

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

**HOTĂRÂREA NR. 135**

privind închirierea prin licitație publică a obiectivului Piscină publică, sală aerobic și SPA, identificat prin CF 111234, nr.top. 111234, proprietatea domeniului public al orașului Cisnădie, situat în Cisnădie, str.Măgurii nr.200

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 16 consilieri la data de 15 iunie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 8340/ 10.06.2020 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 8372/ 10.06.2020 privind închirierea prin licitație publică a imobilului Piscină publică, sală aerobic și SPA, identificat prin CF 111234, nr.top. 111234 proprietatea domeniului public al orașului Cisnădie situat în Cisnădie, str.Măgurii nr.200, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 269/ 12.06.2020, al comisiei economico – financiară, agricultură, programe de dezvoltare nr. 325/ 12.06.2020 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodăria orășenească, mediu și turism nr. 202/ 12.06.2020;

Potrivit prevederilor art. 1, art. 2, art. 3 și art. 78, alin. (1) din Legea nr.69/2000, a educației fizice și sportului, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art.332-342 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se însușește raportul de evaluare nr. 1465/ 29.05.2020 înregistrat la Primăria Orașului Cisnădie sub nr. 8059/ 02.06.2020, având ca obiect imobilul „Piscina publică, sală aerobic și SPA”, identificat prin CF 111234, nr.top. 111234 situat în Cisnădie, str.Măgurii nr.200, întocmit de evaluator SC Gabrifconf Impex SRL, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii obiectivului Piscină publică, sală aerobic și SPA, identificat prin CF 111234, nr.top. 111234 proprietatea domeniului public al orașului Cisnădie situat în Cisnădie, str.Măgurii nr.200.

**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** Se aprobă prețul de pornire la licitație de 7261 lei/ lună și pasul de licitație de 363 lei.

**Art. 5** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcției tehnice din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

**Art. 6** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 15 iunie 2020, cu 15 voturi „pentru” și 1 vot „împotrivă”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**IONEL ȐUREA**



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

**Difuzare:**

- 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Compartiment financiar contabilitate —
- 1 ex. Direcția economică —
- 1 ex. Serviciul taxe și impozite locale —
- 1 ex. Direcția tehnică
- 1 ex. Afișaj —

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 135/ 15 iunie 2020

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **RAPORT DE EVALUARE PENTRU INCHIRIERE**

**Piscina publica , sala aerobic ; SPA cu dotarile aferente cu  
suprafata construita la sol 1160 mp ; suprafata construita  
desfasurata de 1660 mp din acte :**



**Adresa: Cisnădie , strada Magurii , FN**

**Proprietar: Orasul Cisnădie -Domeniul public Solicitant: Orasul Cisnădie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie Data inspectiei: 26.05.2020**

**Data evaluării: 26.05.2020**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 29.05.2020**

*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  
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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Catre:

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

*si*

***Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat***

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre închiriere. Valoarea minimă estimată pentru închiriere reprezintă chiria pentru întreaga proprietate cu dotările aferente

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise către evaluator, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

GABRICONF IMPEX SRL

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



## CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea 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

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.1465/29.05.2020 CLIENT: Orasul Cisnădie**

4. Informații despre amplasament

5. Descrierea construcțiilor

6. Date privind impozitele și taxele

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**

Nr. raport/1465/29.05.2020

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

|  |   |     |       |
|--|---|-----|-------|
| Numele beneficiarului  | Orasul Cisnadia   |     |       |
| Nume proprietar  | Orasul Cisnadia-domeniul public   |     |       |
| Proprietate  | Existenta   |     |       |
| Tip proprietate evaluata   | Agrement  |     |       |
| Subtip proprietate   | Piscina publica, sala aerobic ; spa   |     |       |
| Cod postal   | 555300  |     |       |
| Adresa proprietatii  | Judet,Sibiu /Cisnadia/strada Magurii / FN   |     |       |
| Carte Funciara nr.   | 111234  |     |       |
| Numar cadastral/top  | 110520-C1   |     |       |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | -Extras cf 11234 cu nr. -nr. cerere 79319/13.09.2019<br>-schite<br>- adeverinte de impunere |     |       |
| Dreptul de proprietate   | Constructie: drept deplin   |     |       |
| Utilizare existenta constatata   | Piscina publica, sala aerobic ; spa   |     |       |
|  | Scd-mp  |     | 1660  |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)              | 4.8396  |     |       |
| Valoare abordare prin venit /inchiriere /luna                              | 7.261   | LEI |       |
| Valoare abordare prin cost /inchiriere /luna                               | 6.808   | lei |       |
| Inspectie realizata de evaluator autorizat:                                | AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR   |     |       |
| Data inspectiei  | 26.05.2020  |     |       |
| Data evaluarii   | 26.05.2020  |     |       |
| VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata, minim                            | -   | LEI | EURO  |
| Inchiriere/ luna   | 7.261   |     | 1.500 |

**OBSERVATII SPECIALE**

|  |   |
|--|---|
| Localizare                             | Urban-oras mic                                |
| Nivel de activitate a pietei (NAP)     | Scazut , sala polivalenta este situata medina |
| Justificarea Nivelului de activitate a | Ex. : scazuta;                                |

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

|   |  |
|---|--|
| pietei propus   | Amplasare mediana  |
| Acces   | Da<br>Drum public  |
| Utilitati:<br>Energie electrica, apa, canalizare, gaze                        | Da , in zona bransat   |
| Incadrare in clase de risc seismic (I-IV)<br>sau categorii de urgenta (U1-U3) | Nu e cazul   |
| Utilizare   | - Piscina publica , sala aerobic , spa   |
| Identificare imobil   | S-a realizat identificarea in teren adresa postala,  |
| Diferente fata de actele de<br>proprietate, constatate la inspectie           | Nu sunt  |
| Caracteristici Teren Liber  | Intravilan<br>Certificat de urbanism valabil: da;<br>Documentatie cadastrala: da;<br>Restrictii construire in CU (intravilan):nu;  |
| Alte Observatii   | Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;<br>Sarcini/servituti; Nu sunt<br>Proprietatea a fost evaluata ca un tot initar , tinand cont si de dotarile<br>afereente acesteia<br>Conform codului fiscal in obligatia chirasului fata de orasul Cisnădie<br>intra si taxa pe cladire |

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2020



Parafa firmei





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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

### 1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

### 2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru valorificare –inchiriere tarif lunar.

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  
 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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**3. Identificarea imobilului supus evaluării**

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie construcții Piscina publică , sala aerobic ; SPA astfel:

Nr. Niveluri -3 Sp+P+E

Sc=1160 mp

Scd=1.660 mp

Compartimentari :

| Denumire activ  | CF     | Nr. cad  | Nr. top |
|---|--------|----------|---------|
| <b>Piscina publică , Sala aerobic ; SPA<br/>CONSTRUCTII</b> | 111234 | 11234-C1 |         |
| subsol  | Su(mp) | Sc(mp)   |         |
| camera tehnica piscina                                      | 71,2   | 74,6     |         |
| parter  |        |          |         |
| coridor   | 22,81  |          |         |
| hol   | 7,45   |          |         |
| casa scarii   | 11,64  |          |         |
| vestiar barbati   | 51,25  |          |         |
| receptie  | 56,32  |          |         |
| vestiar femei   | 55,82  |          |         |
| coridor   | 11,65  |          |         |
| dus experimental  | 4,68   |          |         |
| camera tehnica si umeda                                     | 3,71   |          |         |
| sauna umeda   | 12,15  |          |         |
| sauna sarata  | 12,24  |          |         |
| tablou electric   | 4,84   |          |         |
| zona dusuri   | 21,96  |          |         |
| centrala termica  | 30     |          |         |
| plaja piscina   | 425    |          |         |
| piscina   | 325    |          |         |
| zone automate distributie apa                               | 53,14  |          |         |
| zona de relaxare si tratament uscat<br>(supnpta )           | 89,3   |          |         |
|   | 1120,7 | 1245,3   |         |
| etaj  |        |          |         |
| zona de asteptare   | 18,1   |          |         |
| sala aerobic  | 119,8  |          |         |
| casa scarii   | 11,64  |          |         |
| camera curatenie  | 2,1    |          |         |

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

|                                  |                |       |
|----------------------------------|----------------|-------|
| camera ECS sisteme de securitate | 3,42           |       |
| coridor                          | 15,23          |       |
| birou angajati                   | 9,3            |       |
| vestiar angajati                 | 12,9           |       |
| sala fitness                     | 101,1          |       |
| logie spatii tehnice             | 71             |       |
|                                  | 352,44         | 391,6 |
| <b>TOTAL IMOBIL</b>              | <b>1544,34</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 inscrierile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Magurii , nr. FM ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

**Identificare cadastrala:**

| Denumire activ                                      | CF | Nr. cad<br>Nr.top | Suprafata teren<br>mp | Suprafata construita<br>la sol(mp) | Suprafata construita<br>desfasurat (mp) | Suprafata utila<br>(mp) |
|---|----|-------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-------------------------|
| Piscina publica , Sala aerobic ; SPA<br>CONSTRUCTII |    | 111234 11234-C1   | 3751                  | 1160                               | 1660                                    | 1544,34                 |

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

| Denumire activ                                      | CF | Nr. cad<br>Nr.top | Suprafata teren<br>mp | Suprafata construita<br>la sol(mp) | Suprafata construita<br>desfasurat (mp) | Suprafata utila<br>(mp) |
|---|----|-------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-------------------------|
| Piscina publica , Sala aerobic ; SPA<br>CONSTRUCTII |    | 111234 11234-C1   | 3751                  | 1160                               | 1660                                    | 1544,34                 |

**4. Tipul valorii**

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

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 tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

**5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 26.05.2020

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

Data evaluării: 26.05.2020

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
Data întocmirii raportului: 29.05.2020

#### **6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

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

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

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

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

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

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele din care s-a facut o analiza prind previzionarea unor venituri obtenabile
- 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.)
- SF ; privind estimarea cheltuielilor cu utilitatile
- 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

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 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

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

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

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 –**

**In estimarea chiriei minime obtenabile s-a ținut cont de următoarele aspecte :**

- perioada de viață a construcțiilor este de 40-60 ani conform codului fiscal ; 80 ani conform gev 500 anevar ; perioada aleasă a fost 60 ani;
- în valoarea construcțiilor au fost incluse și dotările;
- taxa pe clădire a fost calculată la cca 1.7% conf. Documentelor înaintate de primărie , și conform codului fiscal aceasta cade în sarcina chiriasului
- pe internet nu există oferte de închiriere cu bunuri similare ; în ofertele de închiriere pentru spații comerciale ; proprietarul plătește taxa pe clădire și anumite autorizații ;
- este posibil apariția unor virusi care să afecteze activitatea specifică acestui complex;

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

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

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

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**9. Declararea conformitatii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2018**, compuse din:

Standarde Generale

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

**10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

**13. Riscul evaluării**

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

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

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor; stabilirea altor condiții de funcționare ca urmare a COVID 19.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip piscină publică, sală aerobică, SPA s-a apelat la abordarea prin venit și abordare prin cost.
  - Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regulă atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuie dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării

## I. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridică

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

| Denumire activ                                      | CF     | Nr. cad<br>Nr.top | Suprafata teren<br>mp | Suprafata construita<br>la sol(mp) | Suprafata construita<br>desfasurat (mp) | Suprafata utila<br>(mp) |
|---|--------|-------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-------------------------|
| Piscina publica , Sala aerobic ; SPA<br>CONSTRUCTII | 111234 | 11234-C1          | 3751                  | 1160                               | 1660                                    | 1544,34                 |

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

Sarcini înscrise: NU SUNT.

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

### 2. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada Magurii FN , zona în dezvoltare;

- Unități comerciale: la distanță relativ medie;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță relativ medie;
- Unități medicale: amplasate la distanță relativ medie – spital ;
- Sedii de bănci: unități bancare amplasate la distanță medie ;
- Institutii de cult: la distanță relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilități:

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

Artere de circulație:

- Auto: Strada Magurii
- Trasee suprafață: stație de autobuz la distanță relativ medie

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

**Ambient**

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

**3. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie, cu acces din strada Magurii , zona preponderent rezidențială de case/vile, blocuri în dezvoltare, situată pe mediana localității Cisnădie zona A.
- Accesul la teren se face din strada Magurii , strada asfaltată cu o bandă pe sens;
- 4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse în garanție nu induc suspectare de poluanți.

**5. Decrierea terenului**

**Date generale**

- Teren intravilan cu suprafața 3.451 mp din acte, categoria de folosință: curți construcții, zona mixtă cu clădiri de tip locuințe, și spații comerciale și birouri;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulară, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: ușor înclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Magurii
- Vecinatati: alte construcții,
- Utilitati
- Energie electrică, alimentare cu apă, canalizare ,gazed -bransat.

**Amenajări ale terenului:**

- terenul este îngrădit;

**6. Date privind impozitele și taxele**

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

**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 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 piața a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțării, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piață stabilă, așezată cu posibilități de creștere.

## **II. ANALIZA DE PIATA**

*Analiza pe termen scurt a pieței imobiliare*

### **Prezentare generală**

*Perspectivile pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recentele corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale). Impactul deplin al șocului produs de COVID-19 este, în acest stadiu, foarte dificil de evaluat. Experții au finalizat proiecțiile de bază pentru zona euro la 28 februarie, pe baza informațiilor disponibile la acea dată și a ipotezelor cu data-limită la 18 februarie. Cu toate acestea, informațiile care au devenit disponibile în cursul lunii martie cu privire la o răspândire mai rapidă a COVID-19 în zona euro și la nivel mondial, însoțită de un declin puternic al piețelor financiare și al prețurilor petrolului, nu sunt incluse în proiecții. Prin urmare, proiecțiile sunt caracterizate de riscuri semnificative în sensul scăderii, în special pe termen scurt. De asemenea, amploarea, severitatea și durata măsurilor de carantină amplifică riscurile în sensul scăderii la adresa perspectivelor pe termen scurt.*

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

*Se estimează că inflația IAPC va scădea ușor de la 1,2% în 2019 la 1,1% în 2020 și va urca până la finele orizontului de proiecție, ajungând la 1,6% până în 2022. Încetinirea de ritm consemnată de profilul inflației IAPC în cursul anului 2020 reflectă ratele negative ale componentei „produse energetice” a inflației IAPC, pe seama scăderii prețurilor petrolului până la data-limită, generată parțial de preocupările referitoare la perspectivele globale ca urmare a COVID-19. Dincolo de impactul asupra prețului petrolului, implicațiile răspândirii COVID-19 asupra inflației sunt marcate de incertitudini semnificative. Conform proiecțiilor, presiunile în sensul scăderii prețurilor asociate reducerii cererii în 2020 sunt compensate, în mare măsură, de efectele în sens ascendent legate de perturbările la nivelul ofertei, deși această evaluare este marcată de riscuri evidente în sensul scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse*

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

*energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.<sup>[1]</sup>*

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

**Creșterea PIB real în zona euro s-a situat la 0,1% în trimestrul IV 2019, nivel inferior celui estimat în proiecțiile din luna decembrie 2019.** Dincolo de o serie de factori temporari, precum efectele calendaristice asociate perioadei vacanțelor de Crăciun și grevele din Franța, rezultatele mai slabe au reflectat, în principal, evoluția în continuare modestă a sectorului prelucrător, probabil datorată unor factori globali nefavorabili.

Indicatorii de încredere la nivelul tuturor sectoarelor, bazați pe sondajele realizate înainte de recenta epidemie de COVID-19 în zona euro, s-au ameliorat în lunile ianuarie și februarie 2020, reflectând probabil o relativă disipare a incertitudinilor globale. Indicatorul de încredere în economie (*Economic Sentiment Indicator – ESI*) calculat de Comisia Europeană a continuat să se îmbunătățească, de la un nivel mult inferior mediei pe termen lung la un nivel apropiat de aceasta. Încrederea consumatorilor s-a ameliorat considerabil în februarie, după ce a fost staționară în ianuarie, și a depășit media pe termen lung. Indicele aferent anchetei în rândul directorilor de achiziții (*Purchasing Managers' Index – PMI*) s-a îmbunătățit, de asemenea, în primele două luni ale anului 2020, datele referitoare la sectorul prelucrător înregistrând o creștere până la un nivel ușor inferior pragului de creștere egal cu 50, în timp ce indicii referitori la sectorul serviciilor și la cel al construcțiilor se mențin peste acest nivel. În ansamblu, cei mai recentți indicatori, bazați pe sondajele efectuate înainte de recenta epidemie de COVID-19 în zona euro, ar fi sugerat o ușoară intensificare a creșterii în semestrul I 2020.

