere si oferta pentru acest tip de active . Putem concluziona insa ca piata imobiliara la nivelul localitatii Cisnădie , piata este in declin .

## **CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII**

### **4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul imobilelor existente, 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, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

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

**Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

**Maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina 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. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia actuala – valorificare ca teren liber catre concesionar.

**Este de la sine inteles ca, atunci cand o locatie contine cladiri, acestea pot sa nu se supuna in intregime celei mai bune utilizari a terenului, ca in situatia in care acesta ar fi fost liber. Cel putin in teorie, utilizarea existenta va continua pana cand valoarea terenului pentru cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.**

**Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus ,teren de tenis in incinta bazei sportive care ar putea fi inchiriata.**

#### **4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

4.2.1 Abordare prin piata –nu s-a aplicat intrucat nu exista suficiente comparabile

4.2.2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc din

cauza uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri. Nu este cazul intrucat este o proprietate generatoare de venituri

**4.2.3. Abordarea prin venit** – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin venit .

Abordarea prin venit este adecvată și exista posibilitatea de oferte de chirii ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) reprezintă o tehnică de modelare financiară bazată pe ipotezele explicite referitoare la venitul și cheltuielile previzionate aferente unei proprietăți sau întreprinderi. Astfel de ipoteze se referă la mărimea, calitatea, variabilitatea, momentul și durata intrărilor și ieșirilor de numerar care sunt actualizate la valoarea prezenta/actualizată.

Cu informațiile și cu ratele de actualizare adecvate și care pot fi susținute, analiza DCF reprezintă una din metodologiile de evaluare acceptate în cadrul abordării prin venit.

Analiza DCF este aplicată în evaluarea proprietății imobiliare, a întreprinderilor și activelor necorporale, în analizele investițiilor și ca procedură contabilă de estimare a valorii de utilizare. Analiza DCF este utilizată din ce în ce mai mult în sectoarele instituționale, de investiții imobiliare și de evaluare a întreprinderilor și este frecvent solicitată de clienți, creditori, consilieri și administratori financiari și manageri de portofoliu.

Evaluările prin DCF, ca și alte evaluări bazate pe venit, sunt fundamentate pe analiza datelor istorice și pe ipotezele referitoare la condițiile viitoare de piață, care afectează cererea, oferta, venitul, cheltuielile și potențialul de risc. Aceste ipoteze determină capacitatea de a genera venit a unei proprietăți sau întreprinderi, a cărei schemă de venituri și cheltuieli viitoare a fost previzionată.

Evaluările prin DCF folosesc rate de actualizare definite ca o rată de rentabilitate folosită pentru a converti o sumă de bani, care trebuie plătită sau primită în viitor, în valoarea ei actualizată (sau prezenta) și ea trebuie să reflecte costul de oportunitate al capitalului.

Analiza DCF presupune previziunea unei serii de fluxuri de numerar periodice, fie pentru o proprietate funcțională, fie pentru o proprietate în dezvoltare, fie pentru o întreprindere. Acestor serii de fluxuri de numerar previzionate li se aplică o rată de actualizare adecvată, derivată de pe piață, pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venit generabil de proprietate sau întreprindere. În cazul exploatării proprietății imobiliare, fluxul de numerar periodic se estimează sub forma venitului brut minus pierderile din neocupare și din neincasarea chiriei, minus cheltuielile/costurile de funcționare. Apoi se actualizează seria veniturilor nete din exploatare periodice, împreună cu valoarea terminală (de reversiune), de cedare anticipată pentru sfârșitul perioadei de previziune.

Previziunea schemei de evoluție a venitului sau fluxului de numerar periodic al unei întreprinderi sau proprietăți, din care pot fi calculați indicatori ai rentabilității financiare.

