

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

**HOTĂRÂREA NR. 168**

**privind închirierea prin licitație publică a Bazei Sportive - stadion cu teren de fotbal, situată în Cisnădie, str.Cetății nr.19, în limita a 10 ore săptămânal pe o perioadă de 10 ani**

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri la data de 29 august 2019;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 10154/01.08.2019 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 10672/13.08.2019 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Bazei Sportive - stadion cu teren de fotbal, situată în Cisnădie, str.Cetății nr.19, întocmit de Compartimentul achiziții din cadrul Direcției tehnice;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr. 17/21.08.2019, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 13/20.08.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 24/20.08.2019;

În conformitate cu art. 354, 355, 362 alin. (1) și alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare nr. 1371/12.08.2019, înregistrat la Primăria Orașului Cisnădie sub nr. 1069/13.08.2019, având ca obiect Bază sportivă – stadion cu teren de fotbal, situată în Cisnădie, str.Cetății, nr. 19, întocmit de evaluator SC GABRICONF IMPEX SRL, conform anexei nr. 1 care face parte din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii Bazei Sportive - stadion cu teren de fotbal, situată în Cisnădie, str. Cetății, nr. 19, în limita a 10 ore săptămânal pe o perioadă de 10 ani.

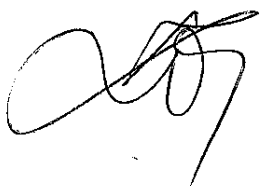
**Art.3** Se aprobă caietul de sarcini al licitației specificate la art. 2, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

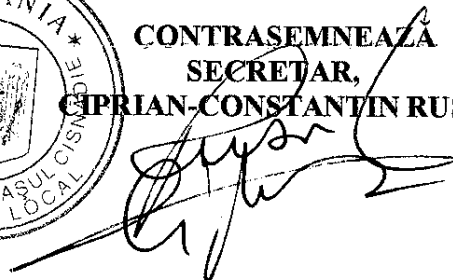
**Art.5** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 29 august 2019, cu 16 voturi „pentru” și 1 vot „împotrivă”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARIA ADELA DOBRESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



SC GABRICONT IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

SC GABRICONT IMPEX SRL	
NR. INTRARE	10691 / 13. AUG. 2019

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Baza sportiva cu suprafata de 25.241 mp din acte :**



**Adresa: Cisnadie , strada Cetatii , NR.19**

**Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul public**

**Solicitant: Orasul Cisnadie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie**

**Data inspectiei: 09.08.2019**

**Data evaluării: 09.08.2019**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 12.08.2019**

*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.*

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Catre:**

***Orasul Cisnădie , in calitate de Client***

***si***

***Orasul Cisnădie, 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 inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului 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 2018 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,

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
GABRICONF IMPEX SRL

## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară 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 juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

VII. Anexe raport

Nr. raport/data1371/12.08.2019

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul public		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Baza sportiva		
Subtip proprietate	Baza sportiva cu stadion		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Cetatii / nr.19		
Carte Funciara nr.	103188 103190 101961 101962		
Numar cadastral/top	1375/2 1375/3 1375/4 1375/5	1375/2-C1 1375/3-C1	
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. -nr. cerere CF  103188 103190 101961 101962  41293/16.06.2015 41297/16.06.2015 42218/18.06.2015 42210/18.06.2015		
Dreptul de proprietate	Constructie: drept deplin		
	Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Baza sportiva		
	Teren	St (mp)	25.421
	Baza sportiva		9350
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.7307		

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Valoare abordare prin comparatii inchiriere 10 ore pe saptamana respectiv 40 ore /luna	3000	LEI		
P/u ora	75	lei		
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	<b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>			
Data inspectiei	09.08.2019			
Data evaluarii	09.08.2019			
<b>VALOAREA DE PIATA</b> inchiriere/luna /40 ore recomandata,	<b>3000</b>	<b>LEI</b>	<b>694</b>	<b>EURO</b>
<b>Inchiriere/ ora</b>	<b>75</b>		<b>16</b>	

<b>OBSERVATII SPECIALE</b>	
Localizare	<i>Urban-oras mic</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , baza sportiva este situata median</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare mediana</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , in zona bransat</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-Baza sportiva cu stadion : Teren mini fotbal gazon artificial Teren fotbal gazon natural Teren fotbal gazon natural Tribuna beton 1950 locuri Tribuna acoperita de lemn 500 locuri avand: Birou Sala de sedinte Vestiar Nr.1 Vestiar Nr.2 Baie-WC Hol Baie birou Spalatorie Baie arbitru Birou arbitrii Magazie Magazie</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de	<i>Nu sunt</i>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

proprietate, constatate la inspectie	
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan</i> <i>Certificat de urbanism valabil: da;</i> <i>Documentatie cadastrala: da;</i> <i>Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;</i> <i>Sarcini/servituti; Nu sunt</i> <i>Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI :</i> <i>HCL 908/2002 –CL Cisnădie;</i> <i>Act notarial 811/2012 emis de BEXa S. Simion ;</i> <i>Plan de amplasament</i>