[https://www.ec.europa.eu/pub/projections/html/tech/projections202003\\_cobstař-df619e18c4.ro.html#toc2](https://www.ec.europa.eu/pub/projections/html/tech/projections202003_cobstař-df619e18c4.ro.html#toc2)

### **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

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

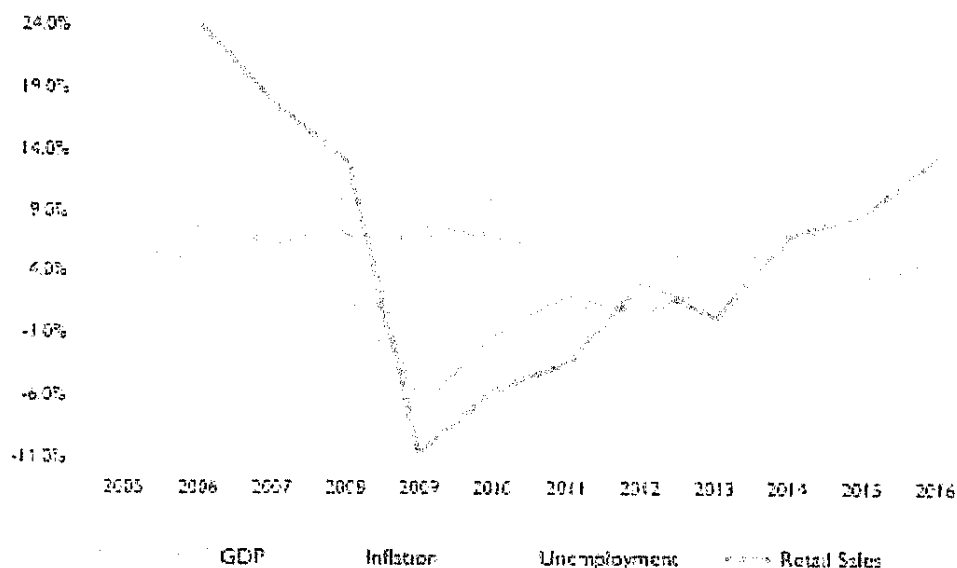
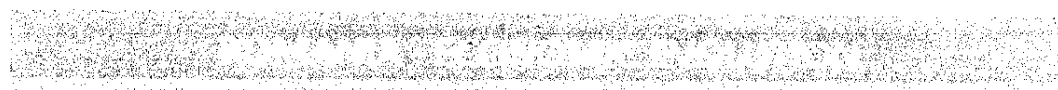
#### **RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 (Bucuresti 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:



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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 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, exercitiile 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.1465/29.05.2020 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 competitivă**

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 pietei. 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 datorită prudenței investitorilor, lipsei salariilor mari, precum și a influențelor pietei financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

### **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 permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativile de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile ș.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

**Fezabilă financiar** – toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

**Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea veniturii reziduale datorate terenului.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor construite.

Ținând cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai bună utilizare este pentru sala polivalentă

#### **IV. EVALUARE**

Valoarea unui imobil este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere

Evaluarea Inchirierii imobilului cu dotările aferente ;PISCINA PUBLICA ; SALA AEROBIL ; SPA;

- Valoarea de piață a a chiriei pentru imobilul evaluat , trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia.

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

- Comparația directă nu se poate utiliza intrucat nu se cunosc oferte sau contracte similare.

-Metoda costului de înlocuire net s-a putut aplica intrucat se pleaca de la valoare investitiei fiind o investitie noua

Abordare prin venit este relevanta intrucat se pot estima venituri obtenabile precum si cheltuieli aferente .

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

#### **4.2.1 Comparatia directa**

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

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

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

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

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

-nu s-a aplicat.

**4.2.2 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 prezentă/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 carei 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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.J 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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**

valoarea ei actualizata (sau prezenta) si ea trebuie sa reflecte costul de oportunitate al capitalului.

Analiza DCF presupune previziunea unei serii de fluxuri de numerar periodice, fie pentru o proprietate functionala, fie pentru o proprietate in dezvoltare, fie pentru o intreprindere. Acestor serii de fluxuri de numerar previzionate li se aplica o rata de actualizare adecvata, derivata de pe piata, pentru a stabili valoarea actualizata a fluxului de venit generabil de proprietate sau intreprindere. In cazul exploatarei proprietatii imobiliare, fluxul de numerar periodic se estimeaza sub forma venitului brut minus pierderile din neocupare si din neincasarea chiriei, minus cheltuielile/costurile de functionare. Apoi se actualizeaza seria veniturilor nete din exploatare periodice, impreuna cu valoarea terminala (de reversiune), de cedare anticipata pentru sfarsitul perioadei de previziune.

Previziunea schemei de evolutie a venitului sau fluxului de numerar periodic al unei intreprinderi sau proprietati, din care pot fi calculati indicatori ai rentabilitatii 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 agrement.
- 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 26.05.2020;
- In estimarea valorilor s-a aplicat cursul de referinta BNR valabil la data de 26.05.2020;

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

◦ Prognoza a fost efectuată pentru o perioadă de 5 ani, începând cu anul 2020;

#### **Estimarea Veniturilor**

Pentru estimarea veniturilor, evaluatorul a avut la dispoziție situația date de piață privind închirierea unor imobile similare.

Estimarea veniturilor are la bază următoarele ipoteze:

◦ Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuării activității la care acestea contribuie – respectiv activități sportive.

◦ Activele analizate reprezintă baza derulării activității de agrement. Acestea sunt formate din:

-Inchiriere Piscina Publică , sala Aerobic , SPA cu dotările aferente

iar rezultatele evaluării individuale pot reflecta doar necesarul de capital pentru înlocuirea acestora la data evaluării, nu și potențialul de fructificare al acestora pe piață, care este dat de rezultatele activității la care acestea contribuie.

Fluxurile de numerar au fost estimate pe baza previziunii veniturilor pe care activele

le pot genera în perioada următoare, precum și a costurilor aferente activității

desfășurate. *Informațiile furnizate de către terți (internet și telefonic) privind veniturile au fost ajustate de către noi*

*în baza ipotezelor specificate în capitolul acesta al raportului.*

#### **Analiza cash-flow**

Această metodologie presupune estimarea fluxurilor nete de capital care stau la baza activității sportive pentru o bază de 5 ani de zile. Pentru estimarea acestora s-a ținut cont și de impozitul pe profit. Baza de impozitare este de 1% și este considerată constantă pe toată perioada de analiză. Profitul net este determinat prin scăderea impozitului din venitul brut.

#### **Rata de actualizare. Rata de capitalizare**

**Definiție: Rata de actualizare**

Reprezintă o rată a rentabilității utilizată pentru a transforma o sumă de bani, de platit sau de încasat în viitor, în valoare actualizată. Rata de actualizare medie ponderată a ratei de actualizare aplicată activelor necorporale și a ratei de actualizare aplicată activelor corporale ar trebui să fie corelată cu costul mediu ponderat al capitalului întreprinderii.

**Rata de capitalizare și rata de actualizare trebuie să fie în concordanță cu tipul de beneficii anticipate utilizat.**

Rata de actualizare și rata de capitalizare este determinată astfel:

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

| 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%    |
| $K = R_f + \beta + ERP + SP + \alpha$                          | 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 /LUNA este :**

**7.261 LEI ECHIVALENT 1.500 EURO**

#### 4.2.3 ABORDARE PRIN COST

Aceasta se realizeaza conform *fisei mijlocului fix ; respectiv a valorii de investitie comunicata de proprietar ;*

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale ale fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor;
- cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subsansamblelor componente;
- se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari, precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;
- se stabileste valoarea ramasa, prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare din cauza depreciilor care afecteaza cladirea.

**Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:**

1. Stabilirea costului de inlocuire brut;-egal cu valoarea investitiei
2. Estimarea deprecierei totale a constructiei, respectiv pe baza *Normativului P 135-2000* (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999, care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 - constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadecvari sau cauze externe;
3. Determinarea costului de inlocuire net - prin scaderea deprecierei totale din costul de inlocuire brut.

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcțive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subsansamblelor componente;
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar/cataloge; - nu e cazul
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări - valori care nu conțin TVA;
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- estimarea deprecierei totale; fiind construcție nouă aceasta este considerată 0
- estimarea costului de înlocuire net, prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare din cauza deprecierei totale.

*Costul de înlocuire brut* reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

*Deprecierea* reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin *metoda segregării*.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- *deteriorarea (uzura) fizică* - este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic, care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice); 0

- *neadecvare funcțională* - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punctul de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element inclus în costul de nou, dar ar trebui inclus, sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus); 0

- *depreciere economică (din cauze externe)* - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc. - se consideră valoare 0

În ANEXA C este prezentată determinarea chiriei lunare prin metoda costului de înlocuire net, pentru întreg imobilul, cu dotările aferente este :

|   |   |
|---|---|
| <b>VALOAREA CHIRIE LUNARA ESTIMATA PRIN<br/>ABORDAREA PRIN COST</b> | <b>6.808 lei, echivalent 1.407 euro</b> |
|---|---|

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

#### **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 în aplicarea a doua abordări de evaluare adecvate și s-a obținut următoarea valoare:

- Abordare prin venit 7.261LEI echivalent 1.500 EURO

- Abordare prin cost 6.808 lei echivalent 1.407euro

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

Adecvarea: abordare prin venit : la care există oferte suficiente pentru a se putea face o analiză pertinentă;

Precizia: abordarea prin venit au fost utilizate informații din piață,

Cantitatea de informații: la abordarea prin venit s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin abordare prin venit reprezintă valoarea de chirie lunară a proprietății.

**Valoarea de 7.261.247 LEI echivalent 1.500 EURO**

*valoare obținută prin abordare prin Venit*

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

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

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

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

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@evaiuariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Membru titular ANEVAR,**

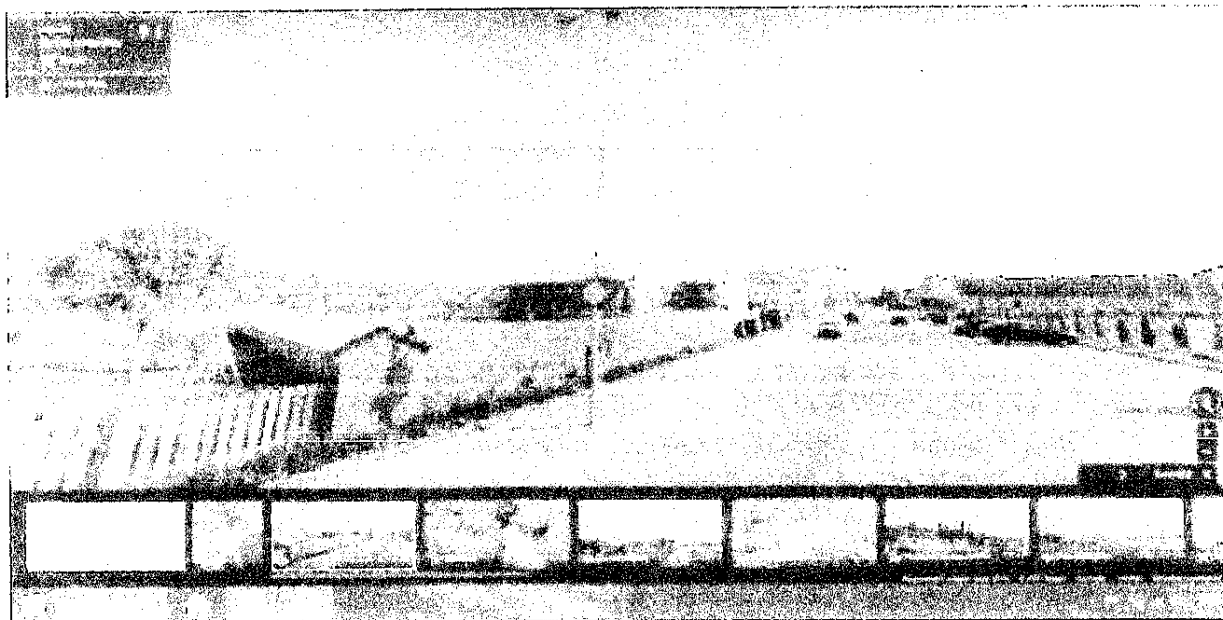
**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



**VI. ANEXE**

**Amplasare in zona**





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

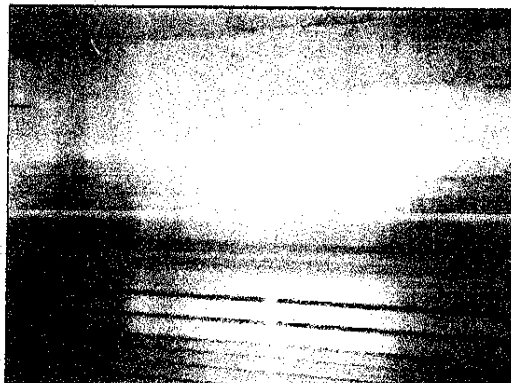
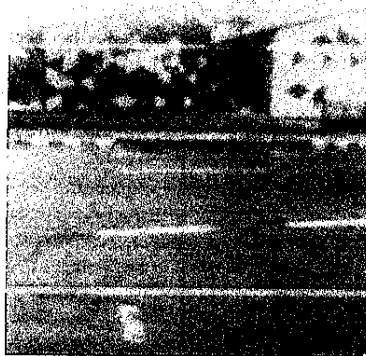
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**Fotografiile ale proprietății:**



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

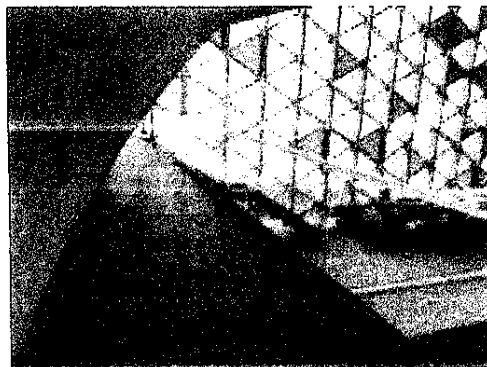
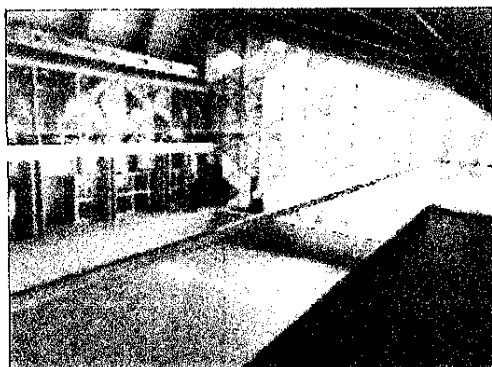
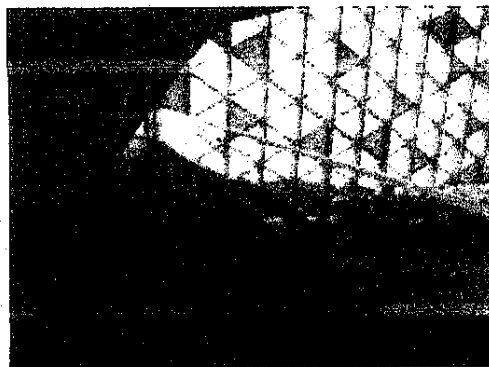
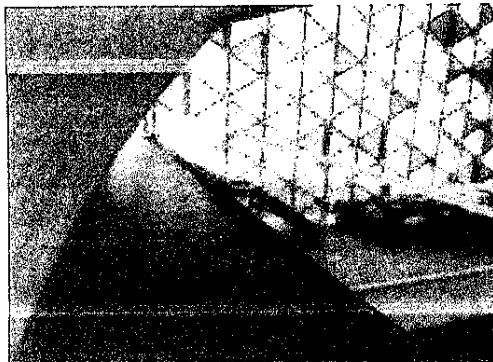
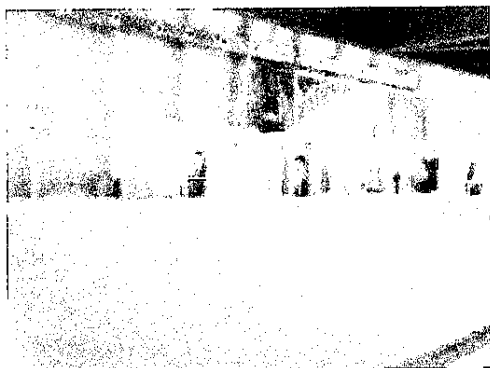
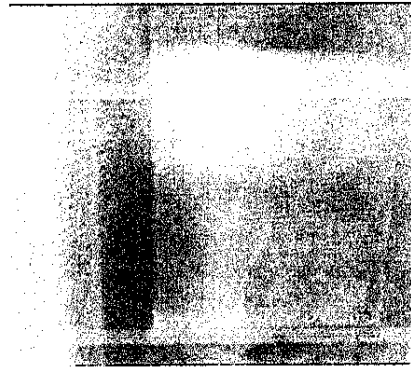
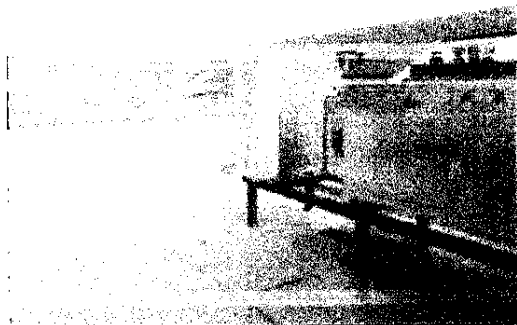
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**