Previziunile venitului sau fluxului de numerar se fac prin utilizarea unui model

financiar care reflecta relatiile istorice dintre venituri, cheltuieli si valoarea capitalului, precum si cele rezultate din previziunea acestor variabile. De asemenea, modelarea financiara poate fi utilizata si ca un instrument de conducere pentru a testa asteptarile in ceea ce priveste performanta proprietatii, pentru a evalua integritatea si stabilitatea modelului DCF sau ca o metoda de reproducere a pasilor facuti de investitori, in luarea deciziilor privind achizitionarea, vanzarea sau detinerea unei proprietati sau unei intreprinderi. *Rata interna de rentabilitate (RIR)* este definita ca rata de actualizare la care valoarea actualizata a fluxului net de numerar al unui proiect este egala cu valoarea actualizata a investitiei de capital. Este rata la care valoarea neta actualizata (VNA) este egala cu zero. RIR reflecta atat rata de recuperare a capitalului investit, cat si rentabilitatea investitiei initiale, care sunt elementele de baza ce trebuie luate in considerare de potentialii investitori. In consecinta, obtinerea RIR din analiza tranzactiilor de piata cu proprietati similare, care genereaza un venit comparabil, este o metoda corecta pentru stabilirea ratelor de actualizare de piata, utilizate pentru a obtine valoarea de piata.

Valoarea neta actualizata (VNA) reprezinta diferenta dintre veniturile actualizate sau intrarile actualizate si costurile sau iesirile actualizate, in cadrul unei analize a fluxului de numerar actualizat.

Evaluarea prin **actualizarea fluxurilor financiare** are la baza urmatoarele ipoteze si conditii:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.
- Aplicarea metodei a avut la baza previziunile financiare privind activitatea derulata pentru perioada de previziune, primite din partea Beneficiarului, corelata cu veniturile estimate pe baza orele de folosinta, grad de ocupare.
- Estimarea valorii elementelor financiare s-a efectuat avand la baza informatiile disponibile pe piata si datele puse la dispozitie de Beneficiar, valabile la data de 06.03.2018;
- In estimarea valorilor s-a aplicat cursul de referinta BNR valabil la data de 06.03.2018;
- Prognoza a fost efectuata pentru o perioada de 5 ani, incepand cu anul 2018;

#### **Estimarea Veniturilor**

Pentru estimarea veniturilor, evaluatorul a avut la dispozitie situatia date de piata privind inchirierea unor terenuri similare.

Estimarea veniturilor are la baza urmatoarele ipoteze:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.

• Activele analizate reprezinta baza derularii activitatii sportive. Acestea sunt formate din:

-Inchiriere teren tenis –ziua

-Inchiriere teren tenis –noaptea

iar rezultatele evaluarii individuale pot reflecta doar necesarul de capital pentru inlocuirea acestora la data evaluarii, nu si potentialul de fructificare al acestora pe piata, care este dat de rezultatele activitatii la care acestea contribuie.

Fluxurile de numerar au fost estimate pe baza previziunii veniturilor pe care activele le pot genera in perioada urmatoare, precum si a costurilor aferente activitatii

desfasurate. Informatiile furnizate de catre Beneficiar privind veniturile au fost ajustate de catre noi in baza ipotezelor specificate in capitolul acesta al raportului.

#### Analiza cash-flow

Aceasta metodologie presupune estimarea fluxurilor nete de capital care stau la baza activitatii sportive pentru o baza de 5 ani de zile. Pentru estimarea acestora s-a tinut cont si de impozitul pe profit. Baza de impozitare este de 1% si este considerata constanta pe toate perioada de analiza. **Profitul net** este determinat prin scaderea impozitului din venitul brut.

#### Rata de actualizare. Rata de capitalizare

##### Definitie: Rata de actualizare

Reprezinta o rata a rentabilitatii utilizata pentru a transforma o suma de bani, de platit sau de incasat in viitor, in valoare actualizata. Rata de actualizare medie ponderata a ratei de actualizare aplicata activelor necorporale si a ratei de actualizare aplicata activelor corporale ar trebui sa fie corelata cu costul mediu ponderat al capitalului intreprinderii.

**Rata de capitalizare si rata de actualizare trebuie sa fie in concordanta cu tipul de beneficii anticipate utilizat.**

Rata de actualizare si rata de capitalizare este determinata astfel:

Discount rate estimation (CAPM - Capital Assets Pricing Model)	Strejnic
$\beta$ assets - Volatility coefficient against the market	1,20%
Rf - Risk free rate	0,34%
MRP <sub>E</sub> (ERP) - Market Risk premium	9,71%
SP - Size premium	0,00%
$\alpha$ - Specific risk premium	3,13%
$K = Rf + \beta + ERP + SP + \alpha$	14,38%

Pentru  $\beta$  assets, Size Premium s-a utilizat informatiile de pe situl:  
[http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/Betas.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html)  
[www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls](http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls)

**Astfel valoarea minima de inchiriere a proprietatii este :**

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	VALOARE DE PIATA P/U lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519					
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
TOTAL					160.546	1338	287

## CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

**Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.**

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

Prin abordarea aplicată în evaluarea imobilului, au fost obținute următoarele valori:

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	Valoare de inchiriere	
					P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656	
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458			
<b>TOTAL</b>						<b>1338      287</b>

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656		
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
<b>TOTAL</b>					<b>160.546</b>	<b>1338</b>	<b>287</b>

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

**Adecvarea:** în general în zona de influență a proprietății nu există multe oferte cu proprietăți similare, dar aceste oferte există suficient de multe în alte zone, pentru a putea estima o valoare de închiriere.

