

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

**HOTĂRÂREA NR. 33**  
**privind închirierea prin licitație publică cu strigare a unor**  
**terenuri agricole proprietatea privată a orașului Cisnădie**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 27 februarie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 2167/06.02.2020 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 2697 /13.02.2020 privind închirierea prin licitație publică cu strigare a unor terenuri agricole proprietatea privată a orașului Cisnădie, întocmit de Compartimentul cadastru și agricultură;

Văzând avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr. 269/18.02.2020, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 143/18.02.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 197/18.02.2020;

Potrivit art.354, 355, 362 coroborate cu art. 332 până la 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „c”, art. 139 alin. (1), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare nr.1416/13.02.2020 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 2699/13.02.2020, întocmit de S.C.GABRICONF IMPEX SRL, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă închirierea pentru o perioadă de 5 ani, prin licitație publică cu strigare a terenurilor agricole proprietatea privată a orașului Cisnădie, identificate în anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** Se aprobă caietul de sarcini privind închirierea prin licitație publică cu strigare a terenurilor prevăzute la art.2, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4** Se aprobă modelul de contract de închiriere a terenurilor prevăzute la art.1, conform anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Contractul de închiriere încetează sau după caz, suprafața se va reduce corespunzător în cazul retrocedării întregii suprafețe de teren ce constituie obiectul contractului ca urmare a aplicării prevederilor legilor fondului funciar, în temeiul unor acte normative sau în baza unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile precum și în cazul în care prin hotărâre a consiliului local se stabilește o altă destinație a acestui teren.



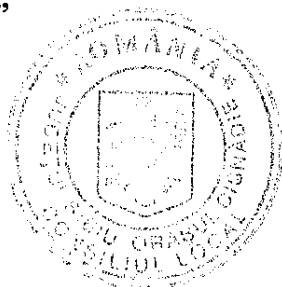
**Art.6** Începând cu data adoptării prezentei, Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.89 din 29 martie 2018 își încetează valabilitatea.

**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția Tehnică, Compartimentul Cadastru și Agricultură și Compartimentul Impozite și Taxe.

**Art.8** Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 27 februarie 2020, cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

PREȘEDINTE de ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ-MIHAI FILIP



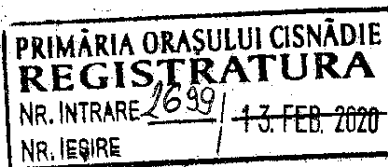
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu  
1 ex. Primar  
1 ex. Secretar General  
1 ex. Dosar ședință  
1 ex. Evidență hotărâri  
1 ex. Direcția Economică – Serviciul Impozite și Taxe —  
1 ex. Comisia de licitare a terenului —  
1 ex. Direcția tehnică —  
1 ex. Compartimentul Cadastru și Agricultură  
1 ex. Afișaj —

Red./Dact. C.C.D.



ANEXA nr.1  
la H.C.L. nr. 33 din 27 februarie 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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **Active din domeniul privat al orasului Cisnădie –teren extravilan –categorie de folosinta -arabil– PENTRU INCHIRIERE SITUATE IN C ISNADIE JUDEȚUL SIBIU**

Nr CF	Nr. cad	Parcela	S(Ha)
111295	3782	1403/1	10,62
111298	3873	1409/8	2,47
111299	3876	1409/7	1,8
TOTAL			14,89

**Adresa: Cisnădie**

**Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul privat**

**Solicitant: Orasul Cisnădie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie**

**Data inspectiei: 11.02.2020**

**Data evaluării: 11.02.2020**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 13.02.2020**

*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.1416 /13.02.2020 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, vă transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre închiriere.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în cartea funciara

Conform comenzii trimise către evaluator, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, 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.