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

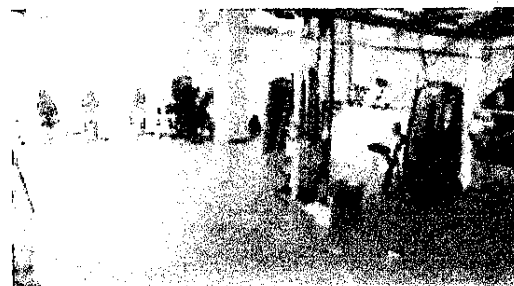
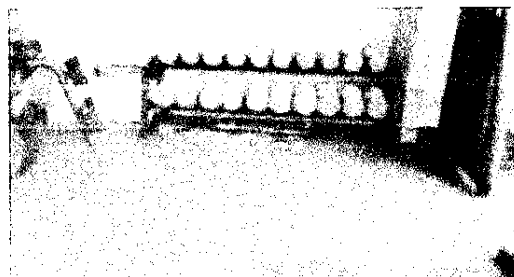
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul 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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Anexe de calcul:

**Anexa A Abordare prin venit**

EVALUARE PISCINA PUBLICA ;SALA AEROBIC; CENTRU SPA

**BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI**

| COMPUNERE                                    | VBP/AN/EU      | VBE/AN1/EU     | VBE/AN2/EU     | VBE/AN3/EU     | VBE/AN4/EU     | VBE/AN5/EU     |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| VENITURI SERVICII-INCHEIERE                  | 1190181        | 1249690        | 1261592        | 1273494        | 1309199        | 1309199        |
| <b>TOTAL (cifra de afaceri)</b>              | <b>1190181</b> | <b>1249690</b> | <b>1261592</b> | <b>1273494</b> | <b>1309199</b> | <b>1309199</b> |
| CHELTUIELI DIRECTE SI INDIRECTE(30% DIN VBE) | 283795         | 374907         | 376478         | 382048         | 392760         | 392760         |
| <b>TOTAL CHELTUIELI</b>                      | <b>283795</b>  | <b>374907</b>  | <b>376478</b>  | <b>382048</b>  | <b>392760</b>  | <b>392760</b>  |

|   |               |               |               |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| PROFIT BRUT DIN EXPLOATARE                  | 906386        | 874783        | 883114        | 891446        | 916439        | 916439        |
| IMPOZIT PE PROFIT (1%) din cifra de afaceri | 11902         | 12497         | 12616         | 12735         | 13092         | 13092         |
| <b>PROFIT NET DIN EXPLOATARE</b>            | <b>894484</b> | <b>862286</b> | <b>870498</b> | <b>878711</b> | <b>903347</b> | <b>903347</b> |
| CAPITAL DE LUCRU                            | 5000          | 5000          | 5000          | 5000          | 5000          | 5000          |
| <b>TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE</b>    | <b>899484</b> | <b>857286</b> | <b>865498</b> | <b>873711</b> | <b>898347</b> | <b>898347</b> |
| <b>TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE</b>    | <b>899484</b> | <b>857286</b> | <b>865498</b> | <b>873711</b> | <b>898347</b> | <b>898347</b> |

**ABORDAREA PRIN VENIT**

Metoda actualizării veniturilor viitoare

| Indicator -an                                 | AN 0             | AN 1    | AN 2    | AN 3    | AN 4    | AN 5    |
|---|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Venituri nete                                 |                  | 899484  | 857286  | 865498  | 873711  | 898347  |
| Factor actualizare ( RATA DE ACTUALIZARE 14%) |                  | 0,877   | 0,769   | 0,675   | 0,592   | 0,519   |
| CASH FLOW ACTUALIZAT                          |                  | 780.249 | 659.654 | 584.187 | 517.307 | 466.573 |
| Valoare fluxuri                               | 2.541.397        |         |         |         |         |         |
| Valoare reziduala( EURO)                      |                  |         |         |         |         | 410.373 |
| Valoare reziduala actualizata(euro)           | 213.135          |         |         |         |         |         |
| <b>Valoare totală(euro)</b>                   | <b>2.754.532</b> |         |         |         |         |         |

| DOTARI NON IMMOBILIARE( lei)              | 0          | venit/an<br>euro | venit/luna lei<br>12 | venit/luna eur |
|---|------------|------------------|----------------------|----------------|
| Val de piata estimata(lei)<br>(val. tot.) | 13.330.832 | 45909            | 18515                | 3826           |
| Taxa /cladire 1,7%din valoare constructii | Lei 135051 | euro 27905       |                      |                |
| Valoare minima de inchiriere/an           |            | 18003            | 7261                 | 1500           |

val. reziduala actualizata: val. reziduala la sfarsitul anului  
5\*factorul de actualizare la sf. anului 5+valoare estimata  
constructii nou din care s-a sczut amortizarea  
valoare totala:val. fluxuri+val. reziduala actualizata

**CHELTUIELI**

|  | Lei/luna |                |                     |
|--|----------|----------------|---------------------|
| SALARII                                    |          | 30000          |                     |
| PROMOVARE                                  |          | 6000           |                     |
| CHELTUIELI NEPREVAZUTE                     |          | 15000          |                     |
| UTILITATI                                  |          | 58454          |                     |
| INTRETINERE -MATERIALE CURATENIE , SOLUTII |          | 5000 EURO/LUNA | EURO/AN             |
| <b>TOTAL CHELTUIELI /LUNA</b>              |          | <b>114454</b>  | <b>23650 283795</b> |

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

VENITURI ESTIMATE

|                         | abonament estimat/ p nr. persoane estimat lunar | venituri/LUNA /lei | venit/an 12 luni | euro    |         |
|-------------------------|---|--------------------|------------------|---------|---------|
| abonament bazin , sauna | 200   | 2400               | 480000           | 5760000 | 1190181 |
| cheltuieli              |   |                    | 114454           | 1373454 | 283795  |
| venit net               |   |                    |                  | 4386546 | 906386  |

Utilitati cheltuieli estimate :

| Denumire cheltuiala         | consum/zi | consum /an | cost/an  | cost/luna |
|-----------------------------|-----------|------------|----------|-----------|
| Energie electrica           | 1849,6    | 675104     | 378058,3 |           |
| Consum de apa /150 persoane | 439,5     | 5274       | 2171,62  |           |
| Consum gaz                  |           | 194681     | 321224   |           |
|                             |           |            | 701453,9 | 58454,49  |

**ANEXA C Abordare prin cost**

Estimare chirie obtenabila :

**COST CLADIRE CU DOTARI**

| NOU | Lei     | Euro    |
|-----|---------|---------|
|     | 9918509 | 2049448 |

amortizare 60 ani

|  | Lei/an | euro/an |
|--|--------|---------|
|  | 165308 | 34157   |

taxa cladire lei/an 135051 27905

Valoare ramasa 30258 6252

Chirie minima/luna 2521 521  
estimez o actualizare de cca 4,5%/an ; cca 2,7/60  
ani

chirie obtenabila estimata este :

| Lei/luna | euro/luna |
|----------|-----------|
| 6808     | 1407      |

**Durata de viata constructii**

In concluzie, este foarte importanta evaluarea starii structurii imobilului inainte de a o cumpara. Asa cum ati constatat din acest articol, un imobil cu perioada de viata proiectata de 50-100 de ani poate avea

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

o durată de serviciu la jumătate, din considerentele expuse mai sus. Durabilitatea structurii unui imobil este extrem de greu de preconizat, de multe ori imposibil, dar este foarte important să aveți o imagine cât mai clară a stării imobilului, cât și a investițiilor care trebuie efectuate pentru remedierea deficiențelor constatate și a exploatarei imobilului în condiții de siguranță.

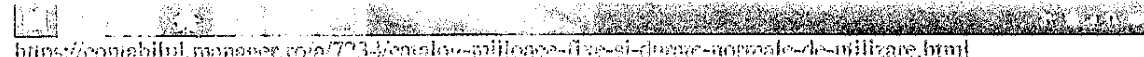
<http://www.consultantibn.ro/care-este-durata-de-viata-a-unui-construcii-dar-durabilitatea-acesteia-cum-imi-influenteaza-acesti-parametri-imobilul-care-ii-voi-cumpara/>

Anexa 4 gev 500 –anevar

L



AlfaSign



<https://comabilul.manager.ro/773/contul-de-milioane-fis-si-dume-normale-de-milizare.html>



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

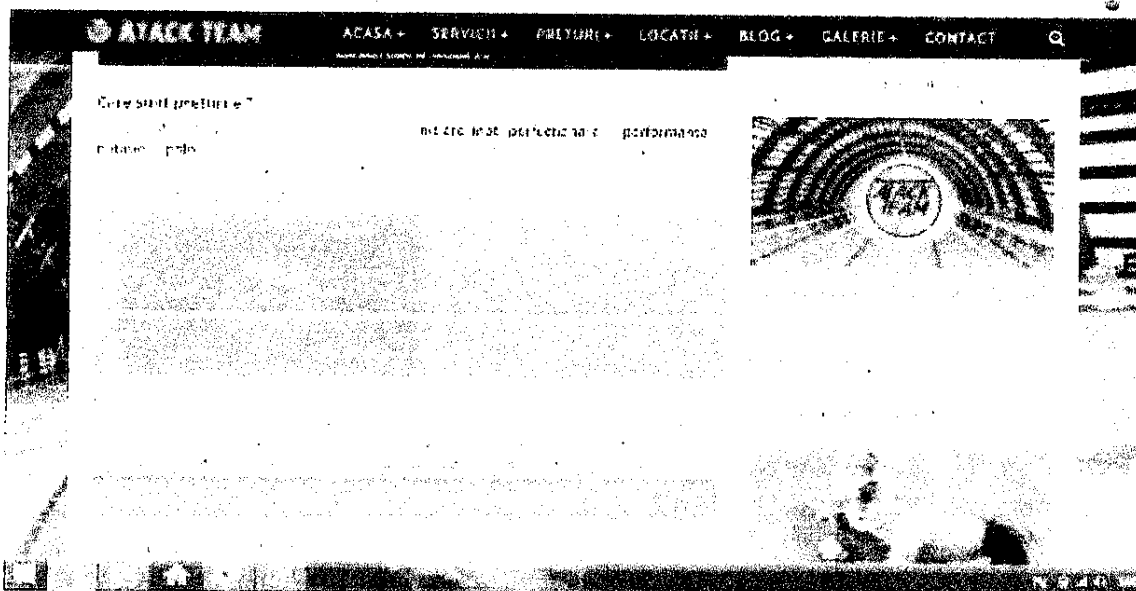
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## Date despre vânzări și cotații



Bazinul de înot se află într-o clădire nouă, construită lângă Școala Gimnaziana nr.25. Bazinul de înot are o adâncime variabilă între 1,20 și 1,80 m și o dimensiune de 25 x 12,5 m. Este prevăzut cu 5 culoare de 2,5 m lățime și cu blocstarturi la capătul de 1,80 m adâncime în conformitate cu normele europene. De asemenea, cursantii care vor folosi acest bazin de înot vor avea acces la 2 vestiare, diferențiate pe sexe, prevăzute cu dotări moderne, dușuri și grupuri sanitare, iar profesorii vor avea propriul vestiar. Totodată în clădirea care adăpostește bazinul de înot se regăsește și un cabinet de prim ajutor. Capacitatea acestuia este de 65 de persoane, construcția fiind proiectată pentru a fi utilizată simultan de cursanti, împreună cu profesori și personalul de întreținere. Temperatura apei este reglată automat între 28 – 32 de grade Celsius.

<https://inot-sport.ro/bazinul-scolii-gimnaziale-25/>

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

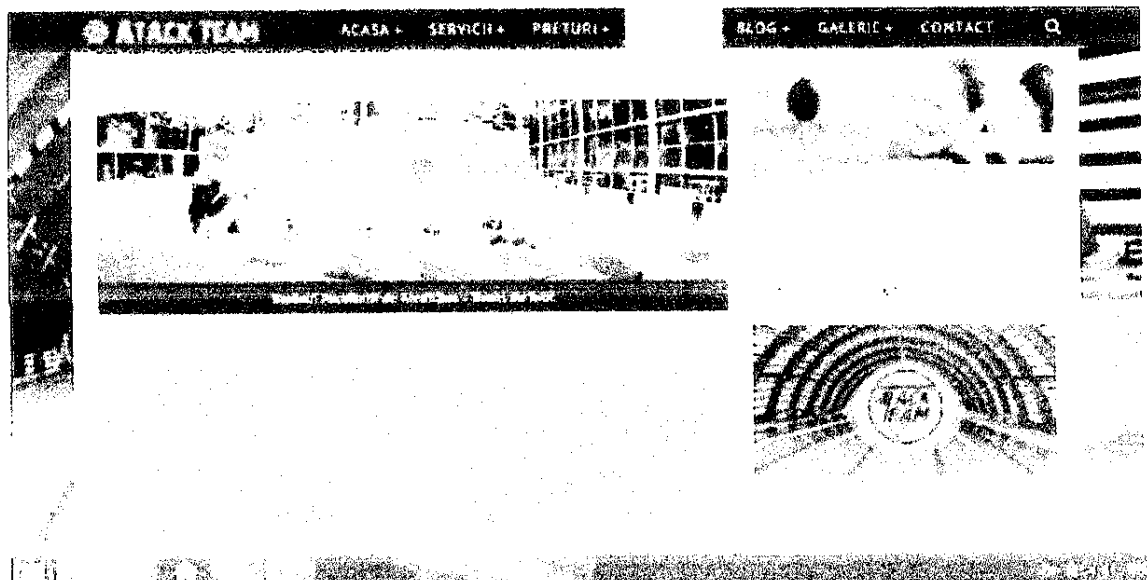
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

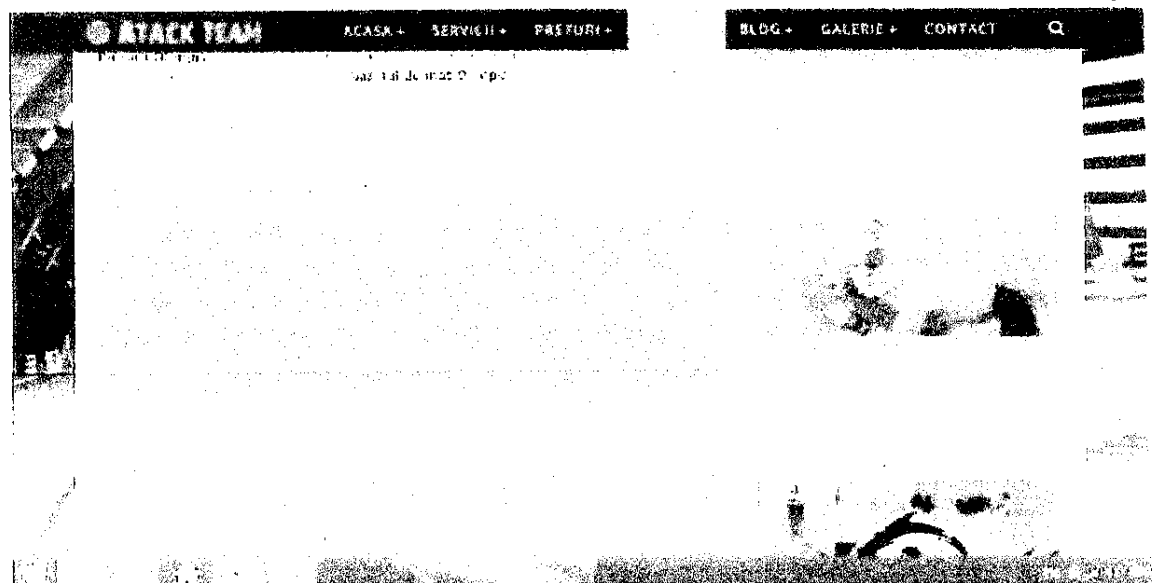
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



<https://inot-sport.ro/bazinul-facultatii-de-medicina/>



<https://inot-sport.ro/bazinul-olimpic/>

#### Tarife:

Intrare bazin pentru copii, elevi, studenți la zi, pensionari, șomeri – 5 lei/ședința de două ore

Intrare bazin pentru adulți – 12 lei/ședința de 2 ore

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Intrare saună pentru elevi, student la zi, pensionari, șomeri – 5 lei/15 minute

Intrare saună pentru adulți – 10 lei/15 minute

**Abonament intrare bazin pentru copii, elevi, student la zi, pensionari șomeri (durata unei ședințe fiind de două ore):**