**Precizia:** abordarea prin venit utilizează date privind închirierea unor active similare, date care sunt mult mai precise.

**Cantitatea de informații:** în cadrul abordării prin venit au fost folosite date de piață privind chiria percepută pentru active similare.

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin abordarea prin venit reprezintă valoarea de piață a închirierii proprietății.

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	Valoare de inchiriere	
					P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656	
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458			
<b>TOTAL</b>						<b>1338      287</b>

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656		
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
<b>TOTAL</b>					<b>160.546</b>	<b>1338</b>	<b>287</b>

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



**EVALUARI | AZ**

PEA Ec. Al. Tomi Sorin Toma  
membru titular ANEVAR

**WWW.EVALUARIAZ.RO**

ADRESA; Str. Tulnicului 14,

B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUI; RO 25338660

TEL; +40 0723 006 291

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

**RAPORT DE EVALUARE**

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018

**EVALUATOR AUTORIZAT**

ec. Al.tomi Sorin Toma,

Membru titular ANEVAR

**Leg. 10106 , tf. 0723006291**

09.03.2018



# EVALUARI | AZ

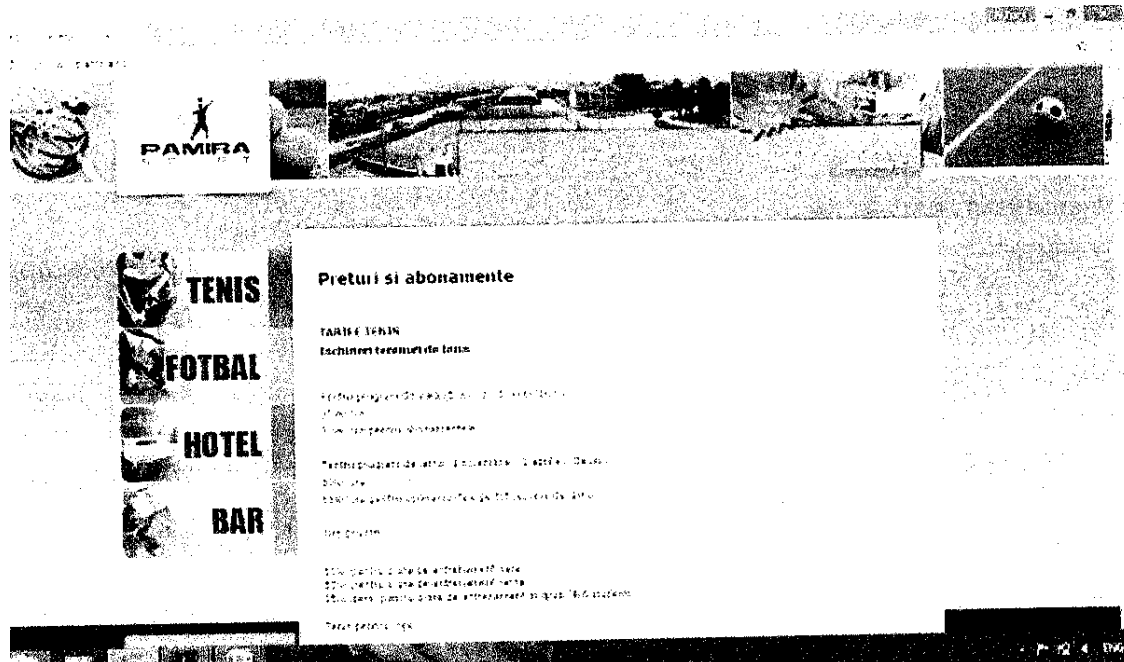
PFA Ec Al Tomi Sorin Toma  
membru titular ANEVAR