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2019



*Al. Tomi Sorin Toma*

**Parafa firmei**

*[Handwritten signature]*

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

#### **TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

Lucrarea este efectuată de SC GABRICONF IMPEX SRL , prin Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimație 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 calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestată, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

#### **1. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați**

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

#### **2. Scopul evaluării**

Evaluarea este realizată pentru valorificare –inchiriere 10 ore pe saptamana , 40 ore pe luna.

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

### 3. Identificarea imobilului supus evaluării

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 25.421 mp, categoria de folosință curți construcții, și construcții Baza Sportivă astfel:

Denumire activ	CF	Nr.top	Suprafata (mp)	Nr. cerere
<b>BAZA SPORTIVA</b>				
Teren	103188	1375/2	3712	41293/16.06.2015
Teren	103190	1375/3	11657	41297/16.06.2015
Teren	101961	1375/4	6176	42218/18.06.2015
Teren	101962	1375/5	3696	42210/18.06.2015
			<b>25241</b>	
<b>CONSTRUCTII</b>				
Teren mini fotbal gazon artificial			800	
Teren fotbal gazon natural	103188	1375/2-C1	3600	41293/16.06.2015
Teren fotbal gazon natural	103190	1375/3-C1	4950	41297/16.06.2015
Tribuna beton 1950 locuri			9350	
Tribuna acoperita de lemn 500 locuri				
avand:				
Birou			16	
Sala de sedinte			12	
Vestiar Nr.1			24	
Vestiar Nr.2			24	
Baie-WC			8	
Hol			22	
Baie birou			6	
Spalatorie			8	
Baie arbitru			4	
Birou arbitrii			12	
Magazie			16	
Magazie			18	
<b>TOTAL</b>				

Imprejmuire: da

Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare ,gaz-bransat.

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

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , str.Cetatii , nr. NR.19 ,Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala:**

Denumire activ	Nr.top	Suprafata (mp)	Nr. cerere
----------------	--------	----------------	------------

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**BAZA SPORTIVA**

Teren	1375/2	3712	41293/16.06.2015
Teren	1375/3	11657	41297/16.06.2015
Teren	1375/4	6176	42218/18.06.2015
Teren	1375/5	3696	42210/18.06.2015
		<b>25241</b>	

**CONSTRUCTII**

Teren mini fotbal gazon artificial		800	
Teren fotbal gazon natural	1375/2-C1	3600	41293/16.06.2015
Teren fotbal gazon natural	1375/3-C1	4950	41297/16.06.2015
Tribuna beton 1950 locuri		9350	
Tribuna acoperita de lemn 500 locuri avand:			
Birou:		16	
Sala de sedinte		12	
Vestiar Nr.1		24	
Vestiar Nr.2		24	
Baie-WC		8	
Hol		22	
Baie birou		6	
Spalatorie		8	
Baie arbitru		4	
Birou arbitrii		12	
Magazie		16	
Magazie		18	
<b>TOTAL</b>			

**Carte Funciara:**

Denumire activ	CF	Suprafata (mp)	Nr. cerere
<b>BAZA SPORTIVA</b>			
Teren	103188	3712	41293/16.06.2015
Teren	103190	11657	41297/16.06.2015
Teren	101961	6176	42218/18.06.2015
Teren	101962	3696	42210/18.06.2015
		<b>25241</b>	
<b>CONSTRUCTII</b>			
Teren mini fotbal gazon artificial		800	
Teren fotbal gazon natural	103188	3600	41293/16.06.2015
Teren fotbal gazon natural	103190	4950	41297/16.06.2015
Tribuna beton 1950 locuri		9350	
Tribuna acoperita de lemn 500 locuri avand:			
Birou		16	
Sala de sedinte		12	
Vestiar Nr.1		24	
Vestiar Nr.2		24	
Baie-WC		8	

SC GABRICONF IMPEX SRL  
 C.U.I 15209600  
 J01/124/2003  
 Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
 Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
 Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
 Telefon +40 0751882384  
 Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Hol	22
Baie birou	6
Spalatorie	8
Baie arbitru	4
Birou arbitrii	12
Magazie	16
Magazie	18
<b>TOTAL</b>	