Pentru 10 ședințe: 42 de lei

Pentru 20 ședințe: 75 de lei

Pentru 30 de ședințe: 105 lei

**Abonament intrare bazin pentru adulți (durata unei ședințe fiind de două ore)**

Pentru 10 ședințe: 100 lei/ 2 ore

Pentru 20 de ședințe: 180 lei/ 2 ore

Pentru 30 de ședințe: 100 lei

**Tarif închiriere culoar bazin program inițiere (maxim 15 persoane) – 80 lei/oră**

**Tarif închiriere locația cafenea (preț pornire licitație) 8 lei/ mp/zi**

**Tarif închiriere sală forță (preț pornire licitație): 6 lei/mp/zi**

**Tarif închiriere cabinet masaj (preț pornire licitație) 6 lei/mp/zi**

**Tarif închiriere spații antrenori, arbitri: 2 lei/mp/zi**

**Tarif închiriere magazine: 1 lei/mp/lună**

<http://proalba.ro/foto-video-bazinul-olimpic-din-alba-iulia-a-fost-inaugurat-oficial-vezi-tarifele-si-programul>

BACAU

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

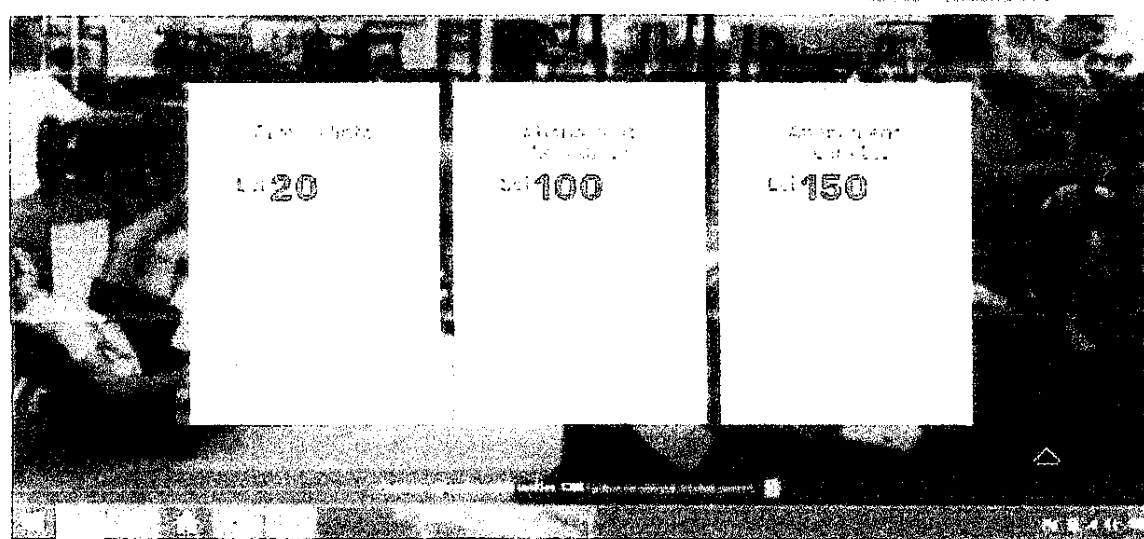
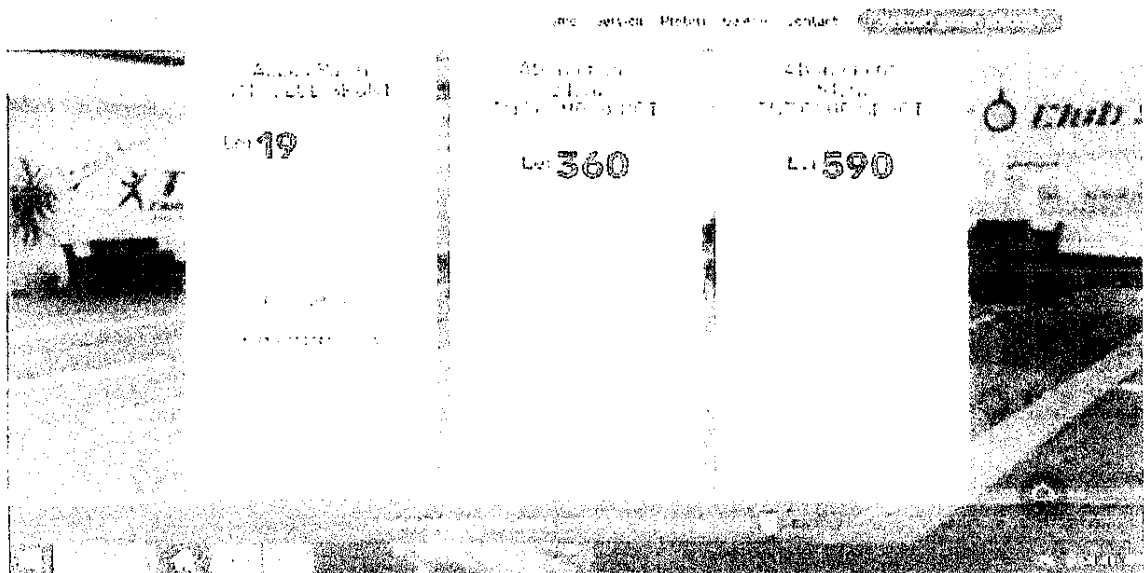
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



<http://www.imobiliaria.ro/noutati.html>

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**

Orar si Tarife



<http://www.bazininotslatina.ro/orar-tarife>

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

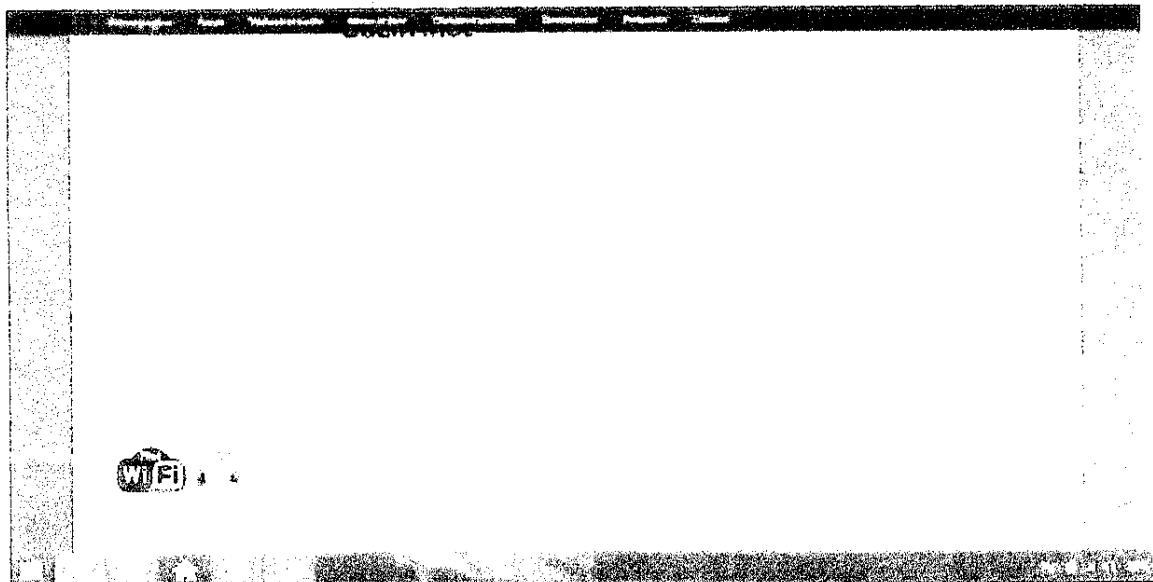
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



LUNA IULIE , AUGUST , SEPTEMBRIE 2019 :

LUNI – VINERI ORA 9,00 – 21,00

SĂMBĂTA – DUMINICA ORA 9,00 – 19,00

Tarifele practicate de catre Bazinul de Inot Turda :

– Tarife intrare:

– taxa intrare adulti – 15,00 lei / sedinta ;

– taxa intrare copii, elevi, studenti – 6,00 lei / sedinta ;

La abonamente beneficiati de 2 intrari GRATIS !

– abonament adulti – 150,00 lei / 12 sedinte ;

– abonament copii, elevi, studenti – 60,00 lei / 12 sedinte .

– Tarife cursuri inot cu instructorii Bazinului de Inot :

– curs inot adulti – 25,00 lei / sedinta/ora

– curs inot copii, elevi, studenti – 16,00 lei /sedinta/ora

La abonamente beneficiati de 2 sedinte GRATIS cu instructor !

– abonament adulti – 250,00 lei / 12 sedinte;

– abonament copii, elevi, studenti – 160,00 lei / 12 sedinte .

O SEDINTA ESTE DE 2 ore , pentru clientii care nu sunt la cursuri de inot, iar depasirea ei este de 3,00 lei / 30 minute.

Inchiriere culoar – 50,00 lei / ora;

Inchiriere bazin – 400,00 lei / 2 ore;

Inchiriere bazin – 1.000,00 lei/ zi .

Taxa participare concurs – 10,00 lei/proba;

Pierdere bratară – 50,00 lei .

Organizam cursuri de inot : de initiere , incepatori, intermediari , medii si avansati pentru copii si adulti !

Inscrierile copiilor la cursuri de inot : de la varsta de 5 ani !

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Informații suplimentare la recepția Bazinului de înot tel.0364100102 , str. Stadionului F.N.

Va așteptăm cu drag la înot și balaceala pentru un corp armonios și sănătos.

[https://salinaturda.eu/?page\\_id=1490](https://salinaturda.eu/?page_id=1490)

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

<http://www.autopark-by-mphaca.ro/info/ceia/tarifc?h=1570611081202>

| Tabel pentru: Orasul Cisnădie - Municipiul |   |
|--|---|
| nr   | DETALII ACHIZIȚIUNII (CĂPITOLUL TAXE ȘI TENCHEȘI) - M2/100  |
| 1  | 1. Taxa de salubritate pentru terenuri, terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului |
| 2  | 2. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 3  | 3. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 4  | 4. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 5  | 5. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 6  | 6. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 7  | 7. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 8  | 8. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 9  | 9. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului           |
| 10   | 10. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |
| 11   | 11. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |
| 12   | 12. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |
| 13   | 13. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |
| 14   | 14. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |
| 15   | 15. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |
| 16   | 16. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |
| 17   | 17. Taxa de salubritate pentru terenuri agricole și terenuri forestiere în condiții de salubritate în limita terenului          |



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

|    |  |          |
|----|--|----------|
| 17 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 18 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 19 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 20 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 21 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 22 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 23 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 24 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 25 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 26 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 27 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 28 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 29 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 30 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 31 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 32 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 33 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 34 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 35 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 36 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 37 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |

[https://www.primariahunedoara.ro/files/news\\_files/HCL\\_461-2018.pdf](https://www.primariahunedoara.ro/files/news_files/HCL_461-2018.pdf)

|    |  |          |
|----|--|----------|
| 1  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 2  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 3  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 4  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 5  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 6  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 7  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 8  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 9  | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 10 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 11 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 12 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 13 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 14 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 15 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 16 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 17 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 18 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 19 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 20 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 21 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 22 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 23 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 24 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 25 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 26 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 27 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 28 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 29 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 30 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 31 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 32 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 33 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 34 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 35 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 36 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |
| 37 | Abonament editare lunar a publicațiilor de interes local | 12000000 |

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

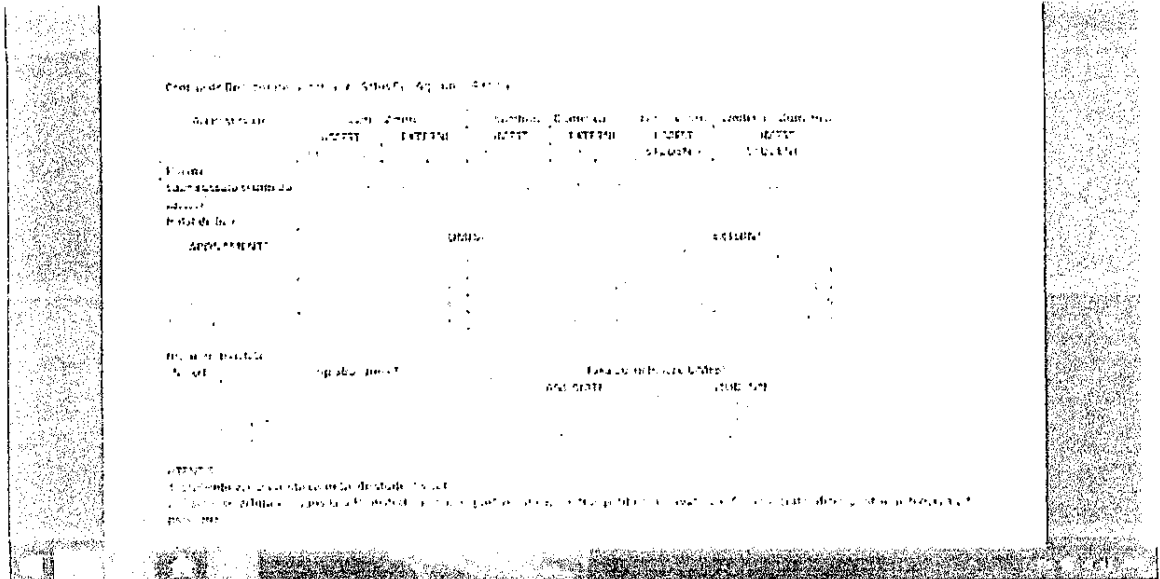
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

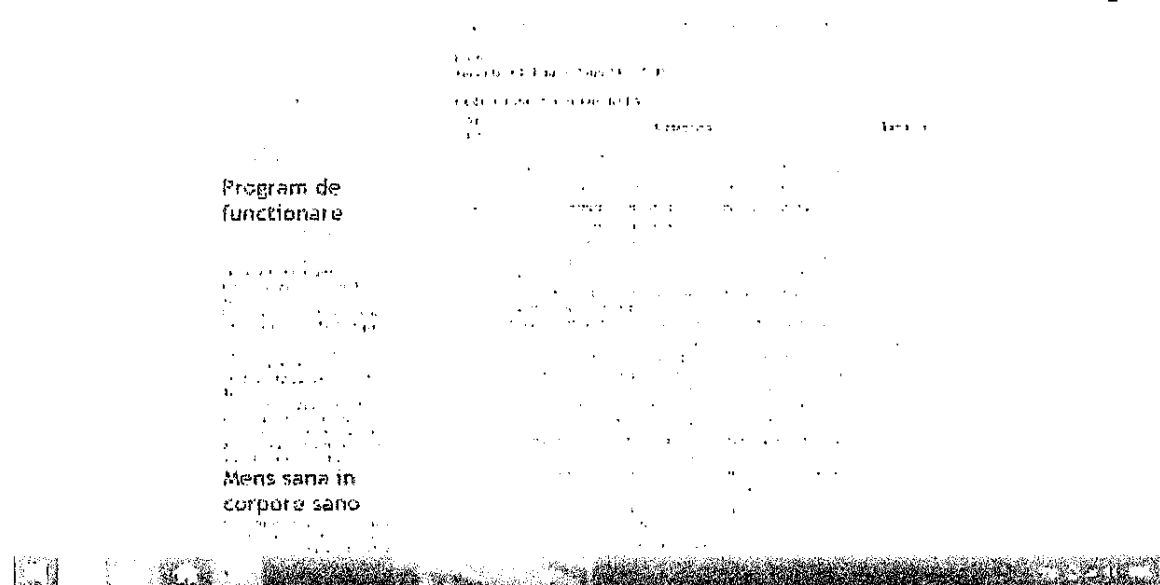
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**



<https://www.mmf.ro/filicandmii-directia-administrativa/2019/ave-inchiriere-baza-sportiva.pdf>



<https://mga.dal.ro/ro/intronici-ro/office-plan>

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

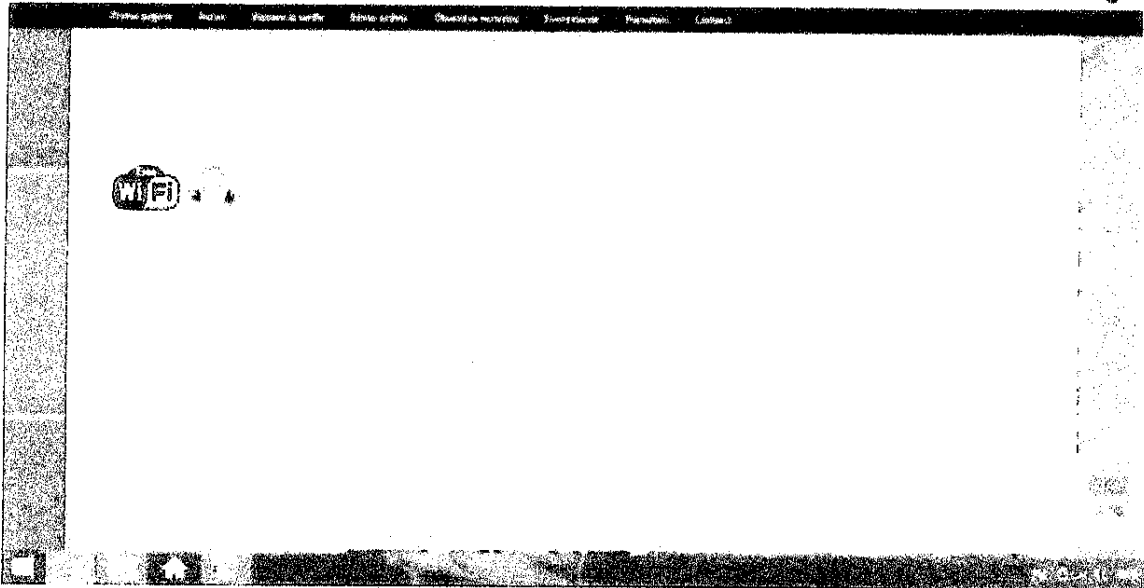
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**



[https://salinaturda.eu/?page\\_id=1490](https://salinaturda.eu/?page_id=1490)



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

<https://www.uecluj.ro/centrul-de-nararie/>

Pe 7 noiembrie, Consiliul Local Sector 3 a aprobat închirierea complexului sportiv Asociației Club Sportiv Aqua Sport Cluj. Contractul are o perioadă de 5 ani, iar chiria este de 6.000 euro/lună fără TVA.