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

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Teren arabil" situate în loc. CISNĂDIE , jud. SIBIU pentru închiriere , , vă aducem la cunoștință că în urma efectuării operațiunilor de evaluare,

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

descrise mai în detaliu în Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 13.02.2020 următoarea valoare pe piața :

**Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere 13.100 ron echivalent 2748.euro**

**Defalcat pe parcele :**

Nr CF	Nr. cad	Parcela	S(Ha)	Val de inchiriere	Valoare de inchiriere anuala	
				pret/Ha/luna	Lei	Euro
111295	3782	1403/1	10,62	875	9.300	1951
111298	3873	1409/8	2,47	875	2.200	462
111299	3876	1409/7	1,8	875	1.600	336
TOTAL			<b>14,89</b>		<b>13.100</b>	<b>2748</b>

- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.7668 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

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

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

Cu stima,

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **CUPRINS**

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

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

#### II. Prezentarea datelor

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

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare

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

#### VII. Anexe raport

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Nr. raport/data 1416/13.02.2020**

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	<b>Orasul Cisnădie</b>			
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat			
Proprietate	<i>Existenta</i>			
Tip proprietate evaluata	<i>Teren extravilan</i>			
Subtip proprietate	<i>Teren arabil</i>			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnădie/parcela 1403/1;1409/8;</i>			
Carte Funciara nr.	111295 111298 111299			
Numar cadastral/top	3782 3873 3876			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	<b>Nr CF</b>  111295 111298 111299			
Dreptul de proprietate	<i>Teren : drept deplin</i>			
Utilizare existenta constatata	<i>Teren arabil</i>			
	Teren arabil		14.89 Ha	
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	<b>4.7668</b>			
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna		300	LEI	
P/u /Ha/luna		13	lei	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	<b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>			
Data inspectiei	19.10.2019			
Data evaluării	19.10.2019			
<b>VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata, /proprietate</b>	13.100	LEI	2.748	EURO
<b>Nr CF</b>				
111295	9.300		1.951	
111298	2.200		462	
111299	1.600		335	

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Inchiriere/ luna/Ha	875		183.5	
---------------------	-----	--	-------	--

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban-oras mic
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situata periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferic
Acces	fara
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-Teren arabil
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	extravilan
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPi : - Documentatie cadastrala

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2019



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.1416 /13.02.2020 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 atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

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

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

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

### **2. Scopul evaluării**

Evaluarea este realizata pentru **valorificare –inchiriere tarif anual**

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**3. Identificarea imobilului supus evaluării**

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie :

Active din domeniul privat al orasului Cisnădie , jud. Sibiu teren – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul privat al orasului CISNĂDIE .

Nr CF	Nr. cad	Parcela	S(Ha)
111295	3782	1403/1	10,62
111298	3873	1409/8	2,47
111299	3876	1409/7	1,8
TOTAL			14,89

**4. Tipul valorii**

Se estimeaza **Valoarea de piață –Chiria de piata / cf /an**

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

**5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 11.02.2020

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

Data evaluării: 11.02.2020

Data întocmirii raportului: 13.02.2020

**6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării**

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

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

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

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

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele :
  - [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preturi\\_medii/preturi\\_agricole\\_2020/Sibiu\\_PMA\\_2020.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preturi_medii/preturi_agricole_2020/Sibiu_PMA_2020.pdf)
  - <https://agrointel.ro/92290/pretul-terenurilor-agricole-cat-costa-un-hectar-de-pamant-in-fiecare-judet/>
  - <https://agrointel.ro/75899/nivel-arenda-ads-teren-agricol/>
- Telefonice patroni de societăți comerciale care arendează terenuri
- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

**8. Ipoteze și ipoteze speciale**

**Ipoteze:**

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

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

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

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

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

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

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

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

#### **Ipoteze speciale –**

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

- documentatie cadastrala ;
- s-a tinut cont de productie la Ha /an; estimate de CJ Sibiu ;

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

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

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

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

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor**

**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;

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

**13. Riscul evaluării**

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

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

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea chiriei de piață a proprietății tip teren arabil s-a apelat la abordarea prin piață .
  - Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului arabil 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 valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale 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 piață în cazul vânzării