**Proprietar:** Orasul Cisnădie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara astfel:

Denumire activ	CF	Nr.top	Suprafata (mp)	Nr. cerere
<b>BAZA SPORTIVA</b>				
Teren	103188	1375/2	3712	41293/16.06.2014
Teren	103190	1375/3	11657	41297/16.06.2014
Teren	101961	1375/4	6176	42218/18.06.2014
Teren	101962	1375/5	3696	42210/18.06.2014
			<b>25241</b>	
<b>CONSTRUCTII</b>				
Teren mini fotbal gazon artificial			800	
Teren fotbal gazon natural	103188	1375/2-C1	3600	41293/16.06.2014
Teren fotbal gazon natural	103190	1375/3-C1	4950	41297/16.06.2014
Tribuna beton 1950 locuri			9350	
Tribuna acoperita de lemn 500 locuri avand:				
Birou			16	
Sala de sedinte			12	
Vestiar Nr.1			24	
Vestiar Nr.2			24	
Baie-WC			8	
Hol			22	
Baie birou			6	
Spalatorie			8	
Baie arbitru			4	
Birou arbitrii			12	
Magazie			16	
Magazie			18	
<b>TOTAL</b>				

**4. Tipul valorii**

Se estimeaza Valoarea de piata.

Valoarea de piata este suma estimata 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

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**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 inspecției: 09.08.2019

inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, în prezența reprezentantului proprietar,

Data evaluării: 09.08.2019

Data întocmirii raportului: 12.08.2019

#### **6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și proprietarul reperului analizat, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

#### **7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

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

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

Vanzari:

- pentru COMPARABILA A: internet și informații telefonice
- <https://regalsport.ro/ro/inchiriere-baza-sportiva/>
- pentru COMPARABILA B: internet și informații telefonice

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Clisnadie**

- [http://www.electricaserv.ro/?page\\_id=2040](http://www.electricaserv.ro/?page_id=2040)
- pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
- <https://dangelosport.ro/Tarife/>
- 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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

**Ipoteze speciale –**

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

HCL 908/2002 –CL Cisnădie;

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Act notarial 811/2012 emis de BEXa S. Simion ;

Plan de amplasament Evaluarea s-a facut in conformitate cu utilizarea terenului conform certificatului de urbanism nr. 705;

### **Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

### **9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor**

**2018**, compuse din:

Standarde Generale

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

### **10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;

- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

### **13. Riscul evaluării**

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

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

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 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 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**

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Denumire activ	CF	Nr.top	Suprafata (mp)	Nr. cerere
<b>BAZA SPORTIVA</b>				
Teren		103188 1375/2	3712	41293/16.06.2015
Teren		103190 1375/3	11657	41297/16.06.2015
Teren		101961 1375/4	6176	42218/18.06.2015
Teren		101962 1375/5	3696	42210/18.06.2015
			<b>25241</b>	
<b>CONSTRUCTII</b>				
Teren mini fotbal gazon artificial			800	
Teren fotbal gazon natural		103188 1375/2-C1	3800	41293/16.06.2015
Teren fotbal gazon natural		103190 1375/3-C1	4950	41297/16.06.2015
Tribuna beton 1950 locuri			9350	
Tribuna acoperita de lemn 500 locuri avand:				
Birou			16	
Sala de sedinte			12	
Vestiar Nr.1			24	
Vestiar Nr.2			24	
Baie-WC			8	
Hoi			22	
Baie birou			6	
Spalatorie			8	
Baie arbitru			4	
Birou arbitrii			12	
Magazie			16	
Magazie			18	
<b>TOTAL</b>				

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului / plan situatie intocmit de Stefan Chilon autorizat de ANCPi SIBIU.

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

Sarcini inscrite: **NU SUNT**.

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

**2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Cetatii NR.19, zona in dezvoltare;

- 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: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 075 1882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

**Artere de circulatie:**

- Auto: Strada Cetatii
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ nedie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

**Ambient**

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

**3. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada Cetatii , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata pe mediana localității Cisnădie zona A.
- Accesul la teren se face din strada Cetatii , strada asfaltata cu o banda pe sens;

4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptati de standardele în vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse în garantie nu induc suspectare de poluanti.

**5. Decrierea terenului**

**Date generale**

- Teren intravilan cu suprafata 25.241 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. Cetatii
- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gazed -bransat.

**Amenajări ale terenului:**

- terenul este îngrădit;

**6. Date privind impozitele si taxele**

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

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții cât și 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 finanțărilor, 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 creștere.