- să ofere gratuit înotul de agrement o dată pe săptămână pentru personalul administrativ și cadrele didactice ale Școlii Gimnaziale Nr.195, precum și angajații Primăriei Sectorului 3, pe baza unui tabel nominal aprobat de conducerea Școlii Gimnaziale Nr.195 respectiv de către Directorul Direcției de Învățământ din cadrul Primăriei Sectorului 3.

- să ofere tarife reduse la abonamentele pentru cursurile de înot, cu până la 50%, pentru elevii Școlii Gimnaziale Nr.195 pe baza adeverinței nominale emise de conducerea Școlii Gimnaziale Nr.195.

- să respecte programul de desfășurare a orelor de educație fizică și sport din programul școlar în sălile de sport, între orele 800-1900 de luni până vineri în Spațiul format din: Sala de Sport I și Anexe Parter - 1216.37 mp, Mezanin-zona vestiare - 231.50 mp, Sala de Sport 2 și Anexe. Etaj I-1 165,16 mp, conform planificării orare și a tabelelor nominale cu indicarea elevilor participanți la orele de educație fizică și sport și a cadrului didactic desemnat să desfășoare aceste ore de curs, pentru fiecare clasă și care vor fi aprobate de conducerea școlii. Spațiul menționat poate fi folosit după ora 19,00 de luni până vineri și nelimitat sâmbăta și duminică.

- asociația poate fi scutită de la plata chiriei dacă face investiții în complexul sportiv, pe perioada lucrărilor și deducerea investițiilor din chirie;

- complexul poate fi subînchiriat cu acordul consiliului de administrație.

Complexul sportiv inaugurat în decembrie 2016 este dotat cu bazin de înot, două terenuri de sport multifuncționale închise și un teren de fotbal în aer liber a fost inaugurat.

<https://www.homewars.ro/stiri-administratie-locala-22174607-bazin-inot-din-sectorul-3-inaugurat-fapt-acum-primarii-sabriele-fapt-robort-negotiu-nu-funcioneaza-nici-ocum.htm>

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

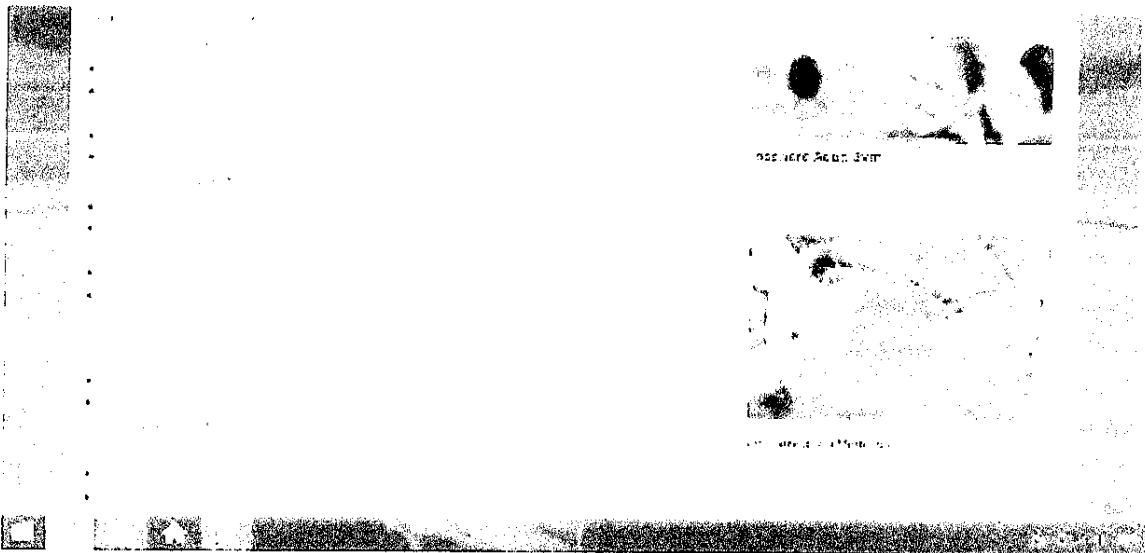
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

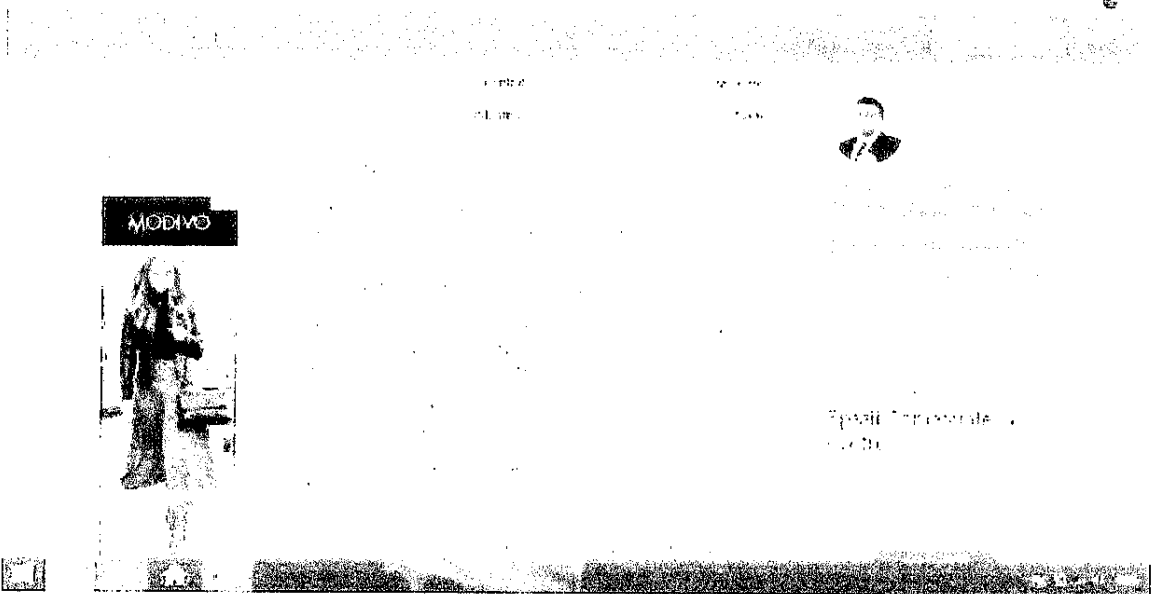
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**



<http://bazin-cursuri-inot.ro/programul-bazin-inot-carol-davila/>



Spatiu industrial de inchiriat 5200 mp utili in Cisnadie cu o curte libera de 1800 mp fiind ideal pentru o fabrica sau pentru o firma care necesita spatiu generos pentru depozitare.

Hala industrială poate fi folosită atât pentru producție, cât și pentru depozitare. Accesul este permis cu mașina mare în interiorul halei, iar curtea oferă suficient spațiu pentru parcare, acces auto și acces tiruri.

Strazile de acces sunt asfaltate, în interior curentul este trifazic, există contorizare pentru gaz, apă,

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

supraveghere video, spații pentru birouri și punct de acces cu spațiu special amenajat pentru o firmă de paza.

Pretul de închiriere al halei este de 10.000 euro, existând posibilitatea de a fi închiriată și pe suprafețe mai mici, urmând ca pretul să fie negociat în funcție de suprafața dorită.

TABOO Imobiliare - a câștigat în 2019 premiul Cel mai puternic brand local în Sibiu ! și în 2018 Premiul pentru eficiența în online.

TABOO Imobiliare este singura agenție imobiliară din Sibiu premiată la Gala Națională a Clubului Profesioniștilor în Imobiliare

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate zilnic cu preturi reale și ultimele anunțuri imobiliare adăugate intrați acum pe site-ul oficial TABOO Imobiliare: TABOO . ro

Precizați întotdeauna că ați văzut oferta cu ID: 16336

Sediul Sibiu: Sos.Alba Iulia Nr.83

Suprafață totală: 5500 m<sup>2</sup>

Suprafață birouri: 5200 m<sup>2</sup>

An finalizare construcție: 1980

Stadiu construcție: Finalizat

Înălțime spațiu: 3 m

Număr încăperi: 3

Număr Grupuri Sanitare: 4

Tip imobil: Producție/Servicii

Publicat prin [HomeZZ.ro](http://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

<http://www.homezz.ro/cezar-ii-industrial-5200-mn-si-1800-mn-cum-si-le-inchiriazi-in-c-9966209.html>

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Spatiu industrial 500 mp utili de inchiriat  
in Cisnădie Sibiu

Spatiu industrial de inchiriat in orasul Cisnădie din judetul Sibiu, cu o suprafata utila de 500 mp, aflat la parterul unei hale recent renovata.

Acesta poate fi alegerea perfecta pentru un antreprenor aflat la inceput de drum sau pentru o firma care are nevoie de un spatiu suplimentar pentru depozitare.

Spatiul industrial beneficiaza de curent trifazic, gaz, apa, canalizare, acces la grupurile sanitare, acoperisul a fost recent renovat, iar un avantaj poate fi constituit de faptul ca hala in care se afla spatiul beneficiaza si de o curte generoasa, fiind permis accesul cu tirul in curte sau parcare autoturismelor in incinta acesteia.

Spatiul industrial este pretabil pentru o fabrica de mici dimensiuni cum ar fi o fabrica de mobila, un atelier de tamplarie, o croitorie, vulcanizare auto, tinichigerie auto, dar si alte activitati care pot fi desfasurate in interiorul unei hale industriale.

Un alt avantaj al halei este dat de faptul ca ofera accesul angajatilor cu facilitate spre spatiul industrial, iar autostrada Sibiu-Deva se afla la doar cativa kilometri.

Pretul de inchiriere al acestui spatiu este de 1250 euro / luna. Imobilul beneficiaza de mai multe spatii industriale, existand posibilitatea de a inchiria si alte spatii industriale de suprafete mai mici cu 2.5 euro / mp.

TABOO Imobiliare - a castigat in 2019 premiul Cel mai puternic brand local in Sibiu ! si in 2018 Premiul pentru eficienta in online.

TABOO Imobiliare este singura agentie imobiliara din Sibiu premiata la Gala Nationala a Clubului Profesionistilor in Imobiliare

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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate zilnic cu preturi reale si ultimele anunturi imobiliare adaugate intrati acum pe site-ul oficial TABOO Imobiliare: TABOO . ro

Precizati intotdeauna ca ati vazut oferta cu ID: 16346

Sediu Sibiu: Sos.Alba Iulia Nr.83

Suprafață totală: 525 m<sup>2</sup>

An finalizare construcție: 1990

Vitrină: 10 m

Stadiu construcție: Finalizat

Înălțime spațiu: 3 m

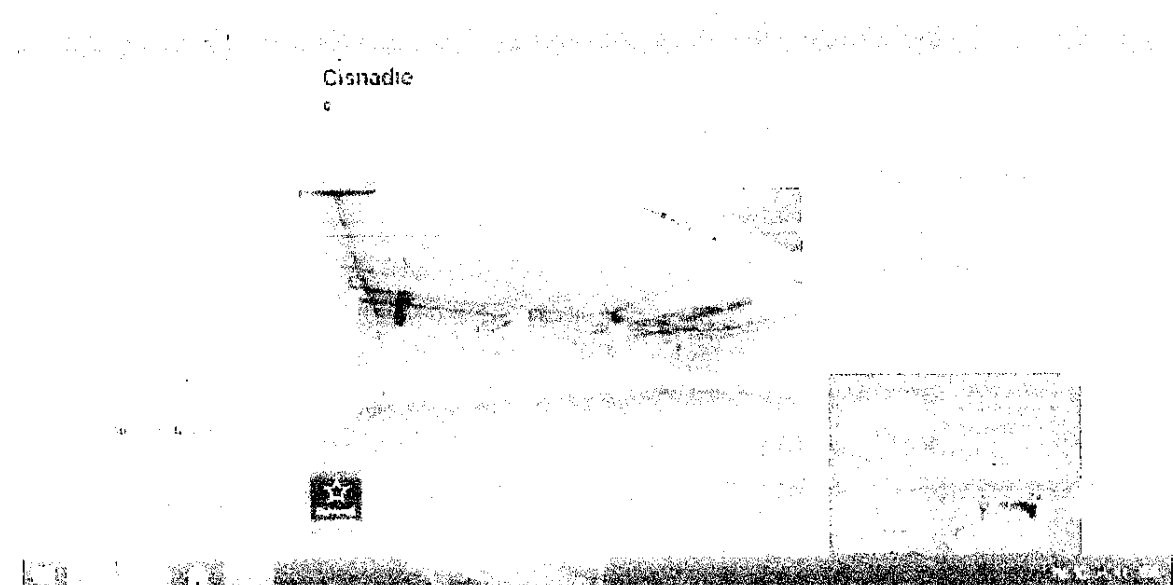
Număr încăperi: 2

Număr Grupuri Sanitare: 1

Tip imobil: Centru comercial

Publicat prin [HomeZZ.ro](http://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

<https://ajunarea.ro/spatiu-industrial-500-mp-utili-de-inchiriat-in-cisnadie-sibi-9966206.html>



Suprafete Inchiriabile 540/5000/13400 mp

Pret - 1.85 euro/mp/luna + TVA (chirie) + 0.4 euro/mp/luna + TVA (costuri operationale)



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.1465/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Spatiul industrial, dispune de urmatoarele:

- stalpi si coloane cu structura din beton
- ziduri despartitoare din panouri sandwich
- inaltime utila - 5m
- pardoseala - beton elicopterizat cu o rezistenta de pana la 2.5 tone/mp
- usi industriale cu sistem automat
- posibilitate amenajare rampe pentru incarcare/descarcare tir
- incalzire cu tuburi radiante pe gaz
- posibilitate de creare diviziuni extra precum: birouri, sala de sedinte, vestiare, toalete, dusuri, cantina, bucatarie.

Descrierea locatiei - parc industrial:

- dotare cu hidranti exteriori si interiori
- parcare amenajata (pavele beton), imprejmuita
- acces tir
- contorizare separata pentru fiecare client in parte
- autorizare ISU
- paza si supraveghere video exterioara

Costurile operationale reprezinta: autorizare din punct de vedere ISU, hidranti interiori si exteriori, paza, supraveghere video exterioara, prevenirea incendiilor, reparatii si intretinere drumuri interioare, iluminat exterior, curatenie exterioara, managementul proprietatii, deszapezire etc.