**WWW.EVALUARIAZ.RO**  
ADRESA; Str. Tulnicului 14,  
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia  
CUI; RO 25338660  
TEL; +40 0723 006 291  
MAIL; altomi.sorin@gmail.com  
**RAPORT DE EVALUARE**

**WWW.EVALUARIAZ.RO**  
Str. Tulnicului 14,  
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia  
CUI; RO 25338660  
+40 0723 006 291  
sorin@gmail.com  
**RAPORT DE EVALUARE**

TIPII IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/tuna	P/U euro/tuna
terenuri de tenis	110519	110519		1656			
afaceri aferente	110519	110519-C1	4458		160.546	1338	287

## Valoare de piata



<http://www.pamira.ro/preturi-si-abonamente.html>

## TENIS CLUB PANALIM

### REGULAMENT DE ORDINE INTER-CARA

- MEMBRULI UNICATI SI PASAGI TENIS CLUB PANALIM - Regulamentul de ordine inter-cara este aplicabil pentru toti membrii si pasajii TENIS CLUB PANALIM.
1. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
2. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
3. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
4. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
5. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
6. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
7. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
8. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
9. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.
10. Membrii unicati si pasajii TENIS CLUB PANALIM sunt obligati sa respecte regulamentul de ordine inter-cara si sa nu faca niciun fel de discriminare sau favorizare.

<http://www.sportpanalim.ro/info/info.html>





EVALUARI | AZ

PFA Fe-Al Teren Sport Tona  
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA; Str. Tulnicului 14,

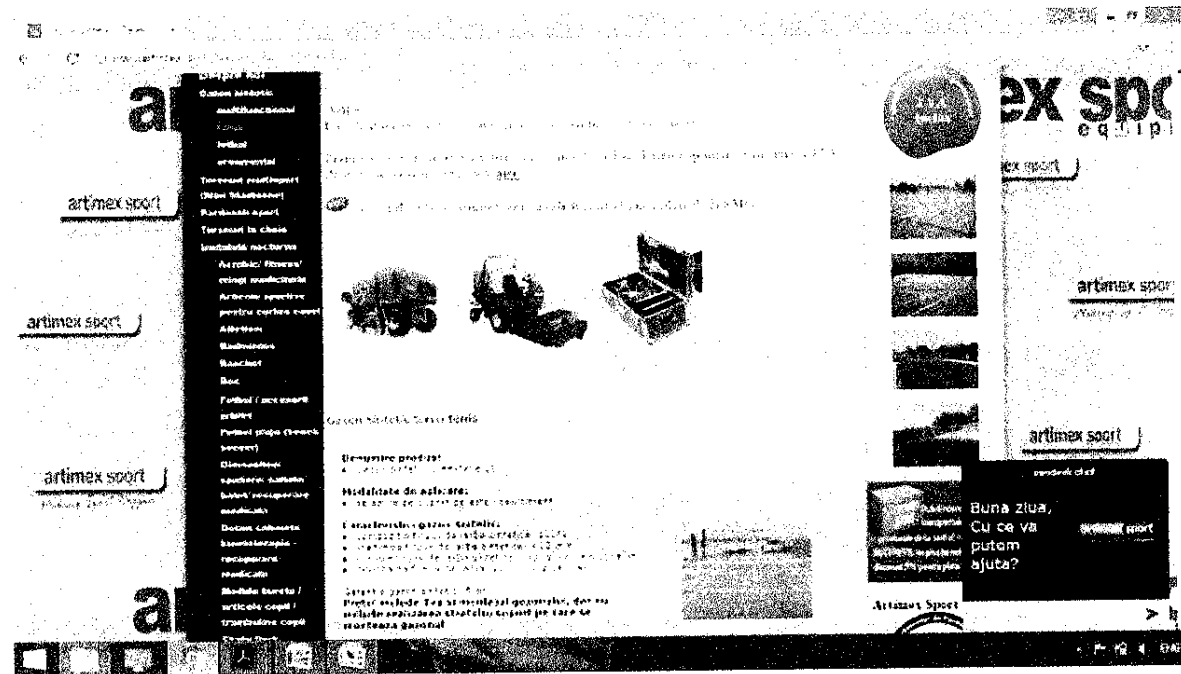
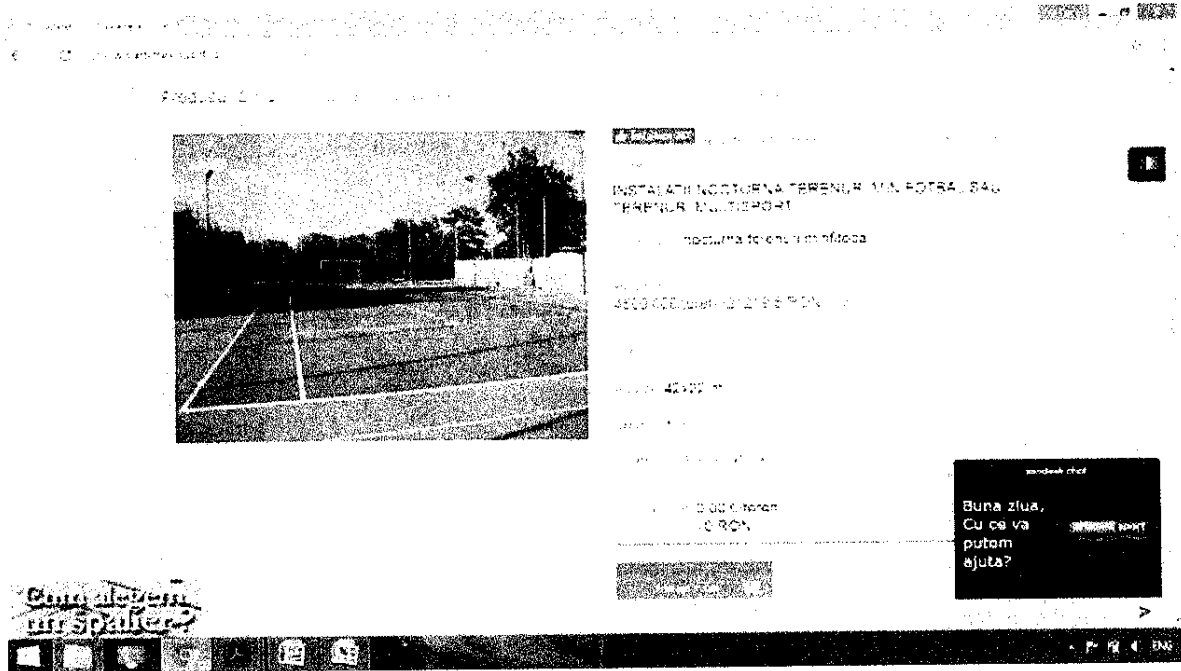
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUI; RO 25338660