**II. ANALIZA DE PIATA**

**Analiza preliminară a economiei:**

Regiunea de Vest a țării a capatat proporții remarcabile în ultimii ani. Zona s-a dezvoltat spectaculos, într-un mod superior mediei românești, beneficiind de influențe puternice din spațiul german și central european. Investitorii străini și-au întreprins atenția către orașe precum Timișoara și Cluj Napoca, intuind oportunitățile substanțiale ale acestor piețe emergente. Cu un viitor promitator, cele două centre devenite puncte de reper pentru sectoare economice diverse își continuă galopant ascensiunea. Circumstanțele favorabile i-au făcut pe mulți să se stabilească în partea de Vest a României, atrași fiind de nivelul ridicat de calificare pentru forța de muncă, apropierea de mediile occidentale sau mentalitatea cosmopolită. Provocarile și dorința de a performa în tot au creat o adevărată rivalitate între orașele vestice, fiecare încercând să obțină experiențe inovatoare. De ce să ne mutăm în Timișoara? Orașul de pe ...

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/>

Guvernul mizează în acest an pe o creștere economică de 5,5%.

Față de același trimestru din anul 2018, Produsul intern brut (PIB) a înregistrat o creștere cu 5% pe seria brută și cu 5,1% pe seria ajustată sezonier.

Pe seria ajustată sezonier, în trimestrul I 2019, comparativ cu trimestrul anterior, economia a crescut cu 1,3%. Față de același trimestru din anul 2018, economia a înregistrat o creștere cu 5,1%

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/economia-romaniei-a-crescut-in-primul-trimestru-cu-5-la-suta-1561601>

În zona de formare a PIB sunt dezamăgiri, dar și unele surprize. Industria a mers prost, probabil că va da cu minus în creșterea economică. Ceva speranțe vin de la construcții, care la trei luni au avut o creștere de

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

### **RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

aproape 6%. E o performanță pentru acest sector. Cel puțin creșterea din martie a fost cea mai bună evoluție lunară din septembrie 2008 încoace. E un avans generat în principal de sectorul rezidențial de locuințe.

Cu lucrările de infrastructură ale statului...mai subțire. Crește sectorul, dar mai departe va presupune chestiuni delicate. Dezvoltarea imobiliară se face preponderent pe creditare, deci va genera îndatorare mai încolo. Chiar azi erau câteva date interesante despre mișcările din economia americană. Șeful unui fond de investiții reclama că în ultimii cinci ani avansul produsul intern brut al Statelor Unite a fost rezultatul exclusiv al îndatorării. PIB-ul nominal a crescut cu 4,3% iar datoria cu 4,7%, pe toate componentele sale - publică, corporativă și domestică.

<https://www.digi24.ro/stiri/economie/finante-economie/analiza-cat-de-reala-e-cresterea-economica-de-5-ce-spun-specialistii-despre-cifra-care-a-intrecut-cele-mai-optimiste-estimari-1131093>

**Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică**

#### **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 și național* pe care activează agenți economici locali.

Piața specifică a acestor construcții, din punct de vedere geografic, este *locală*, respectiv orasul Cisnădie

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 (București 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 cât și rurală, cu activitate relativ mică ca număr al tranzacțiilor.**

#### **Scurtă analiză a pieței 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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

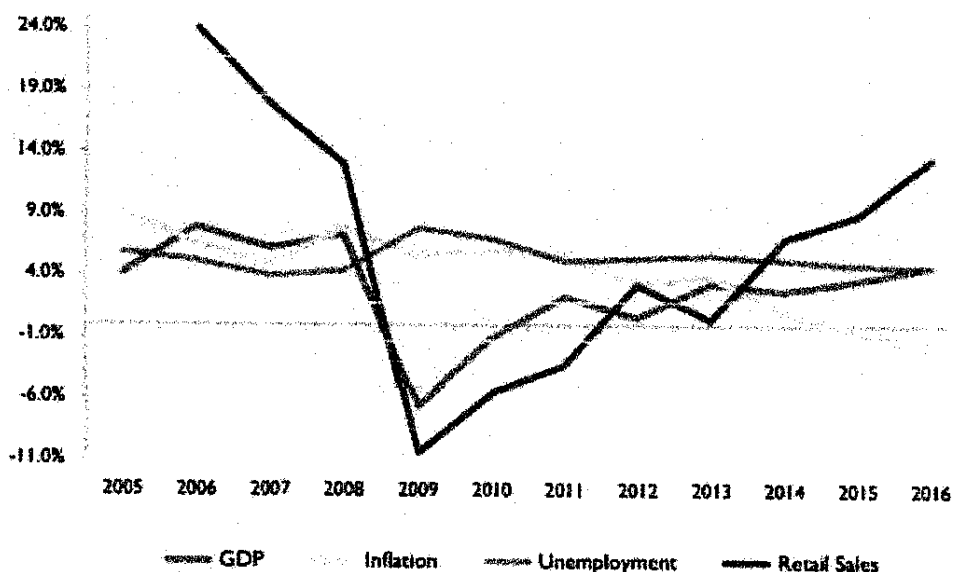
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadie**

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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