<https://lajumate.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-540-mp-cisnadia-6684584.html>



ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 111234 Cisnadie



Cod verificare  
100072729076

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Str Magurii , Nr. FN, Jud. Sibiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                             |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1      | 111234                       | 3.751           | Teren neîmprejmuit;<br>Imobilul este neîmprejmuit. |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa  | Observații / Referințe  |
|------|------------------|---|---|
| A1.1 | 111234-C1        | Loc. Cisnadie, Str Magurii , Nr. FN, Jud. Sibiu | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1160 mp; PISCINA PUBLICĂ, SALĂ AEROBIC, SPA S+ P+E, CONSTRUITĂ ÎNTRE ANII 2018- 2019, SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S+P+E = 1660 MP COMPUSĂ DIN<br>- LA SUBSOL: CAMERĂ TEHNICĂ PISCINĂ.<br><br>- LA PARTER: PISCINĂ, PLAJĂ PISCINĂ, ZONĂ AUTOMATE DISTRIBUȚIE APĂ, ZONĂ DUȘURI, SAUNĂ SĂRATĂ, SAUNĂ UMEDĂ, CAMERĂ CENTRALĂ TERMICĂ, CAMERĂ TEHNICĂ SAUNĂ UMEDĂ, CAMERĂ TABLOU ELECTRIC, GRUP SANITAR, DUȘ EXPERIMENTAL, CORIDOR, CORIDOR, VESTIAR FEMEI, VESTIAR BĂRBAȚI, HOL, CASA SCĂRII, CAMERĂ CURĂȚENIE, RECEPȚIE .<br><br>- LA ETAJ: ZONĂ DE RELAXARE ȘI TRATAMENT USCAT, SALĂ DE SPORT, SALĂ AEROBIC, VESTIAR ANGAJAȚI, BIROU ANGAJAȚI, ZONĂ DE AȘTEPTARE, CASA SCĂRII, TERASĂ SPATII TEHNICE. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe |
|---|-----------|
| <b>17598 / 21/02/2018</b>   |           |
| Act Administrativ nr. 978, din 19/09/2002 emis de Guvernul Romaniei (Anexa nr. 6- Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Orasului Cisnadie); Act Administrativ nr. 1203, din 31/01/2017 emis de Primaria Cisnadie; Act Administrativ nr. 314, din 11/01/2017 emis de Primaria Cisnadie;   |           |
| B2  | A1        |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE incheierea nr. 9228 din 08/02/2017; incheierea nr. 9210 din 08/02/2017; incheierea nr. 9222 din 08/02/2017; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1   |           |
| 1) ORASUL CISNADIE, DOMENIUL PUBLIC   |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111065/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 2710 din 11/01/2018; pozitie transcrisa din CF 101921/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 9228 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 101973/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 9210 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 102536/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 9222 din 08/02/2017; |           |
| <b>79319 / 13/09/2019</b>   |           |
| Act Administrativ nr. 154, din 23/09/2019 emis de Primaria Cisnadie;  |           |
| B4  | A1.1      |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1  |           |
| 1) ORASUL CISNADIE - DOMENIUL PUBLIC  |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

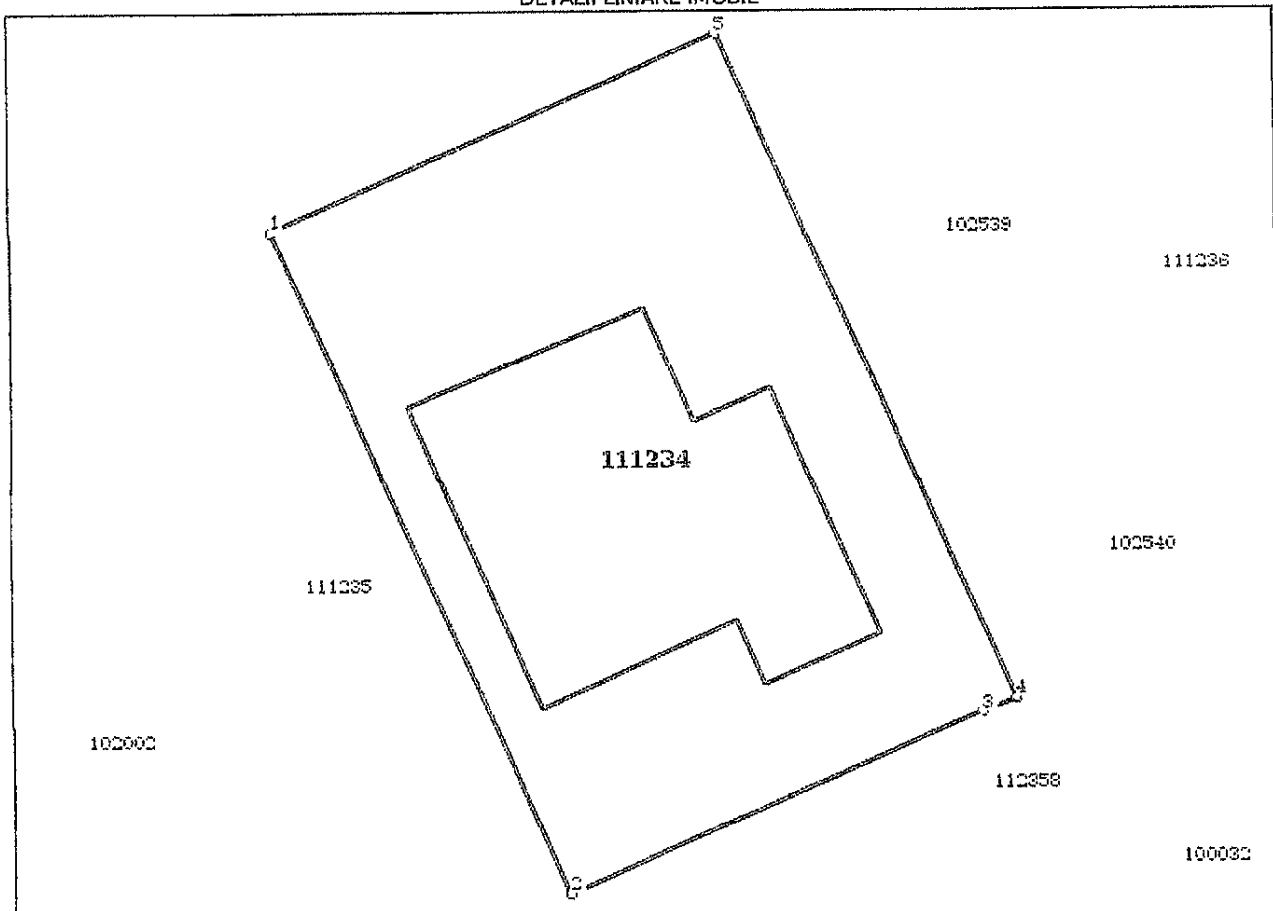
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate,<br>drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe     |
|--------------|-----------------|----------------------------|
| 111234       | 3.751           | Imobilul este neimprejmit. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 3.751          | -     | -       | -        | Teren neimprejmit.     |

**Date referitoare la construcții**

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-----|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
|-----|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|

| Crt  | Număr     | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe   |
|------|-----------|--|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 111234-C1 | construcții administrative și social culturale | 1.160        | Cu acte           | S. construită la sol: 1160 mp; PISCINA PUBLICĂ, SALĂ AEROBIC, SPA S+ P+E, CONSTRUITĂ ÎNTRE ANII 2018- 2019, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATA S+P+E = 1660 MP COMPUSĂ DIN<br>- LA SUBSOL: CAMERĂ TEHNICĂ PISCINĂ.<br><br>- LA PARTER: PISCINĂ, PLAJĂ PISCINĂ, ZONĂ AUTOMATE DISTRIBUȚIE APĂ, ZONĂ DUȘURI, SAUNĂ SĂRATĂ, SAUNĂ UMEDĂ, CAMERĂ CENTRALĂ TERMICĂ, CAMERĂ TEHNICĂ SAUNĂ UMEDĂ, CAMERĂ TABLOU ELECTRIC, GRUP SANITAR, DUȘ EXPERIMENTAL, CORIDOR, CORIDOR, VESTIAR FEMEI, VESTIAR BĂRBAȚI, HOL, CASA SCĂRII, CAMERĂ CURĂȚENIE, RECEPȚIE .<br><br>- LA ETAJ: ZONĂ DE RELAXARE ȘI TRATAMENT USCAT, SALĂ DE SPORT, SALĂ AEROBIC, VESTIAR ANGAJAȚI, BIROU ANGAJAȚI, ZONĂ DE AȘTEPTARE, CASA SCĂRII, TERASĂ SPAȚII TEHNICE. |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 75.057              |
| 2             | 3             | 46.274              |
| 3             | 4             | 3.726               |
| 4             | 5             | 75.0                |
| 5             | 1             | 50.0                |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 7632 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.11291/05-09-2019 în suma de 7632, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

23-09-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Codruta Soare

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

## Memoriu tehnic general / Memoriu arhitectura

### Faza PT

**BENEFICIAR:** ORASUL CISNADIE PRIN PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

**ADRESA BENEFICIAR:** Piata Revolutiei Nr 1, Cismadie, Jud Sibiu

**DENUMIRE PROIECT:** PISCINA PUBLICA, SALA AEROBIC SI SPA

**DESTINATIE PROIECT:**

- a) Functiuni principale Piscina publica
- b) Functiuni secundare Sala de sport, sala aerobic, centru spa, vestiare.
- c) Functiuni conexe Spatii tehnice utilitati (camera tehnica piscina camere tratare aer, camera tablou electric) grupuri sanitare, circulatii (verticale si orizontale)

**AMPLASAMENT:** Str Magurii, Nr cad. 102536, Cismadie, Judetul Sibiu

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. PROGRES CONCEPT S.R.L.

**DATE DE CONTACT ALE PROIECTANTULUI:** 021/311 78 98

**DATA:** Iunie 2017

**Documentatia predata serveste fazei de Proiect Tehnic (PT). Detaliile de executie vor fi realizate de catre executant.**

#### 1. Generalitati

Terenul, cu o suprafata de 15235 mp se afla in intravilan, in proprietatea **STATULUI ROMAN**.

Pentru teren s-a emis Certificatul de Urbanism Nr. 151 din 28.02.2017

Investitia se refera la construirea in zona Parcului Magura din Cismadie a unui centru sportiv ce cuprinde o piscina publica acoperita, o sala de sport, o sala de aerobic si zone de sauna si masaj.

#### 2. Parametrii constructiei existente si propuse:

##### 2.1. Existent

Pe teren se afla 4 cladiri de locuinte colective cu suprafata construita la sol de 2659.2 mp, suprafata desfasurata totala de 7580 mp si regim de inaltime P+1E / P+1E+M. POT-ul actual este de 17.5%, iar CUT-ul este de 0.5

Locuintele sunt prevazute cu locuri de parcare si acces propriu pe latura E-NE.

##### 2.1. Propus

Cladirea nou propusa are regim de inaltime S+P+1E partial cu o suprafata construita la sol de 1000 mp. Celalate suprafete din jurul constructiei vor fi acoperite de

alei pietonale, spatii carosabile de acces catre parcare, fiind prevazute locuri de parcare si spatii verzi.

Prin amplasarea noii constructii pe teren, parametrii urbanistici se modifica astfel: POT-ul devine 24%, iar CUT-ul devine 0,59

Cladirea este retrasa de la aliniamentul Strazii Magura cu 25 m, cu 104 m de la limita nordica de proprietate, cu 770 m de la limita vestica de proprietate si cu 1750m fata de aliniamentul fatadelor cladirilor de locuinte de pe teren  
Inaltimea maxima a cladirii este de 12.40 m

### **3. Amplasament**

#### **3.1 Vecinatati**

Situl are urmatoarele vecinatati:

- pe latura de N-NV (107.77 m): zona verde aferenta unui teren de sport
- pe latura de V-SV (169 m): Parcul Magura
- pe latura de S-SE (102.25 m): Strada Magurii
- pe latura de E-NE (170 m): Blocuri de locuinte colective

Distantele pe planul de situatie a perimetrului investitiei fata de cladiri vecine sunt:

- pe latura de E-NE (1750 m): Blocuri de locuinte existente pe teren;
- pe latura de S-SV (4800 m): Centru religios

Conform art. 5 (1) din Ordinul Nr. 119 / 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei se respecta distanta minima de 15 m fata de ferestrele locuintelor.

#### **3.2 Acces**

Accesul auto se realizeaza din Strada Magurii, iar accesul pietonal se realizeaza tot din Strada Magurii, dar si din Parcul Magura, prin spatiul public amenajat in jurul cladirii.

#### **3.3 Imprejmuire**

Nu se intervine.

#### **3.4 Amenajare verticala**

Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala: accese pietonale si auto, amenajare peisajera gradina, pante de 1-2% in vederea colectarii apelor pluviale

Cota  $\pm 0.00$  a parterului noii cladiri va fi la acelasi nivel cu cota amenajarii exteroare, la 30 cm peste cota Strazii Magurii.

#### **3.5 Configuratia cladirii**

Constructia este alcatuita din doua volume intersectate, cu forma dreptunghiulara in plan, si este prevazuta cu un acoperis de tip sarpanita cu elemente curbe

### 3.6 Suprafete

Suprafata teren = 15235 mp

Aria construita existenta = 2659.2 mp

Aria construita cladire noua = 1000 mp

Aria construita propusa = 3659.2 mp (locuinte existente + piscina noua)

Aria desfasurata existenta = 7580 mp

Aria desfasurata cladire noua = 1407.5 mp

Aria desfasurata propusa = 8987.5 mp (locuinte existente + piscina noua)

#### Bilant general suprafete existente

amprenta la sol existenta = 2659.2 mp ..... 17.5%

alei pietonale existente = 563 mp ..... 4%

spatiu parcare = 4168.7 mp ..... 27%

spatiu verde = 7844.8 mp ..... 51.5%

TOTAL = 15235 mp

#### Bilant general suprafete propuse (existent+interventii)

amprenta la sol locuinte si piscina = 3659.2 mp ..... 24%

alei pietonale (nou+existent) = 988 mp ..... 6.5%

spatiu parcare (nou+existent) = 5842.3 mp ..... 38%

spatiu verde = 4745.5 mp ..... 31.5%

TOTAL = 15235 mp

#### Bilant general suprafete constructie propusa

| Etaj         | Adc/mp        | Nr. persoane |
|--------------|---------------|--------------|
| Subsol       | 74.5          | -            |
| Parter       | 1081          | 65           |
| Etaj         | 252           | 60           |
| <b>Total</b> | <b>1407.5</b> | <b>125</b>   |

### 3.7 Regim de inaltime

S+P+1E

H max. = 12.30 m

### 3.8 Parametri urbanistici

POT existent = 17.5%

POT propus = 24%

CUT existent = 0.50



CUT propus = 0.59

#### 3.9 Retrageri fata de vecinatati

- pe latura de N-NV: 10.4 m
- pe latura de V-SV: 7.70 m
- pe latura de S-SE: 2.5 m
- pe latura de E-NE (fata de limita de proprietate): 64.55 m
- pe latura de E-NE (fata de cladirile existente pe teren): 17.50 m

#### 3.10 Categorie de importanta, clasa de importanta, grad de rezistenta la foc

Categoria de importanta: « C » - normala - (HG - 766/97)

Clasa de importanta: III (P100-2013)

Gradul de rezistenta la foc: IV (conf. P118-99)

### **4. Alcatuire constructiva**

#### 4.1 Configuratia cladiri

Cladirea are regimul de inaltime S+P+1E. Inaltimele de nivel sunt de 2.75 m la subsol, 3.80 m, respectiv 10 m la parter (peste zona piscinei), si 4.60 m, respectiv 3.60 m la etajul partial.

#### 4.2 Parcarea autovehiculelor

Se propune o cale de acces cu 2 sensuri, de latime 7 m, catre o zona de parcare.

#### 4.3 Structura, inchideri exterioare

Structura de rezistenta a cladirii este realizata din cadre din lemn lamelat incleiat, pereti si stalpi de beton armat.

Inchiderile exterioare vitrate se vor realiza cu sisteme performante din punct de vedere al izolarii termice, montate pe o structura de perete cortina cu tamplarie de aluminiu vopsita in camp electrostatic, culoare antracit RAL 7016, cu rupere de punte termica, sticla transparenta sau opaca detensionata securizata si laminata.

Suprafetele de inchidere opace se vor realiza dintr-un ansamblu de perete multistrat alcatuit din placa ciment rezistenta la umiditate ridicata 12.5 mm grosime, membrana permeabila la vapori, vata minerala 100mm, placa speciala din ipsos armat cu fibre de celuloza 15mm grosime, vata minerala 70mm si doua placi de gisp carton simplu 12.5mm grosime. Acest perete va fi finisat cu tencuiala decorativa de exterior, culoare gri RAL 7035.

Planseele se vor realiza din beton armat si din lemn (planseu partial pentru supanta).

Fundatiile de suprafata sunt de tip izolat, formate din blocuri de beton simplu si cuzinet din beton armat pentru fiecare dintre stalpi, conectate cu grinda longitudinala de echilibrare. Fundatiile subsolului sunt asigurate de cutra rigida a subsolului.

Invelitoarea se va realiza din tabla faltuita, culoare verde, aspect de cupru prepatinat RAL 6000

#### 4.4 Compartimentari interioare

Peretii interiori de compartimentare vor fi realizati din gips carton sau sticla dupa caz iar in zonele solicitate la umiditate acestia se vor realiza cu placi de gips carton impregnate antiumezeala

Se vor folosi in proiect 4 tipuri de pereti interiori, in functie de nevoia de protectie la umezeala sau al foc a fiecarui spatiu. Acestia sunt

- Perete GC11 cu schelet metalic schelet simplu, neportant. Perete 125 mm grosime, placare intr-un singur strat cu placa de gipscarton rezistenta la umezeala si impact (GKBI) 12.5 mm grosime. Termoizolatie din vata minerala / 100 kg/m<sup>3</sup>, 50 mm grosime.
- Perete GC12 cu schelet metalic, schelet simplu, neportant. Perete 125 mm grosime, placare intr-un singur strat cu placa de gipscarton rezistenta la foc si rezistenta la umiditate (GKFI) 12.5 mm grosime. Termoizolatie din vata minerala 100 kg/m<sup>3</sup>, 50 mm grosime. Clasa de rezistenta la foc R 90 (E1) sau R 180 (E1);
- Perete GC13 cu schelet metalic schelet simplu, neportant. Perete 125 mm grosime, placare intr-un singur strat cu placa de gipscarton (GKB) / 12.5 mm grosime. Termoizolatie din vata minerala 100 kg/m<sup>3</sup>, 50 mm grosime.
- Perete GC14 cu schelet metalic, schelet simplu, neportant. Perete 125 mm grosime, placare intr-un singur strat cu placa de gipscarton rezistenta la foc (GKF) 12.5 mm grosime. Termoizolatie din vata minerala 100 kg/m<sup>3</sup>, 50 mm grosime. Clasa de rezistenta la foc R 90 (E1) sau R 180 (E1);

#### 4.5 Finisaje

Toate finisajele avute in vedere pentru realizarea lucrarilor propuse sunt selectate datorita parametrilor de performanta ridicati, durabilitate si usurinta in intretinere si vor cuprinde, printre altele, gresie, sticla, otel inoxidabil, lemn, vopsele decorative de interior si exterior, sisteme de aluminiu, dalaje, membrane hidroizolante / materiale termoizolante de calitate superioara

Pardoselile din zonele umede vor fi realizate din placi ceramce antiderapante si usor de curatat, iar suprafata bazinului se va realiza cu placaje tratate antifungic in salile de sport si aerobic va fi prevazuta pardoseala speciala din material plastic tip covor PVC, usor de curatat, rezistent la substante de dezinfectie

Finisarea peretilor se va realiza cu vopsea lavabila de interior, culoare alb RAL 9010, iar in zonele expuse la umezeala sunt prevazute placi ceramice pentru pereti, culoare alba RAL 9010.