TEL; +40 0723 006 291

MAIL; altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE





**EVALUARI | AZ**

PEA Fe - Al Termi Sorin Ionia  
membru titular ANEXAR

**WWW.EVALUARIAZ.RO**

**ADRESA: Str. Tulnicului 14,**

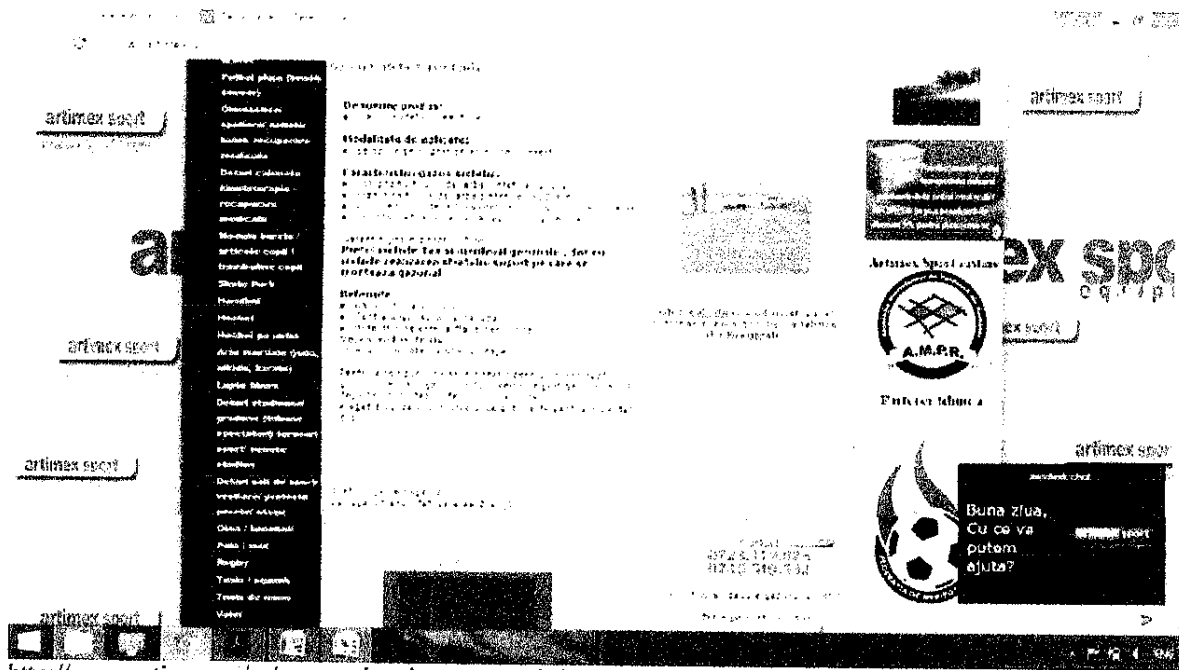
**B3C, ap. 3, Sibiu Iulia**

**CUI: RO 25338660**

**TEL: +40 0723 006 291**

**MAIL: altomi.sorin@gmail.com**

**RAPORT DE EVALUARE**



<http://www.artimex.ro/ro/gazon sintetic teren tenis.htm>

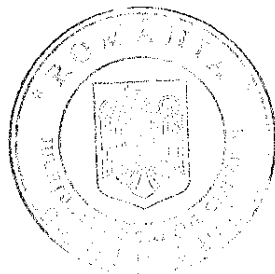


<http://www.atlassport.ro/contact/>

Contact telefonic – 178.000 ron/ investitie teren tenis

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR d.,**

**DANIELA SZASZ**

)

)

## CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de sport situată în  
Cisnădie, str. Măgurii, complex sportiv

### 1. Obiectul închirierii

1.1 Imobilul situat în Cisnădie, str. Măgurii, teren identificat prin CF 110519 Cisnădie nr.cad/nr.top 110519, în suprafață totală de 4458 mp – teren împrejmuit și construcții identificate cu nr. cad. 110519-C1, cu suprafața construită la sol de 1656 mp., suprafața construită desfășurată de 1656 mp – teren de sport, compus din 3 terenuri de tenis de camp.

1.2 Terenul este proprietatea orasului Cisnădie.

### 2. Motivatia închirierii

#### 2.1 Baza legala

Prevederile art.36 aln.(5) lit. "a", art.45 alin"3", art.115 alin. (1) lit. "b" si art.123 alin. (2) din Legea administratiei publice locale nr 215/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare.  
Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata.  
Prevederile raportului de evaluare nr.1195/09.03.2018, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.4127/14.03.2018, întocmit de către expert evaluator PFA ec. Al. Tomi Sorin Toma.  
Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnădie nr.100/2018 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de sport situată în Cisnădie, str. Măgurii, complex sportiv,

#### 2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfasurarea unor activitati sportive.

### 3. Durata închirierii

Terenul se inchiriaza pentru o perioada de 10 ani.

### 4. Incetarea închirierii

Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

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

### 5. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitatiei va fi de **1340 lei/lună**, pret stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de licitare este de **70 lei**.

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

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

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

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

#### 6. Regimul bunurilor

6.1. Terenul care face obiectul inchirierii este proprietatea orasului Cismădie si va fi exploatat de catre chirias in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acesta ramanand proprietatea oraşului Cismădiei urmand a fi restituit de chirias la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile care au rezultat din investitiile prevazute in contractul de inchiriere, precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de chirias.

6.2. Bunurile proprii, care apartin chiriului inclusiv cele realizate din investitii si modernizari realizate, rămân în proprietatea oraşului Cismădie, la expirarea contractului de inchiriere.

6.3 Asupra terenului se pot face investitii(acoperit, modernizat), doar cu acordul proprietarului;

6.4 Îmbunătăţirile se fac pe cheltuiala chiriului fără deduceri din cuantumului chiriei;

#### 7. Conditii de mediu

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

#### 8. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

8.2. chiriul are urmatoarele obligatii:

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

#### 9. Raspunderea partilor

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de inchiriere, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor acestuia sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu; despagubirile sunt cumulative si nu exclusive. Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la

aparitie, comunicarea urmand a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la declararea obligatiilor pe perioada afectata de forta majora.

#### 10. Solutionarea litigiilor

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

#### 11. Dispozitii finale

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

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

11.3. Caietul de sarcini, precum si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia ofertantilor contra sumei de **100 lei**.