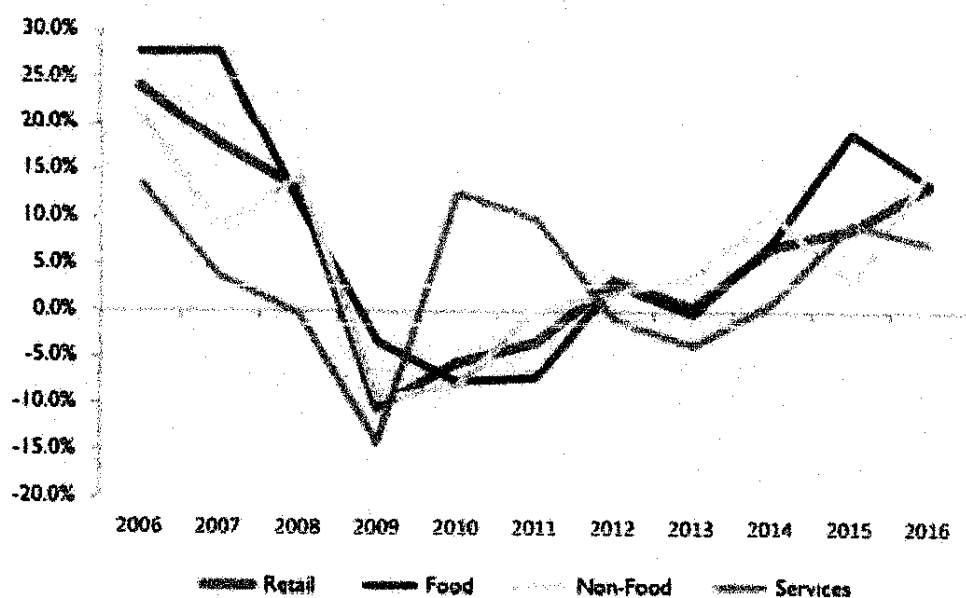
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## 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 menține și pe parcursul anului 2017.

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

**Legea Educației Fizice și Sportului** aparută în anul 2000 (69 din 28 aprilie 2000) arată că prin educație fizică și sport se înțelege: *toate formele de activitate fizică menite, printr-o participare organizată sau independentă, să exprime sau să amelioreze condiția fizică și confortul spiritual, să stabilească relații sociale civilizate și să conducă la obținerea de rezultate în competiții de orice nivel.* La titlul I - Articolul II, spune:

**1. Educația fizică și sportul sunt activități de interes național sprijinite de stat.**

**2. Statul recunoaște și stimulează acțiunile organizatorice și de promovare a educației fizice și sportului, desfășurate de autoritățile administrației publice și, după caz, de organismele neguvernamentale de profil în învățământ, în structuri ale apărării naționale, ordinii publice, siguranței naționale, în sănătate, în societăți comerciale, precum și în alte sectoare ale vieții sociale, potrivit reglementărilor legale.**

**3. Educația fizică și sportul cuprind următoarele activități: educația fizică, sportul școlar și universitar, sportul pentru toți, sportul de performanță, exercițiile fizice practicate cu scop de întreținere, profilactic sau terapeutic.**

**4. Statul garantează exercitarea funcțiilor sectorului public și ale sectorului particular în domeniile educației fizice și sportului, în conformitate cu principiile colaborării responsabile dintre toți factorii interesați.**

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.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 România, 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 și până în prezent (rezultând din anumite active aflate în patrimoniul unor orașe, sate).

### **3.3. Analiza cererii**

Cererea pentru acest tip de imobile este în stagnare. 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 scăzută pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață, mai ales ale bazelor sportive și de agrement;

Piața imobiliară a imobilelor similare în zona este slabă pentru că există cerere mică

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 075 1882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

datorita prudentei investitorilor, lipsei salariilor mari , precum si a influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

### **III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

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

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

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor 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 înalt, 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 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 aceeași pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru **Baza sportiva** .

#### **IV. 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 Bazei Sportive 10 ore pe saptamana respectiv 40 ore pe luna;

- Valoarea de piață a a chiriei Bazei sportive trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

- Metodele de evaluare a chiriei sunt următoarele: comparația directă, Abordare prin cost -costul de inlocuire net , Abordare prin venit

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 075 1882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

Abordare prin venit nu este relevanta intrucat nu exista o evident clara a veniturilor si cheltuiellilor  
-majoritatea bazelor sportive orasenesti sunt folosite in parteneriat public privat

**4.2.1 Comparatia directa**

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

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

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

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

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

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

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR 10 ore pe saptamana respective 40 ore pe luna</b>	<b>3.000 LEI echivalent 694 euro</b>
<b>Pret /ora</b>	<b>75 lei Echivalent 16 euro</b>