Accesul in piscina se va face pe scara metalica cu trepte rotunjite antiderapante si balustrada Perimetrul piscinei, in interior, va fi delimitat cu bordura si profil special de sustinere / prindere cu mana. Adancimea apei nu depaseste 1.40 m si sunt prevazute marcaje la loc vizibil pe marginea bazinului care indica adancimea

## 5. Destinație, funcțiuni:

**Subsol:** Camera tehnică piscină

**Parter:** Recepție, vestiar femei, vestiar bărbați, camera curățenie, plajă piscină, zona automate distribuire apă, zona dusuri, sauna sarată, sauna umedă, camera tehnică sauna umedă, dus experimental, grup sanitar, holuri, casa scării;

**Parter(supanta):** Zona de relaxare și tratament uscat;

**Etaj :** Sala de sport, sala aerobic, birou angajați, vestiar angajați, zona de așteptare, casa scării, terasa spațiu tehnic.

### Caracteristici specifice:

#### **Zona vestire – capacitate și fluxuri de circulație**

Accesul în spațiile destinate piscinei publice precum și în zona de săli de sport sau aerobic se va realiza prin intermediul vestiarelor separate pentru bărbați și femei.

Vestiarele sunt proiectate astfel încât să funcționeze ca o zonă filtru pentru a separa fluxul persoanelor venite din exterior (flux murdar) de fluxul din interior (flux curat).

Spațiile propuse sunt astfel configurate încât să nu permită accesul direct al vizitatorilor în zona de piscină, spa, aerobic și sport fără a trece prin vestiar - filtru

Accesul persoanelor la zona de piscină se va realiza după ce în prealabil acestea au folosit zona de dusuri (O.M.S. 119/2014 art. 62).

Vestiarele sunt prevăzute cu dusuri și grupuri sanitare ce intrinsec condițiile minime de dotări specifice (wc-uri, pisoare, lavoare, dusuri) conform O.M.S. 119/2014 art. 72.

Astfel, vestiarele au fiecare câte o intrare din zona recepției și câte 2 ieșiri, una către zona piscinei și una către scara ce urcă la sălile de sport aerobic. Vestiarele se compun din zona de dulapuri, la intrarea dinspre recepție, și zona de dusuri și toalete către zona de piscină / săli de sport și aerobic. În acest mod se realizează separarea fluxurilor atât între exterior și interior cât și între funcțiunile diferite de la interiorul clădirii.

Vestiarele pentru vizitatori sunt dimensionate pentru o capacitate de 112 persoane (56 dulapuri la femei și 56 dulapuri la bărbați). Astfel, pentru bărbați s-au prevăzut 2 dusuri, 1 wc și 3 lavoare, iar pentru femei 2 dusuri, 2 wc-uri și 3 lavoare.

Vestiarul pentru angajați se află la etaj și este dotat cu 12 dulapuri, un dus, un wc și un lavoar.

#### **Zona piscină – modul de funcționare al piscinei**

Piscina este un bazin cu formă rectangulară cu dimensiunile 25x13,3m și adâncimea de 1,40m. Aceasta are sistem de suprapluri, 4 scări de inox și finisaj cu membrana PVC – liner de culoare bleumarin închis. Configurația piscinei oferă posibilitatea de a se împarti în 7 culoare.

În zona plajei piscinei, la trecerea către zona saunelor, se va amplasa o zonă cu dusuri

La executarea proiectului, constructorul ca și beneficiarul trebuie să respecte cu strictețe pe toată durata execuției, prevederile din proiect și măsurile de protecția muncii menționate care vizează activitatea curentă pe șantierele de construcții montaj.

Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va depista cu atenție traseele lucrărilor subterane – cabluri, conducte, canalizări, luând împreună cu beneficiarul toate măsurile necesare siguranței în exploatarea lucrărilor existente.

#### **9. Instrucțiuni tehnice de exploatare și urmărirea comportării în timp a construcției**

Obiectul urmăririi comportării în exploatarea a clădirii și al intervenției în timp este evaluarea stării tehnice a construcției și menținerea aptitudinii la exploatarea pe toată durata de existență a acesteia.

Urmărirea comportării în exploatarea este una din componentele sistemului de calitate în construcții și are la bază "Regulamentul privind urmărirea comportării în exploatarea, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor" aprobat prin HGR nr. 766/21.11.1997 precum și Normativul privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor P 130/1997.

Urmărirea comportării în exploatarea a clădirii se face cu scopul depistării din timp a degradărilor ce conduc la diminuarea aptitudinii în exploatarea și se realizează prin urmărirea curentă, cu caracter permanent, pe toată durata de existență a construcției, prin examinare vizuală directă și măsurători cu mijloace simple.

Rezultatele supravegherii curente se înscriu în jurnalul de evenimente din Cartea tehnică a construcției, trimestrial și după fiecare eveniment deosebit cum ar fi cutremur, inundație, vânt puternic, căderi masive de zăpadă, ploi torențiale, grindină, explozii, incendii etc.

În categoria fenomenelor supuse urmăririi curente, în cazul construcției de fațadă, intra:

- deplasări orizontale, verticale sau înclinate ale elementelor constructive sau efecte secundare vizibile precum deplasări ale trotuarelor, țesături semnificative ale pavajelor exterioare etc.;
- apariția de rosturi, crapaturi, smulgeri la elemente de îmbinare etc.
- distorsionări ale traseelor conductelor;
- alterări ale gradului de protecție fonică sau termică, infiltrații de apă
- exfolierea sau craparea straturilor de protecție la tencuieli sau hidroizolații la aticuri, la terasa necirculabilă sau la glafuri exterioare.
- apariția de condens sau mușcăciuni;
- infundarea scurgerilor la elementele de preluare a apelor pluviale;

Urmărirea curentă se face la următoarele capitole de lucrări, analizându-se

- situația terenului de fundare – țesătură, umezire, alunecare
- fundații – fisurare, deplasare
- structura de rezistență – fisurare, coroziune, atac biologic, deformare, defecte la îmbinări, distrugeri de elemente, deplasare normală

- inchideri si compartimentari exterioare si interioare, finisaje – fisurare, coroziune, patare, exfoliere, condens
  - confort - termic, acustic, vibratoriu
  - instalatii – electrice, gaz, alimentare cu apa, canalizare, termice
- Este interzisa utilizarea constructiei pentru alta destinatie decat aceea pentru care a fost proiectata si avizata, pentru orice modificari aduse constructiei, fiind necesar acordul proiectantului.

## **CERINTELE ESENTIALE ALE UTILIZATORILOR**

### **Cerinta A – Rezistenta si stabilitate**

Infrastructura este realizata sub forma de fundatii de tip izolat, formate din blocuri de beton simplu si cuzinet din beton armat pentru fiecare dintre stalpi, conectate cu grinda longitudinala de echilibrare (pentru fundatiile de suprafata). Fundatiile subsolului sunt asigurate de cutia rigida a subsolului.

Structura de rezistenta este din cadre de lemn lamelar, stalpi si pereti de beton armat sau pereti din zidarie portanta, plansee de beton armat si din lemn.

Calculul structurii va respecta prevederile Legii Nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii, cu privire la realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiei a cerintelor de rezistenta si stabilitate.

Pentru mai multe detalii, se vor consulta memoriul si expertiza de specialitate.

### **Cerinta B – Siguranta in exploatare**

Prin proiect sunt respectate toate masurile necesare pentru asigurarea sigurantei in exploatare a unui imobil cu functiunea de piscina publica, sala aerobic si spa. Astfel au fost respectate prevederile standardelor 2965, 6131, alte normative romanești, precum si practica de proiectare, referitoare la toate elementele de risc: inaltime libere, inaltimea de siguranta a parapetilor la goluri de orice natura, impiedicarea alunecarii pe pardoseli, gabarite si amplasare a circulatiilor de orice fel (orizontale, scari, vehicule si autovehicule)

Toate parapetele vor fi protejate impotriva escaladarii de catre copii cf STAS 6131 si NP 063-02.

Ferestrele fara parapet vor fi realizate din sticla securizata si laminata. Parapetele din sticla vor fi realizate din sticla securizata si laminata.

S-a avut in vedere izolarea termica a conductelor de incalzire, punerea la pamant a echipamentelor electrice si prevederea contactului la nul la toate bransarile aparatelor electrice precum si masuri specifice la instalatiile de apa sub presiune, gaze si incintele cu posibile acumulari de gaze sau vapori ai lichidelor combustibile.

Proiectul a fost intocmit in conformitate cu normativul NP 068- 2002 precum si cu NP 051-2001.

### **Cerinta C – Siguranta la foc**

Cladirea prezinta risc de incendiu mijlociu, avand gradul IV de rezistenta la foc. Pentru mai multe detalii se va consulta Scenariul de Siguranta la Incendiu.

#### **Cerinta D – Sanatatea oamenilor si Protectia mediului**

Prin proiect au fost solutionate probleme legate de

- asigurarea temperaturii optime si valoarea umiditatii in regim iarna-vara
- asigurarea calitatii aerului prin ventilatie corecta la nivelul tuturor spatiilor.
- evitarea umiditatii accentuate in detrimentul oamenilor.
- asigurarea calitatii aerului prin finisaje si materiale adecvate
- alimentarea cu apa din surse autorizate si in conditii adecvate
- evacuarea apelor uzate din incinta in conditii acceptate de norme
- atenuarea vibratiilor produse de utilajele din sau din afara cladirii
- numarul minim de grupuri sanitare necesare functionarii in functie de numarul de persoane din incinta .
- asigurarea depozitarii gunoierului accesibila cu europubele

#### **Cerinta E – Izolatie termica si hidrofuga si economia de energie**

Anvelopa cladirii este realizata cu

- pereti multistrat cu cu placi de ciment rezistente la umiditate ridicata, finisaj lencuiata decorativa de exterior, culoare gri RAL 7035.
- pereti cortina cu tamplari de aluminiu vopsita in camp electrostatic, culoare antracit RAL 7016 cu rupere de punte termica sticla transparenta / seblata detensionata securizata si laminata.
- tabla faltuita, culoare verde, aspect cupru prepatinat RAL 6000 .
- majoritatea spatiilor sunt luminate natural

#### **Cerinta F – Protectia impotriva zgomotului**

Fatadele cladirii asigura o atenuare acustica la nivelul normelor in vigoare

Intocmit

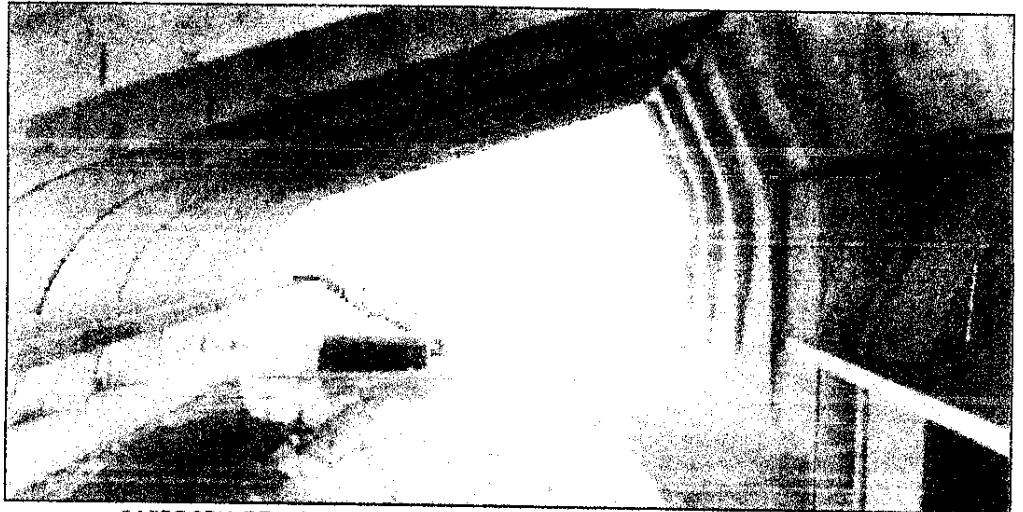
Arh. Serban Patrulius



# PISCINA PUBLICA, SALA AEROBIC SI SPA IN CISNADIE

PROIECT TEHNIC (PT)  
DETALII TEHNICE

IUNIE 2017



CATEGORIA DE IMPORTANTA C - IMPORTANTA NORMALA CONF HGR 766 / 97  
CLASA DE IMPORTANTA III CONF P100-2013  
RISC MIC DE INCENDIU  
GRADUL IV DE REZISTENTA LA FOC CONF P118-99