**I. PREZENTAREA DATELOR**

**1. Descrierea juridică**

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

Nr CF	Nr. cad	Parcela	S(Ha)
111295	3782	1403/1	10,62
111298	3873	1409/8	2,47
111299	3876	1409/7	1,8
TOTAL			<b>14,89</b>

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilele sunt considerate eliberabile, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în extravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona agricola astfel :

Nr CF	Nr. cad	Parcela	S(Ha)
111295	3782	1403/1	10,62
111298	3873	1409/8	2,47
111299	3876	1409/7	1,8
TOTAL			<b>14,89</b>

**3. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată în extravilanul localitatii Cisnădie,
- Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse in garantie nu induc suspectare de poluanti.

**4. Decrierea terenului terenul**

Date generale

Nr CF	Nr. cad	Parcela	S(Ha)
111295	3782	1403/1	10,62
111298	3873	1409/8	2,47
111299	3876	1409/7	1,8
TOTAL			<b>14,89</b>

**6. Date privind impozitele si taxele**

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

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

Tranzacție de aproape 2.500 de hectare pe piața terenurilor agricole din România! Un grup de societăți deținute de mai mulți investitori danezi, FirstFarms/AS, a anunțat că va achiziționa peste 2.400 de hectare de teren arabil în România. Vânzătorul este holdingul AIC A/S, care va prelua, în schimb, 16,5% din acțiunile FirstFarms, potrivit economica.net.

Informațiile publicate de Agroiinteligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

Danezii de la FirstFarms A/S vor să intre în posesia a 2.430 de hectare de terenuri agricole din

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

România. Grupul de societăți va ceda vânzătorului AIC A/S părți sociale. La rândul său, AIC A/S controlează societatea AISM SRL cea care deține de fapt terenul, dar și un siloz modern cu o capacitate de 6.000 de tone și spațiile de birouri aferente care vor face, de asemenea, obiectul tranzacției.

Cele două părți au semnat deja o scrisoare de intenție și urmează ca procesul să fie încheiat în al doilea semestru al acestui an.

„FirstFarms A/S și proprietarii AIC A/S au semnat o scrisoare de intenție cu privire la achiziționarea AIC A/S de către FirstFarms A/S. AIC A/S este un holding al cărui principal atu este compania românească AISM SRL care deține 2.430 de hectare de terenuri agricole cultivate în România un siloz cu capacitate de depozitare de 6.000 de tone și spații de depozitare și birouri. Structura tranzacției nu este încă determinată definitiv”, a anunțat FirstFarms.

Potrivit aceluiași anunț, proprietarii AIC vor primi în schimb 1198.500 de acțiuni noi la FirstFarms A/S precum și o creanță condiționată în valoare de 50,000 de acțiuni, la momentul în care creanța urmează să fie decontată.

Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

Un raport financiar din 2018, arată faptul că această companie exploatează 9.200 de hectare de teren în județele Timiș și în partea de est a țării (Buzău, Brăila, Slobozia), din care 5.563 în proprietate. FirstFarm investește în achiziția de terenuri și agricultură în Europa de Est. Până acum au investit în România și Slovacia unde s-au axat pe cultura cerealelor pe care le folosesc pentru fermele de porci și vaci din Slovacia și Ungaria.

Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

<https://agointel.ro/130453/tranzactie-de-aproape-2-500-de-hectare-pe-piata-terenurilor-agricole-din-romania/>