**V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la 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 3.000LEI echivalent 694 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1371/12.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 bazei sportive 10 ore pe saptamana 40 ore/ luna:**

**3.000 LEI echivalent 694 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

**Analitic :**

**75 ron / ora echivalent 16 euro /ora**

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

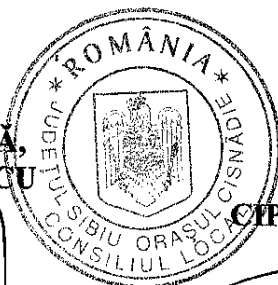
**Membru titular ANEVAR,**

**Ec Al.Tomi Sorlin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARIA – ADELA DOBRESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE**

**CAIET DE SARCINI**

**privind închirierea prin licitație publică a Bazei Sportive Stadion de fotbal, proprietatea domeniului public al orașului Cisnădie situată în Cisnădie, str. Cetății nr.19**

**1. Obiectul închirierii**

1.1 Obiectul închirierii îl constituie Baza Sportivă stadion de fotbal, proprietatea domeniului public al orașului Cisnădie situată în Cisnădie, str. Cetății nr.19, identificată prin CF 103188 Cisnădie nr.top 137522, CF 103190 Cisnădie nr.top 1375/3, CF 101961 Cisnădie nr.top 1375/4, în limita a 10 ore săptămânal, pe o perioadă de 10 ani.

1.2 Imobilul face parte din domeniul public al orașului Cisnădie.

**2. Motivația închirierii**

**2.1 Baza legala**

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

În baza art. 3, și 78 alin.(1) din Legea nr.69/2000 a educației fizice și sportului, cu modificările și completările ulterioare

**2.2 Scopul închirierii**

Scopul închirierii îl constituie valorificarea bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Cisnădie.

**3. Elemente de pret**

1. Prețul de pornire al licitației va fi prețul stabilit prin raportul de evaluare, respectiv 3000 lei/lună.

2 Pasul de licitație este de 5% din prețul de pornire, respectiv 150 lei.

- Modul de achitare, pretul închirierii, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

**CONTROLUL**

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

**SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

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

**DISPOZITII FINALE**

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

2.Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe chiriaș.

3.Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe chiriaș.

4.Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.

5.Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.

6.Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, pot duce la rezilierea contractului de închiriere.

7.Toate obligatiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitanților, contracost.

Prețul documentației este de **100 lei**.

Taxa de participare este de **100 lei**.

Garanția de participare este de 300 lei.

## **INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI PRIVIND ORGANIZAREA LICITATIEI PUBLICE DESCHISE, PENTRU ÎNCHIEIRE**

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru închirierea Bazei sportive Măgura, str. Cetății nr.19, în limita a 10 ore / săptămânal, pe o perioadă de 10 ani, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, a Legii nr.69/2000, a educației fizice și sportului cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local Cislădie nr. 168/29 august 2019, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cislădie str. Revoluției nr.1, până la data de .....2019, orele 10.00, opțiunea.

### **Condiții de participare**

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru închirierea Bazei sportive Măgura, str. Cetății nr.19, în limita a 10 ore / săptămână pe o perioadă de 10 ani, trebuie să fie Asociații sportive sau Cluburi sportive de drept privat fără scop patrimonial, înscrși în Registrul asociațiilor și fundațiilor.

Ofertanții vor depune:

- documente de eligibilitate:
  - actul constitutiv( copie);
  - statutul Asociației sportive sau Club sportiv de drept privat fără scop lucrativ – copie;
  - număr de identificare în Registrul sportiv – copie;
  - certificat de cazier fiscal;
  - bilanțul contabil pe ultimii 2 ani, copie ( dacă este cazul);
  - dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare fiscală;
  - dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;
  - împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație;
  - copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
  - dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

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

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

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

### **Prezentarea ofertelor**

Licitația publică deschisă pentru închirierea Bazei sportive Măgura, str. Cetății nr.19, în limita a 10 ore săptămânal, pe o perioadă de 10 ani.

va avea loc în data de .....**2019 orele 10.00**, la sediul Primăriei orașului Cislădie, conform anunțului publicitar.