PROIECTANT GENERAL

S.C. PROGRES CONCEPT S.R.L.  
Județul Sibiu, Str. Șosei 12, 550016

PISCINA PUBLICA, SALA AEROBIC SI SPA

ADRESA: STR. MAGURII NR. CAD. 102556 CISNADIE JUD. SIBIU

BENEFICIAR: ORASUL CISNADIE PRIN PRIMARIA CISNADIE

NOTA

SEF PROIECT

ING. SERBAN PATRULUS

PROIECTANT

ING. CHERANIE FISTAN

REVISOR

ING. CHERANIE CIPRIAN

PROIECT

PT

06-2017

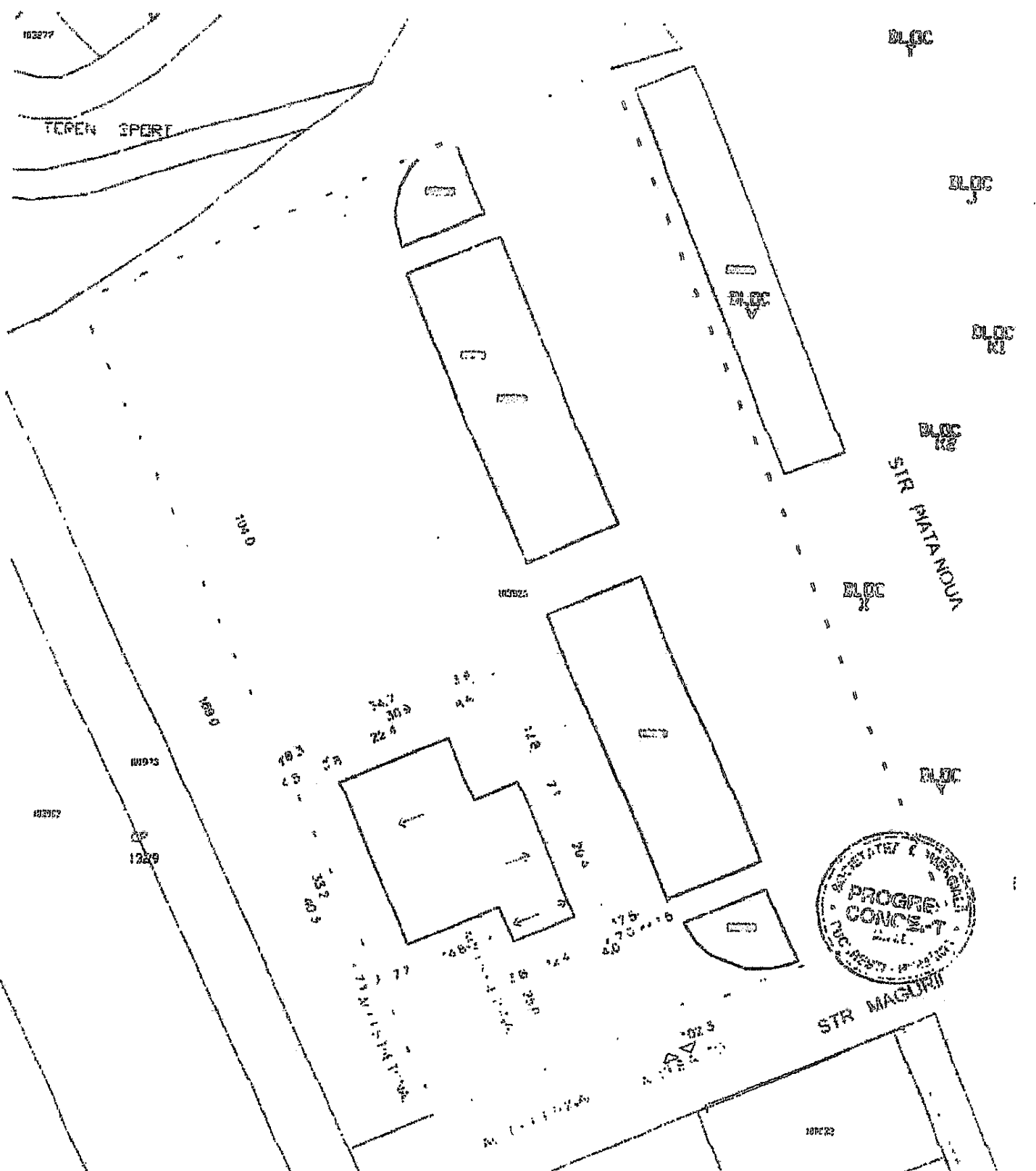
SC

A02 01

A4







|   |   |                      |                            |        |
|---|---|----------------------|----------------------------|--------|
| <b>LEGENDA</b><br><br>▽ Limita de proprietate<br>▽ Acces auto<br>▽ Acces pietonal | <b>CATEGORIA DE IMPORTANTA C - IMPORTANTA NORMALA CONF HGR 768 / 97</b><br><b>CLASA DE IMPORTANTA III CONF P100-2013</b><br><b>RISC MIC DE INCENDIU</b><br><b>GRADUL IV DE REZISTENTA LA FOC CONF P118-09</b> |                      |                            |        |
|   | PROIECTANT GENERAL  |                      | SC. PROGRES CONCEPT S R L. |        |
|   | PISCINA PUBLICA, SALA AEROBIC SI SPA  |                      | Pr Nr 1/2016               |        |
|   | ADRESA: STR. MĂGURI, NR. CAD. 102536, CISNADIE, JUD. SIBIU BENEFICIAR:  |                      | PT                         |        |
|   | ORASUL CISNADIE PRIN PRIMĂRIA CISNADIE  |                      | 06/2017                    |        |
|   | GOTA  |                      | PLAN DE SITUATIE           |        |
|   | SEF PROIECT   | ARH SERBAN PATRULIUS | SC<br>1:1000<br>A4         | A09.02 |
|   | PROIECTAT   | ARH CRISTINA MARCU   |                            |        |
|   | INTOCMIT  | ARH CRISTINA MARCU   |                            |        |

0269/581147

Operator de date cu caracter personal nr. 11058

**PROCESUL-VERBAL - ÎNȘTIINȚARE DE PLATA**  
pentru impozitul pe clădiri datorat de persoanele juridice  
în temeiul Legii nr 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și  
completările ulterioare

DENUMIREA ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PUBLIC  
DOMICILIUL FISCAL P-TA REVOLUȚIEI NR. 1, CISNADIE Jud SIBIU ADRESA LA  
CARE SE AFLĂ CLĂDIREA: STR. MĂGURII NR. FN C U I.: 4406002

Potrivit Legii nr. 227/2015 privind impozitele si taxele locale, si a procedurii de stabilire din oficiu a impozitului pe clădiri, se stabilesc obligațiile de plată pentru clădirea dobândită conform actului nr CERTIF 123 din data de 08.08.2019, după cum urmează:

| Felul clădirilor si a altor construcții impozabile   | An reevaluare | Valoarea de inventar - lei - | Cota de impunere | Data încetarii | Cota de scutire | Impozitul calculat pentru anul 2020 - lei - |
|--|---------------|------------------------------|------------------|----------------|-----------------|---|
| PISCINA .SALA AEROBIC.SPA<br>S+P+E.CAMERA TEHNICA<br><br>A C 259/22.06.2017.S.CONSTR<br>Nr. CF111234 | 01.01.2019    | 7 944.170                    | 1.70%            |                | 100 00) %z      | 0.00  |
| 7.944.170  |               |                              |                  |                |                 | 0.00  |

0 Total datorat

0 Total an

curent

Prezenta decizie de plata -înștiințare de plată constituie titlu de creanță și fine loc de înștiințare de plată pe toată durata Contribuabilul nemulțumit de modul în care l-a fost stabilit impozitul are dreptul de a formula obiecțiuni în termen de 30 zile de la data comunicării prezentei și contestații în condițiile stabilite de Legea 227/2015 privind soluționarea obiecțiilor și contestațiilor formulate împotriva actelor de control și de impunere având ca obiect constatarea și stabilirea impozitelor și taxelor locale, a majorărilor de intarziere, a penalităților, precum și a altor sume și masuri, cu modificările și completările ulterioare

Compartiment de  
specialitate

L.S.....

(prenumele, numele și semnătură)

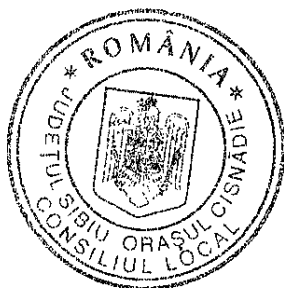
Am primit un exemplar.

ORASUL CISNADIE-DOME

Semnătură contribuabilului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

### CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a obiectivului „Piscină publică, sală aerobic și SPA”, identificat prin CF 111234, nr.top. 111234 proprietatea domeniului public al orașului Cisnădie situat în Cisnădie, str.Măgurii nr.200

#### 1. Obiectul închirierii

1.1 Obiectul închirierii îl constituie „Piscină publică, sală aerobic și SPA”, proprietatea domeniului public al orașului Cisnădie situată în Cisnădie, str. Măgurii nr.200, prin identificat prin CF 111234, nr.top. 111234, A1.1 nr.cadastral 111234-C1 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.1, 2, 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:

- a. Valorificarea bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Cisnădie;
- b. Deservirea unui segment de populație cât mai larg și diversificat;
- c. Desfașurarea de activități recreative și sportive, de agrement, recuperare, învățământ.

#### 3. Elemente de preț

1. Prețul de pornire al licitației va fi prețul stabilit prin raportul de evaluare, respectiv 7261 lei/lună.

2 Pasul de licitație este de 5% din prețul de pornire, respectiv 363 lei.

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

- Pe lângă prețul închirierii, chiriașul va plăti taxa clădire și taxă teren, conf. Codului fiscal( care la nivelul anului 2020 este 11.274,08 lei/ lună- taxa clădire și 147,29 lei/ lună- taxă teren).

#### 4. 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.

#### 5. Cerințe

Pentru a putea participa la licitația pentru închirierea imobilului „Piscină publică, sală aerobic și SPA”, ofertanții sunt obligați să îndeplinescă cumulativ următoarele cerințe:

- Experiență în domeniul administrării de piscină publică, sală aerobic și SPA, în ultimii 3 ani, neîntrerupt;
- Să aibă obiect de activitate: 9311- activități ale bazelor sportive, 9329- alte activități recreative și distractive;
- Să fi obținut o cifra de afaceri medie anuală pentru ultimii 3 ani, de peste 4500000 lei;
- Să fi avut o medie a numărului mediu anual de angajați de minim 25, în ultimii 3 ani;
- Să facă dovada deținerii de personal calificat pentru:

-servicii SPA și recuperare (maseur);

-să facă dovada de implementare de proceduri și norme de lucru, reglementate de

Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014, modificat și completat de ordinul MS nr.994/09.08.2018;



## 6. Soluționarea litigiilor

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

## 7. Dispoziții 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, în conformitate cu Certificatul de Urbanism anexat prezentei documentații.

3. Chiriașul va fi obligat să realizeze investiții pe terenul aferent, astfel:

a. proiectare și execuție, pe cheltuială proprie a chiriașului, a unui spațiu cu destinația „restaurant-terasă, preparare și servire produse alimentare, cu următoarele caracteristici de execuție:

- construcție alimentație publică, tip snack bar, cu deservire duală, atât pentru clienții SPA, cât și pentru public, cu amenajarea spațiilor de servire separate și organizarea funcțiunilor specifice autorizării activității comerciale;

- suprafața construită – sub 70 mp;

- materiale de construcție și finisaje: metal, lemn finisat natur și sticlă;

- termen de dare în folosință : 18 luni de la data începerii funcționării obiectivului;

- dotări: bar, bucătărie snack bar pentru pregătire alimentație fast food și snack-uri, frigidere, aparate cafea;

Termenul de realizare a investițiilor este de 18 luni de la data începerii funcționării obiectivului.

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

5. Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.

6. La încetarea contractului de închiriere, investițiile realizate de către chiriaș cu aprobarea proprietarului și neamortizate, vor fi evaluate iar chiriașul va fi despăgubit;

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

8. Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, poate duce la rezilierea contractului de închiriere.

9. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere care este anexă la prezentul caiet de sarcini

10. Chiriașul poate propune realizarea de investiții pentru dezvoltarea obiectivului, iar proprietarul se obligă să le analizeze, urmând a comunica chiriașului decizia de aprobare/ respingere a propunerii.

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

Prețul documentației este de **200 lei** și nu se restituie.

Taxa de participare este de **200 lei**.

Garanția de participare este de **7261 lei**.

## INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANȚI PRIVIND ORGANIZAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, PENTRU ÎNCHIEIRE

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru închirierea imobilului „Piscină publică, sală aerobic și SPA, 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 Cisnădie nr.135 din 15 iunie 2020, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Revoluției nr.1, până la data de ....., orele 10.00, opțiunea.

### Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

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

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

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

- documente de eligibilitate:

- actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;



- certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
- certificat de cazier fiscal;
- 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;
- bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
- scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;
- documentele de autorizare pentru deservirea obiectivului, menționate la punctul 5. **Cerințe** ;
- copii după certificatele de calificare a personalului de deservire a obiectivului.

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 imobilului „Piscină publică, sală aerobic și SPA, pe o perioadă de 10 ani, va avea loc în data de ..... orele 10.00, la sediul Primăriei orașului Cislădie, conform anunțului publicitar.

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

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor 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 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, la registratură, 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 a adjudecat licitația, 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 imobilul „Piscină publică, sală aerobic și SPA, 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 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, 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, IMOBILULUI  
„PISCINĂ PUBLICĂ, SALĂ AEROBIC ȘI SPA”, IDENTIFICAT PRIN CF 111234,  
NR.TOP. 111234, STR. MĂGURII NR.200**

#### **Taxe și garanții**

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

1. **Taxa de participare** în sumă de 200 lei, ce nu se restituie la finalul licitației.
2. **Garanția de participare** este suma ce constituie un depozit în suma de 7261 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 care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere.
- c). în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire.
- d). 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 casieria 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:

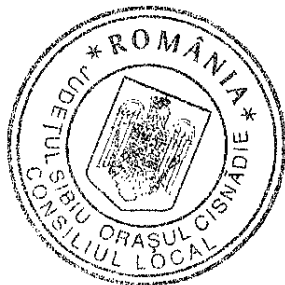
- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit cu procura autentică specială) în vederea începerii licitației;

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 acelui 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 Cisnădie.
- 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.

**Protectia 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CUREA**



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



## Contract de inchiriere

(varianta)

Incheiat astazi .....  
la .....

## I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. ...., avand statutul juridic de ....., actul de infiintare  
.....,  
(felul, numarul, data si emitentul)  
cu sediul central in ....., str. .... nr. ...., judetul/sectorul .....,  
(localitatea)  
reprezentat(a) prin ....., in calitate de locator si

1.2. S.C. .... S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L. cu sediul social in  
....., str. .... nr. ...., bloc ....., scara ....., etaj ....., apartament  
.....,  
(localitatea)  
judetul/sectorul ....., avand codul unic de inregistrare nr. ...., atribut fiscal  
..... si numar de ordine in registrul comertului ...../...../....., contul  
nr. .... deschis la ....., telefon ....., fax .....,  
reprezentata prin ....., cu functia de ....., in calitate de locatar

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului il constituie închirierea imobilului cu destinația "Piscină publică, sală aerobic și SPA", proprietatea domeniului public al orașului Cîsnădie situat în Cîsnădie, str. Măgurii nr.200, identificat prin CF 111234 Cîsnădie, nr.top 111234, A1.1 nr. cadastral 111234-C1.  
2.2. Predarea-primirea bunului care face obiectul prezentului contract de inchiriere este consemnata în procesul-verbal anexa .....

## III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 10 ani cu incepere de la data procesului-verbal de predare-primire.

## IV. PRETUL CONTRACTULUI

4.1. Pretul inchirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul inchirierii este de .....  
Conform procesului verbal de adjudecare nr.....  
4.2. Plata chiriei se face lunar pana cel mai tarziu in ultima zi a lunii pentru care se face plata.  
4.3. Plata chiriei se face in urmatoarele conturi:  
a) contul locatorului nr. .... deschis la Banca ..... ;  
b) contul locatarului nr. .... deschis la Banca .....  
4.4 Chiria se indexează anual, în funcție de rata inflației comunicată de I.N.S.

## V. OBLIGATIILE PARTILOR

5.1. Proprietarul se obligă:  
a) sa predea bunul cu toate accesoriile sale in starea corespunzatoare folosintei pentru care a fost inchiriat si sa-l intretina in aceasta stare pe toata durata inchirierii;  
b) sa execute la timp si in bune conditii toate lucrarile de reparatii care nu sunt in sarcina chiriașului;



c) sa asigure folosinta bunului inchiriat pe toata durata contractului, garantand pe chiriaș contra pierderii totale sau partiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburarii folosintei bunului.

d) să asigure imobilul și dotările împotriva riscurilor pe întreaga perioadă a contractului.

5.2. Obligatiile chiriașului sunt urmatoarele:

a.) să încheie contractul de închiriere în termen de 30 zile de la data licitației;

b.) plata chiriei se va achita după 45 zile de la data semnării contractului de închiriere, termen acordat pentru obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor;

c.) sa foloseasca bunul inchiriat potrivit destinatiei rezultate din prezentul contract;

d.) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii ce ii revin;

e.) sa plateasca chiria in cuantumul si la termenele stabilite prin prezentul contract;

f.) la incheierea duratei contractului, sa restituie bunul inchiriat in starea in care l-a primit, adica in stare buna.

g.) să obțină aprobare pentru realizarea investițiilor.

h.) să obțină toate avizele tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor, în conformitate cu Certificatul de Urbanism.

i.) chiriașul va fi obligat să realizeze investiții pe terenul aferent, astfel:

- zonă de alimentație publică de tip fast-food;

Termenul de realizare a investițiilor este de 18 luni de la data începerii funcționării obiectivului.

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

k.) chiriașul va respecta întocmai documentațiile de urbanism.

l.) la încetarea contractului de închiriere, investițiile realizate de către chiriaș cu aprobarea proprietarului și neamortizate, vor fi evaluate iar chiriașul va fi despăgubit

5.3. chiriașul are obligatia de a suporta toate taxele datorate pentru bunul inchiriat.

5.4. Taxele comunale precum si utilitatile consumate sunt in sarcina chiriașului.

VI. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subinchirierea in tot sau in parte a bunului inchiriat sau cesiunea contractului de inchiriere unui tert este permisa numai cu acordul prealabil dat in scris de proprietar si cu respectarea conditiilor si aprobarilor cerute pentru inchiriere.

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

7.2. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partile datoreaza daune-interese.

7.3. Neplata chiriei timp de 3 (trei) luni consecutive, il autorizeaza pe proprietar sa rezilieze contractul si sa ceara daune-interese.

7.4 pentru neplata la termen a chiriei se vor percepe penalități de întârziere.

VIII. FORTA MAJORA

8.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

8..2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de ....., (zile, ore) producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

8.3. Daca in termen de ..... de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au .....(zile, ore) dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

IX. NOTIFICARILE INTRE PARTI





9.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

9.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

9.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

9.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

#### X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

10.1. Orice litigiu decurgand din sau in legatura cu prezentul contract, inclusiv referitor la incheierea, executarea ori desfiintarea lui, daca nu se poate rezolva pe cale amiabila de reprezentantii partilor se va solutiona prin arbitrajul Curtii de Arbitraj Comercial International de pe langa Camera de Comert si Industrie a Romaniei, in conformitate cu Regulile de procedura arbitrala ale acestei Curti.

10.2. Hotararea arbitrala este definitiva si obligatorie.

sau

10.1. In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

#### XI. CLAUZE SPECIALE

1)

11.1. ....

11.2. ....

etc.

#### XII. CLAUZE FINALE

12.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

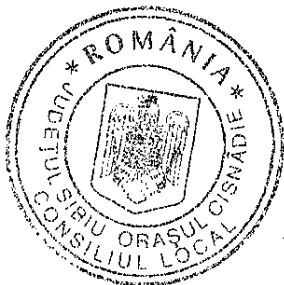
12.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

12.3. Prezentul contract s-a incheiat intr-un numar de ..... exemplare, din care .....

LOCATOR

LOCATAR

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ**  
**IONESI CUREA**



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