Alexandru Gheorghe, unul dintre cei mai mari fermieri din sudul țării și proprietarul Solamex Slobozia, este cumpărătorul celei mai scumpe parcele de teren arabil mai mare de 30 de hectare tranzacționat anul acesta, indică datele publicate de către Ministerul Agriculturii consultate de ECONOMICA.NET. Acesta, în calitate de preemtor arendaș, a cumpărat luna aceasta, pe persoană fizică, 30,1 hectare de teren în comuna Gheorghe Lazăr din Ialomița pentru care a plătit 10.000 de euro pe hectar. Vânzătorul este compania Lacosta SRL. Menționăm că în luna august a mai avut loc o tranzacție cu un teren de aproximativ 32 de hectare situat în extravilanul Aradului. Prețul a fost de 16.900 de euro pe hectar, iar terenul a ajuns, din posesia unei bănci, în proprietatea arădenței Ardenița Medintu, preemtor vecin. Cel mai probabil însă, terenul nu este folosit în scopuri agricole. Ialomița este unul dintre județele cu cele mai scumpe terenuri arabile, din datele Agricover, prețurile în județ, la începutul acestui an fiind între 5.000 și 10.000 de euro hectarul. Comparativ, din datele Ministerului Agriculturii consultate de ECONOMICA.NET, tranzacțiile cu terenuri agricole mai mari de 30 de hectare au pornit anul acesta de la 1.000 de euro hectarul (comuna Delta, județul Timiș), mare parte dintre ele costând în jur de 4.000 de euro hectarul. De asemenea, din datele companiei Agricover, în 2018, prețul terenurilor agricole au

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

variat între 2.500-4.000 de euro în județe precum Vâlcea, Argeș, Vaslui, până la 5.000-10.000 de euro în Ialomița și Ilfov, sau 6.000-8.500 în Caraș Severin, Timiș, Arad. "Așa cum era de așteptat, interesul pentru achiziția de teren agricol este în continuare crescut, ceea ce a făcut ca în 2018 să se păstreze trendul crescător al pieței terenului agricol. În continuare există premise solide care să susțină interesul fermierilor de a investi în teren arabil. În primul rând, prețul terenului agricol încă este la un nivel foarte bun în comparație cu prețul terenurilor agricole din Europa de Vest. În același timp, randamentele la hectar obținute la culturile de primăvara 2018 au fost foarte bune (record la nivel UE la producțiile de porumb și floarea soarelui), ceea ce a contribuit la creșterea profitabilității și a interesului de a continua să investească în teren. Totodată, în 2018 s-a observat tendința clară de concentrare a suprafețelor, întâlnită în special în rândul fermelor medii și mari care urmăresc să se dezvolte atât prin achiziții "spot" de teren, cât și prin preluarea integrală a fermelor de mici dimensiuni. În plus, fermierul deține în proprietate în medie doar 10-15% din terenul lucrat, restul este arendă. În acest context, interesul acestuia de a continua să achiziționeze se va păstra și în următoarea perioadă", a declarat pentru ECONOMICA.NET Robert Rekkers, director general Agricover Credit IFN.

[https://www.economica.net/ce-mai-scump-teren-agricol-din-acest-an\\_161158.html](https://www.economica.net/ce-mai-scump-teren-agricol-din-acest-an_161158.html)

Informațiile publicate de ECONOMICA.net pot fi preluate de alte publicații doar în limita a 500 de caractere, cu două link-uri active către sursă, din care unul în lead. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor.

[https://www.economica.net/ce-mai-scump-teren-agricol-din-acest-an\\_161158.html](https://www.economica.net/ce-mai-scump-teren-agricol-din-acest-an_161158.html)

Preț teren agricol în Arad, Timiș și Caraș-Severin: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Satu Mare și Bihor: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Cluj, Alba și Hunedoara: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Mureș și Sibiu: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Gorj și Mehedinți: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Vâlcea și Argeș: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Dolj și Olt: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brașov, Harghita și Covasna: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Buzău, Prahova și Dâmbovița: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Ilfov și Ialomița: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brăila: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Călărași: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar;

<https://agrointel.ro/119618/prețul-terenurilor-agricole-in-romania-analiza-pe-judete/>

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**II. ANALIZA DE PIATA**

**Analiza preliminară a economiei:**

Economia României trebuie să-și găsească noi resurse de creștere în 2020, în condițiile în care producția industrială frânează, consumul se va mai reduce și exportul va trena.