11.4. Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, garantia de participare in valoare de **500 lei RON**.

11.5 Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, taxa de participare in valoare de **100lei**.

Participarea la licitatie este conditionata de achitarea integrala a obligatiilor catre bugetul de stat si bugetul local local, achitarea contravalorii documentatiei de licitatie, a garantiei de participare si a taxei de participare.

11.6. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti daca ofertele nu au fost deschise.

In acest caz ofertantilor li se va inapoia in termen de 7 zile garantia de participare, contravaloarea documentatiei pentru licitatie si a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria orasului Cislădie.

11.7 Prin depunerea ofertei toate conditiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se considera insusite si acceptate de catre ofertanti.

11.8 Ofertantul câștigător este obligat ca, în termen de 30 zile de la data castigarii licitatiei, să încheie contractul de închiriere cu proprietarul, nerespectarea acestei prevederi ducand la anularea licitatiei.

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

11.10 Comisia de licitație se numește prin dispoziție a primarului orașului Cislădie.

## **INSTRUCTIUNI**

### **privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică în vederea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de sport situată în Cislădie, str. Măgurii, complex sportiv**

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului identificat prin CF 110519 Cislădie nr.top 110519, nr.cad.110519-C1, în suprafață totală de 4458 mp, cu destinația teren sport compus din 3 terenuri de tenis de camp.

#### 1. Obiectul inchirierii

3. terenului identificat prin CF 110519 Cislădie nr.top 110519, nr.cad.110519-C1, în suprafață de 4458 mp, cu destinația teren sport compus din 3 terenuri de tenis de camp.

4. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:

- dovada din care să reiasă că poate desfășura activități sportive.
- certificat de atestare fiscală nu mai vechi de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii la bugetul de stat;
- certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii bugetul local;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație;
- copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
- dovada achitării garanției de participare în sumă de 500 lei;
- dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.

5. Elaborarea ofertelor:

- limba de redactare- limba română;
- perioada de valabilitate a ofertelor **-60 de zile**;
- cuantumul garanției de participare **-100 lei**;
- perioada de valabilitate a garanției de participare **-60 zile**;
- modul de constituire a garanției de participare: în numerar la casieria Primăriei orașului Cislădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cislădie deschis la Trezoreria orașului Cislădie.
- costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni)-**100 lei**;
- taxa de participare la licitație **50 lei**;

6. Prezentarea ofertelor:

- adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cislădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
- data limită pentru depunerea ofertelor: \_\_\_\_\_, orele 10.00;
- ofertele se prezintă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
- pe **plicul exterior** se va indica textul "**licitație publică deschisă pentru închirierea terenului în suprafață de 4458 mp, situat în situat în Cislădie, str. Mîgurii nr.105**", și va conține:
- o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- documentele specificate la punctul 4;
- plicul exterior se va sigila astfel încât să nu prezinte nici un element de identificare a ofertantului.
- plicul interior.
- pe **plicul interior** se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Acest plic va conține oferta propriuzisă exprimată în lei/mp/lună.

7. Deschiderea și evaluarea ofertelor:

- ora, data și locul deschiderii ofertelor: \_\_\_\_\_ ora 10.00, sala de consiliu;
- licitația se va desfășura în două etape:
  - etapa întâi- deschiderea plicurilor exterioare; se verifică integritatea plicurilor; se verifică identitatea ofertanților; se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare, costul documentației și garanției de participare; se verifică existența actelor cerute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni; se întocmește un proces verbal.
  - etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.
- În etapa a doua participă numai ofertanții care au prezentat în etapa întâi toate documentele prevăzute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni.
- criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere: prețul cel mai ridicat;
- evaluarea ofertelor constă în compararea prețului fiecărei oferte și întocmirea unui clasament în ordinea descrescătoare a prețurilor oferite.
- licitația se desfășoară dacă sunt cel puțin doi ofertanți admiși.
- Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- se stabilește pasul de licitare care este de 70 lei.

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

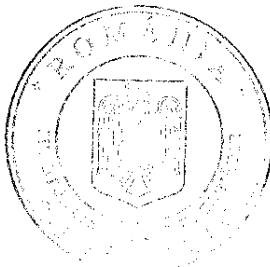
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere.