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

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor chiriași de a încheia contractul de închiriere în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

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

**În legatură cu oferta se precizează următoarele:**

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
  - Ofertele se depun la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.
  - oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
  - Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;
  - Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada licitației;
  - organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
  - revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
  - revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea închirierii;
  - ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de închiriere mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației, pierd garanția de participare și taxa de participare, vor fi excluși de la licitația în cauză;
  - vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de închiriere;
  - ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise;
  - licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte valabile pentru închirierea Bazei sportive Măgura, str. Cetății nr.19, în limita a 10 ore / săptămână, în caz contrar se reia procedura, organizându-se o nouă licitație conform art.336 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
  - persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa specificată în prezentul caiet de sarcini și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunț.
  - Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
  - Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
  - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
  - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
  - Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
  - în cazul în care se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, Baza sportivă Măgura, str. Cetății nr.19, urmând a fi scoasă din nou la licitație, cu reluarea întregii proceduri.
- În această situație, singurul ofertant prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru noua licitație sau pentru retragerea ofertei sale (în prima situație, toate documentele depuse și taxele achitate

se mențin, păstrându-se depuse la sediul organizatorului; în cea de-a doua situație, i se va restitui oferta împreună cu taxele achitate).

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

#### **Procedura de prezentare a ofertelor:**

Oferta pentru închiriere, se depune într-un singur exemplar.

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

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

**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1  
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA,  
BAZEI SPORTIVE MĂGURA SITUATĂ ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STR. CETĂȚII  
NR.19**

#### **Taxe și garanții**

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

1. **Taxa de participare** în sumă de 100 lei, ce nu se restituie la finalul licitației.
2. **Garanția de participare** este suma ce constituie un depozit în suma de 300 lei, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale. Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data ședinței de licitație. Pentru cel care a câștigat licitația, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere, urmând ca după această dată, garanția să constituie o parte din prețul total la care s-a adjudecat licitația. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:
  - a). în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
  - b). în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează garanția în condițiile stabilite.
  - c). în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere.
  - d). în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire.
  - e). în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

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

#### **Desfășurarea licitației**

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației;

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere care se va înregistra de chiriaș la serviciul taxe și impozite din cadrul Primăriei orașului Cislădie.
- 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.

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

ROMANIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2019

Încheiat între:

**ORAȘUL CISNĂDIE** cu sediul în Cisnădie, Pta Revoluției nr. 1, telefon/fax 0269/561147, 0269/561012, cod fiscal 4406002, cont trezorerie RO79TREZ57624700271XXXXX, reprezentată prin primar GHEORGHE HUJA, în calitate de *proprietar*, pe de o parte

și

\_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_  
nr. \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, având cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, sucursala \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, în calitate de *chiriaș*, a intervenit următorul contract:

**Cap.I. Obiectul contractului :**

**Art.1. ORAȘUL CISNĂDIE** cu sediul în Cisnădie, P-ța. Revoluției nr. 1, în calitate de proprietar închiriază, urmare a licitației publice din \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ în calitate de chiriaș, ia în chirie, Baza sportivă- stadion de fotbal din Cisnădie, str. Cetății, nr. 19, proprietate a domeniului public al Orașului Cisnădie, nr. cadastral CF 103188 Cisnădie nr. top 1375/ 2, CF 103190 Cisnădie nr. top 1375/ 3, CF 101961 Cisnădie nr. top 1375/ 4 în suprafață desfășurată de 21545 mp, în limita a 10 ore săptămânal, pe o perioadă de 10 ani.

**Art.2.** Suprafața de teren închiriată nu poate fi utilizată decât pentru desfășurarea activităților sportive, în conformitate cu destinația acestuia.

**Cap.II. Prețul contractului**

**Art.3.** Prețul chiriei pentru Baza sportiv care face obiectul prezentului contract este în sumă de \_\_\_\_\_ lei/lună, conform Procesului verbal de adjudecare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

**Art.4.** La sfârșitul fiecărui an calendaristic, tariful de închiriere stabilit în urma licitației deschise, se indexează cu indicele de inflație comunicat de către Direcția Județeană de Statistică, fără încheiere de act adițional.

**Cap.III. Modalități de plată**

**Art.5.** Chiriașul va achita tariful de închiriere **lunar**, pentru luna în curs până la data de 31 ale lunii.

**Art.6.** Plata se face prin ordin de plată în contul nr. RO80 TREZ 576 21390207XXXXX, deschis la Trezoreria Sibiu, cod fiscal 4406002 sau direct la casieria Orașului Cisnădie, Pta Revoluției nr. 1, Cisnădie.

**Art.7.** Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări conform prevederilor legale în vigoare, respectiv rezilierea contractului de închiriere după **2 luni** consecutive de neplată, fără necesitatea unei somații prealabile din partea proprietarului.

**Cap.IV. Durata contractului**

**Art. 8.** Termenul închirierii este de **10 ani**, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

**Art.9.** Stabilirea celor 10 ore/ săptămână se va face de comun acord între proprietar și chiriaș, având în vedere celelalte evenimente desfășurate în Baza sportivă.

## **Cap.V. Drepturile și obligațiile părților :**

### **5.1. Obligațiile proprietarului**

**Art.10.** Să predea terenul în starea licitată, încheind un proces verbal de predare-primire.

**Art.11.** Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș terenul închiriat pentru întreținerea în bune condiții a bazei sportive.