Produsul intern brut va fi de 1.130 mld. lei în 2020, spun estimările Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză, adică 238 mld. euro, în creștere reală cu 4,1% față de 2019. Acesta este PIB-ul pe care și-a construit bugetul noul guvern PNL condus de Ludovic Orban. 2020 va fi marcat de alegerile locale în iunie și de cele parlamentare în toamnă, iar evoluția economiei va depinde de aceste alegeri. Până la alegeri probabil că nu vor fi schimbări bruște de fiscalitate care să determine o frânare a economiei, chiar dacă anul bugetar va fi foarte tensionat date fiind promisiunile de creștere a salariilor și pensiilor.

<https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/previziuni-2020-economie-cele-12-ore-macroeconomice-ale-noului-guvern-orban-la-ce-sa-ne-asteptam-in-anul-electoral-2020-din-punct-de-vedere-macro-si-fiscal-18685922>

Previziunile economice europene. România, în 2020, deficit bugetar 4,4%

În România, pentru anul 2020 se preconizează creșterea PIB cu 3,6%, inflația va scădea la 3,5%, rata șomajului va crește la 4,2%. Deficitul bugetar va crește la 4,4% din PIB, iar în zona euro va fi de 0,9%.

**FLORIN BUDESCU0 comentarii**

Actualizat: 07.11.2019 - 14:26

Datoria publică brută va crește la 37,2% din PIB, iar în zona euro va ajunge la 85,1%. Balanța contului curent va ajunge la 5,3% din PIB.

Tot pentru România, se preconizează o creșterea Produsului Intern Brut cu 3,3% în 2021, inflația va scădea la 3,4%, rata șomajului va crește la 4,3%.

Deficitul bugetar va crește la 6,1% din PIB, iar în zona euro va ajunge la 1,0%. Datoria publică brută va crește la 40,6% din PIB, iar în zona euro va crește la 84,1%.

Mediul extern a devenit însă mult mai puțin favorabil, iar incertitudinea atinge cote ridicate, ceea ce afectează îndeosebi industria prelucrătoare, care se confruntă și cu schimbări structurale.

În consecință, se pare că economia europeană se îndreaptă către o perioadă prelungită de creștere mai modestă și inflație foarte redusă, spune Reprezentanța Comisiei Europene în România.

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Se preconizează că produsul intern brut (PIB) al zonei euro va crește cu 1,1 % în 2019 și cu 1,2 % în 2020 și 2021. Față de previziunile economice din vara anului 2019 (publicate în iulie), previziunile de creștere au scăzut cu 0,1 puncte procentuale pentru 2019 (de la 1,2 %) și cu 0,2 puncte procentuale pentru 2020 (de la 1,4 %).

La nivelul UE, este de așteptat ca PIB-ul să crească cu 1,4 % în 2019, 2020 și 2021. Previziunile pentru 2020 au fost și ele revizuite în sens descendent față de cele din vară (de la 1,6 %).

<https://romania-libera.ro/economie/previziunile-economice-europene-romania-in-2020-deficit-bugetar-44-812888>

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

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzatori sau cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea. Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni. În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip agricol. În analiza acestei piețe am investigat aspecte și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat , în diferite zone similare. Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma reabilitării investiției imobiliare.

Piața imobiliară specifică – terenuri agricole situate în extravilan

Preț teren agricol în Mureș și Sibiu: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar;

Plata unei chirii anuale de arendaș – între 800 -1250 kg produse /Ha

**Tipul proprietății; definirea pieței**

**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 creștere ușoară . 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 la lucrări și cât cât de aproape sunt căile de acces , surse de apă .

**Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta**

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

- este amplasată în zona periferică , 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 pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

**III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiză CMBU care să asigure un răspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

rezonabil și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii ( teste):

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

La baza analizelor CMBU stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată.

Aplicarea celor 4 teste implică o analiză de tip calitativ în urma căreia rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mică.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

**Permisa legal** – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

**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 s.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 rezultă 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 inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 venitului rezidual datorat 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 lui.