-contractul de închiriere se încheie cu ofertantul câștigător în termen de 30 de zile de la adjudecarea licitației. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere atrage după sine **pierderea garanției de participare** și plata de daune interese;

- ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare pe baza unei cereri scrise, în termen de 7 zile de la depunerea acesteia.

**Președinte de ședință,**

**Cosmin Aron Bobeanu**



**Contrasemnează,  
Secretar d.,**

**Daniela Szasz**



)

)

JUDETUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
Nr. \_\_\_\_\_

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### 1. Părțile contractante

**Orașul Cisnădie**, reprezentat prin primar Gheorghe Huja și director executiv Cornel Barbu, cu sediul în Cisnădie, P-ța Revoluției nr.1, în calitate de proprietar

și

\_\_\_\_\_ cu sediul profesional în  
\_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, cod unic de inregistrare

\_\_\_\_\_, reprezentata prin  
\_\_\_\_\_, CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat de  
către \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ în calitate  
de chiriaș.

### 2. Obiectul contractului

Art. 1 Proprietarul închiriază iar chiriașul ia cu chirie imobil-teren identificat prin CF 110519 Cisnădie nr.top 110519, nr.cad.110519-C1, cu destinația teren sport în suprafață de 4458 mp, compus din 3 terenuri de tenis de câmp, situate în incinta bazei sportive din Cisnădie, str. Măgurii nr.105, conform schiței anexate.

### 3. Durata contractului

Art. 2 Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți și expiră după împlinirea a 10 ani.

### 4. Pretul contractului

Art. 3 Chiria este stabilită în conformitate cu procesul verbal de adjudecare nr. \_\_\_\_\_, încheiat în urma licitației publice deschise cu strigare.

### 5. Modalități de plată

Art. 4 Chiria va fi platită până la data de 15 a fiecărei luni, pentru luna în curs, la casieria Primăriei.

### 6. Obligatiile proprietarului

Art.5 Proprietarul se obligă:

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

### 7. Obligatiile chiriașului

Art. 6 Chiriașul este obligat:

- a) Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a terenului pe cheltuiiala sa si sa despagubeasca pe proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;

- b) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- c) Sa suporte contravaloarea lucrarilor impuse de profilul de activitate, precum si cele impuse de starea terenului.
- d) Pe toata durata de derulare a contractului, chiriashul va putea sa subinchirieze terenul, in tot sau in parte, unei alte persoane, cu respectarea conditiilor de folosire a terenului ;
- e) Chiriashul are intreaga responsabilitate privind respectarea legislatiei in vigoare referitoare la PSI, protectia mediului si persoanelor;  
-se interzice depozitarea materialelor toxice, inflamabile, explozibile, si a celor care produc mirosuri pestilente;
- f) La expirarea termenului de inchiriere, chiriashul este obligat sa restituie terenul in deplina proprietate si liber de orice sarcina;
- g) Chiriashul este obligat sa utilizeze terenul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere;
- h) Chiriashul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- i) Chiriashul se obliga sa incheie, in nume propriu, contracte separate cu furnizorii de utilitati.
- j) La expirarea contractului de inchiriere investitiile realizate ramân in proprietatea oraşului Cisnădie, chiriashul neputand pretinde despagubiri pentru investitiile realizate sau alte pretentii.

#### 8. Penalități, daune-interese

Art. 7 În cazul în care, din vina sa exclusivă, chiriashul nu achită chiria în cuantumul și la termenul prevăzut la clauza 4 și 5, proprietarul va aplica o penalitate de 0,15% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.

#### 9. Rezilierea contractului

Art. 8 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una din părți dă dreptul părții lezate de a cere rezilierea contractului de închiriere și de a pretinde plata de daune-interese.

Art. 9 Proprietarul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract pentru cauze de interes național sau local.

Art. 10 Rezilierea prezentului contract se mai poate face:

-la cererea chiriashului, cu condiția notificării prealabile a proprietarului în termen de minim 30 zile;

-la cererea proprietarului, atunci când:

-chiriashul nu a achitat chiria în 30 zile de la expirarea termenului prevăzut la clauza 5;

-chiriashul subinchiriază terenul fără acordul proprietarului.

Art.11 Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR**

**Presedinte de sedinta**

**Cosmin Aron Bobeanu**

Red./dact., R.N.V., 2 ex.



**CHIRIAȘ**

**Contrasemneaza**

**Secretar d.,  
Daniela Szasz**