**Art.12.** Proprietarul întreține și conservă Baza sportivă care face obiectul prezentului contract, efectuează la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la Baza sportivă

### **5.2. Obligațiile chiriașului**

**Art. 13.** Să preia amplasamentul care face obiectul prezentului contract, în baza unui proces verbal de predare-primire.

**Art.14.** Chiriașul se obligă să plătească lunar chiria stabilită prin contract.

**Art.15.** Chiriașul se obligă să folosească Baza sportivă în condiții optime pentru desfășurarea activităților sportive pentru care a fost închiriat.

**Art.16.** Subînchirierea se poate face numai cu acordul proprietarului în limita celor 10 ore săptămânale stabilite de comun acord între proprietar și chiriaș și doar în scopul pentru care a fost închiriat.

**Art.17.** Nerespectarea celor prevăzute la art. 14, 15 și 16 atrage după sine rezilierea de drept a contractului de închiriere la data constatării faptei, dând drept proprietarului să îl evacueze pe chiriaș din spațiu, fără nici un alt titlu.

**Art. 18.** Să comunice proprietarului cu cel puțin 30 de zile înainte intenția eliberării terenului închiriat și să-l predea în stare de folosință și curățenie.

## **Cap.VI. Încetarea închirierii:**

**Art. 19.** Închirierea încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea termenului convenit de părți prin contract.
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală a contractului de către Orașul Cîsnădie.
- c) Prin reziliere unilaterală din inițiativa proprietarului, în situația neexecutării de către chiriaș a obligațiilor asumate prin prezentul contract. În această situație, rezilierea va opera de plin drept la împlinirea unui termen de 5 zile de la data emiterii de către proprietar a unei notificări adresate chiriașului privind neexecutarea obligațiilor asumate.
- d) Neachitarea timp de două luni, consecutiv, a obligației de plată a chiriei, atrage după sine rezilierea de drept a contractului, fără necesitatea unei somații prealabile din partea proprietarului.

## **Cap. VII. Controlul**

**Art. 20.** Controlul general al respectării de către chiriaș a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere, se efectuează de către reprezentanții legali ai proprietarului.

## **Cap. VIII. Litigii**

**Art. 21.** Divergențele ivite din derularea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În caz de eșec, partea care se consideră neîndreptățită se va putea adresa instanțelor judecătorești competente.

## **Cap. IX. Clauze speciale**

**Art. 22.** Modificarea unilaterală a clauzelor prezentului contract este interzisă, cu excepția prevederii cuprinse la art. 4. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face de comun acord, ocazie cu care se vor încheia acte adiționale ce vor face parte integrantă din prezentul contract. Anexele întocmite și acceptate de ambele părți contractante vor face parte integrantă din prezentul contract.

**Art. 23.** Orașul Cîsnădie în calitate de proprietar al amplasamentului, nu răspunde de paza acestuia sau a altor obiective amplasate de locatar.

**Art. 24.** Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea chiriașului,

când nu și-a plătit chiria timp de 2 luni consecutive sau a expirat valabilitatea contractului de închiriere, și din orice motiv nu s-a prelungit în continuare.

**Cap.X. Forța majoră**

**Art.25.** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**Art.26.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**Cap.XI. Dispoziții finale:**

**Art. 27.** Nici o modificare în structura imobilului închiriat nu se poate efectua fără acordul proprietarului.

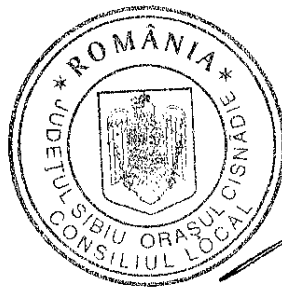
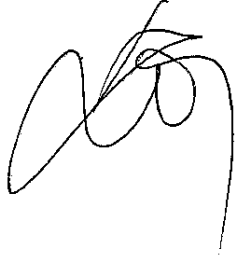
**Art. 28.** În cazul în care se produc stricăciuni sau alte pagube materiale legate de folosirea imobilului închiriat, provocate de chiriaș, acestea se vor recupera pe cheltuiala chiriașului. Dacă este vorba de o reparație urgentă, iar chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, lucrările se pot executa și de proprietar, dar pe cheltuiala chiriașului, contravaloarea acestora fiind adăugate la calculul chiriei.

**Art. 29.** Părțile convin ca, în cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile sale asumate prin prezentul contract, contractul de închiriere să fie desființat de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

**Art. 30.** Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

**Art. 31.** Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de \_\_\_\_\_, în temeiul ..... și în baza prevederilor Codului civil în materie, în patru exemplare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARIA ADELA DOBRESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