Ținând cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai bună utilizare este pentru **teren agricol**

#### **IV. EVALUARE**

Valoarea unui imobil este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influențat 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 închirierii terenului;

- Valoarea de piață a chiriei terenului, trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia.
  - Metodele de evaluare a chiriei sunt următoarele: comparația directă, Abordare prin cost -costul de înlocuire net, Abordare prin venit
  - Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
  - Metoda costului de înlocuire net nu s-a putut aplica întrucât nu se pot estima cu precizie anumite costuri ascunse legate de întreținerea gazonului și instalațiilor
- Abordare prin venit nu este relevantă întrucât nu există o evidență clară a veniturilor și cheltuielilor;

##### **4.2.1 Comparația directă**

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 chiriea de proprietăți 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, dotări, compunere și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

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

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /an</b>	<b>13.100 lei echivalent 2.748 euro</b>
<b>Pret /Ha/an</b>	<b>875 lei Echivalent 183.5euro</b>

Defalcat / CF

Nr CF	Nr. cad Parcela	S(Ha)	Val de inchiriere pret/Ha/luna	Valoare de inchiriere anuala Lei	Euro
111295	3782 1403/1	10,62	875	9.300	1951
111298	3873 1409/8	2,47	875	2.200	462
111299	3876 1409/7	1,8	875	1.600	336
<b>TOTAL</b>		<b>14,89</b>		<b>13.100</b>	<b>2748</b>

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

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordări de evaluare adecvate și s-a obținut următoarea valoare:

**- Tehnica comparatiei vanzarilor 13.100 LEI echivalent 2.748 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informații din piață,

Cantitatea de informații: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezintă valoarea de piață a proprietății.

**Valoarea de piață minimă de închiriere a terenului pe an este de:**

**13.100LEI echivalent 2.748 EURO**

Defalcat /Cf

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Nr CF	Nr. cad	Parcela	S(Ha)	Val de inchiriere		Valoare de inchiriere anuala	
				pret/Ha/luna	Lei	Euro	
111295	3782	1403/1	10,62	875	9.300	1951	
111298	3873	1409/8	2,47	875	2.200	462	
111299	3876	1409/7	1,8	875	1.600	336	
TOTAL			<b>14,89</b>		<b>13.100</b>	<b>2748</b>	

*valoarea obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

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

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

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

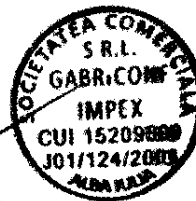
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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,**

**Membru titular ANEVAR,**

**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**VI. ANEXE**

**Localizare proprietate subiect:**



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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Anexe de calcul:**

denumire SC; Zona	Chirie /An/Ha	pret/kg	Valoare estimata la Ha Lei
Arenda 1 -SIBIU	1250	0,7	875
Arenda 2 AGRO ETAP CLASIC S.R.L.	800	0,7	600
Arenda 3 ASOCIATIA CRESCATORILOR OVINE PIANU	800	0,7	600

**Pret/ Kg porumb conform HCJ Sibiu cu nr. 249/21.11.2019**

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor**

CF 111295

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
<b>Preț unitar chirie/ ofertare (lei / Ha)</b>		<b>875</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Data ofertarii		<b>feb.20</b>	<b>feb.20</b>	<b>feb.20</b>
<b>Pret de inchirierecert (lei/mp)</b>		<b>875,00</b>	<b>600,00</b>	<b>600,00</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875,00	600,00	600,00
<b>Restricții legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875,00	600,00	600,00
<b>Condiții ale pieței</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (lei/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875,00	600,00	600,00
<b>Localizare</b>	Cisnădie	Jud sibiu	Comuna Pianu	Comuna Pianu
ajustare pentru localizare (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875,00	600,00	600,00
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	1Ha	1Ha	1Ha	1Ha
ajustare pentru caracteristici fizice (lei/mp)		0%	0%	0%
		0	0,00	0,00
Preț ajustat (lei / mp)		875,00	600,00	600,00
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (lei / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (lei / mp)		875,00	600,00	600,00
<b>Prod la Ha</b>	medie	similara	inferioara	inferioara
ajustare pentru deschidere (lei / mp)		0%	30%	30%
		0	180	180
Preț ajustat (lei / mp)		875,00	780,00	780,00
<b>Incadrarea in PUZ</b>	arabil	arabil	arabil	arabil
ajustare pentru incadrarea in PUZ (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		<b>875,00</b>	<b>780,00</b>	<b>780,00</b>
ajustare totală brută		0	180	180
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		0,0%	30,0%	30,0%
Preț ajustat (lei / mp)	<b>875,00</b>	875,00	780,00	780,00

Suprafata teren exclusiv = **10,62** Ha

Valoare euro/lei = 4,7668

Valoare teren exclusiv = 9293 LEI

Valoare totala teren rotunjita= **9.300** LEI

echivalent **1.951** euro

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

*\*NOTA*; Nu s-au aplicat ajustari sunt tranzactii certe

*Explicatii ajustari*

Ajustare pentru drepturi de proprietate : nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru restrictii legale : nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru conditii ale pietei :nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru localizare: la comparabilele A, B , C nu s-au aplicat ajustari se considera zone similare

Ajustare pentru suprafata teren: nu s-au aplicat ajustari -suprafata este considerata 1 Ha

Ajustare pentru utilitati tehnico edilitare : nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru productie prumb : s-au aplicat ajustari conform tabelului in functie de productia de porumb boane la Ha estimata

Ajustare pentru incadrare in PUZ; nu s-au aplicat ajustari se consideraca plantatiile nu necesita constructii

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

CF 111298

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
<b>Preț unitar chirie/ ofertare (lei / Ha)</b>		<b>875</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Data ofertarii		<b>feb.20</b>	<b>feb.20</b>	<b>feb.20</b>
<b>Pret de inchirierecert (lei/mp)</b>		<b>875,00</b>	<b>600,00</b>	<b>600,00</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Restricții legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Condiții ale pieței</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Localizare</b>	Cisnădie	Jud sibiu	Comuna Pianu	Comuna Pianu
ajustare pentru localizare (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	1Ha	1Ha	1Ha	1Ha
ajustare pentru caracteristici fizice (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0.00	0.00
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (lei / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Prod la Ha</b>	medie	similara	inferioara	inferioara
ajustare pentru deschidere (lei / mp)		0%	30%	30%
		0	180	180
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	780.00	780.00
<b>Incadrarea in PUZ</b>	agricol	agricol	agricol	agricol
ajustare pentru incadrarea in PUZ (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (lei / mp)		<b>875.00</b>	<b>780.00</b>	<b>780.00</b>
ajustare totală brută		0	180	180
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		0.0%	30.0%	30.0%
Preț ajustat (lei / mp)	<b>875.00</b>	875.00	780.00	780.00

Suprafata teren exclusiv = 2,47 Ha

Valoare euro/lei = 4,7668

Valoare teren exclusiv = 2161 LEI

Valoare totala teren rotunjita= 2.200 LEI

echivalent 462 euro

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**\*NOTA:** Nu s-au aplicat ajustari sunt tranzactii certe

**Explicatii ajustari**

Ajustare pentru drepturi de proprietate : nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru restrictii legale : nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru conditii ale pietei :nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru localizare: la comparabilele A, B , C nu s-au aplicat ajustari se considera zone similare

Ajustare pentru suprafata teren: nu s-au aplicat ajustari -suprafata este considerata 1 Ha

Ajustare pentru utilitati tehnico edilitare : nu s-au aplicat ajustari

Ajustare pentru productie prumb : s-au aplicat ajustari conform tabelului in functie de productia de porumb boane la Ha estimata

Ajustare pentru incadrare in PUZ; nu s-au aplicat ajustari se consideraca plantatiile nu necesita constructii

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

CF 111299

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
<b>Preț unitar chirie/ ofertare (lei / Ha)</b>		<b>875</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Data ofertării		<b>feb.20</b>	<b>feb.20</b>	<b>feb.20</b>
<b>Preț de închiriere cert (lei/mp)</b>		<b>875,00</b>	<b>600,00</b>	<b>600,00</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (lei / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Restricții legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (lei / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Condiții ale pieței</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (lei/mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Localizare</b>	Cisnădie	Jud sibiu	Comuna Pianu	Comuna Pianu
ajustare pentru localizare (lei / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	1Ha	1Ha	1Ha	1Ha
ajustare pentru caracteristici fizice (lei/mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (lei / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	600.00	600.00
<b>Prod la Ha</b>	medie	similara	inferioara	inferioara
ajustare pentru deschidere (lei / mp)		0%	30%	30%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	780.00	780.00
<b>Incadrarea în PUZ dacă are amenajate stane</b>	Da	Da	Da	Da
ajustare pentru încadrarea în PUZ (lei / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (lei / mp)		875.00	780.00	780.00
ajustare totală brută		0	180	180
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		0,0%	30,0%	30,0%
Preț ajustat (lei / mp)	<b>875,00</b>	875.00	780.00	780.00

Suprafata teren exclusiv = **1,80** Ha

Valoare euro/lei = 4,7668

Valoare teren exclusiv = 1575 LEI

Valoare totala teren rotunjita= **1.600** LEI

echivalent **336** euro



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

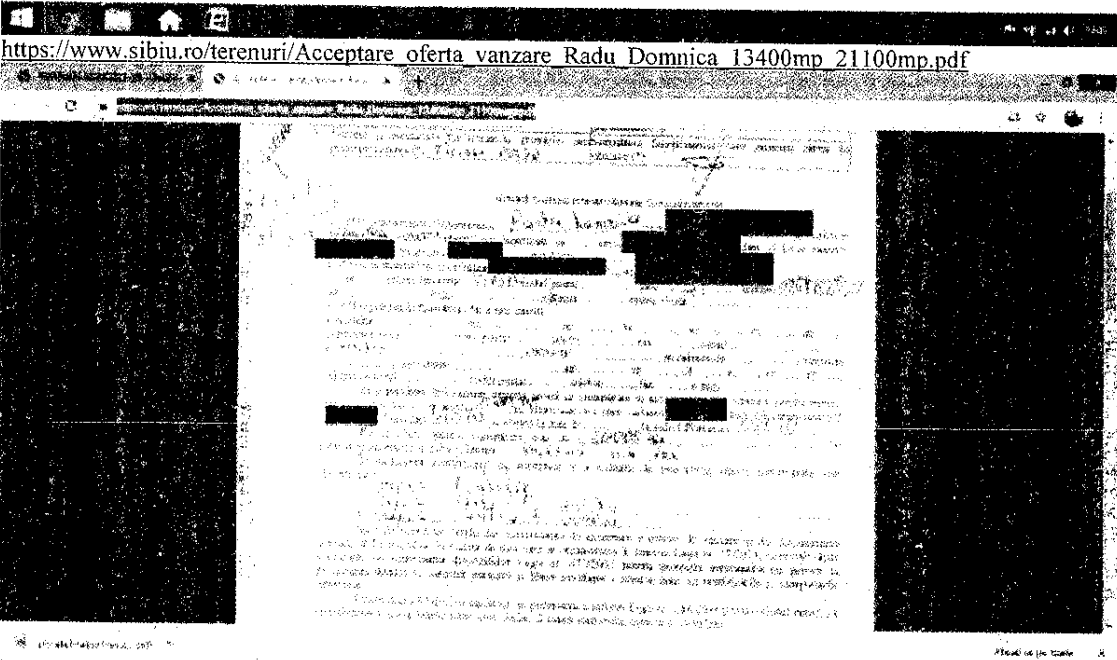
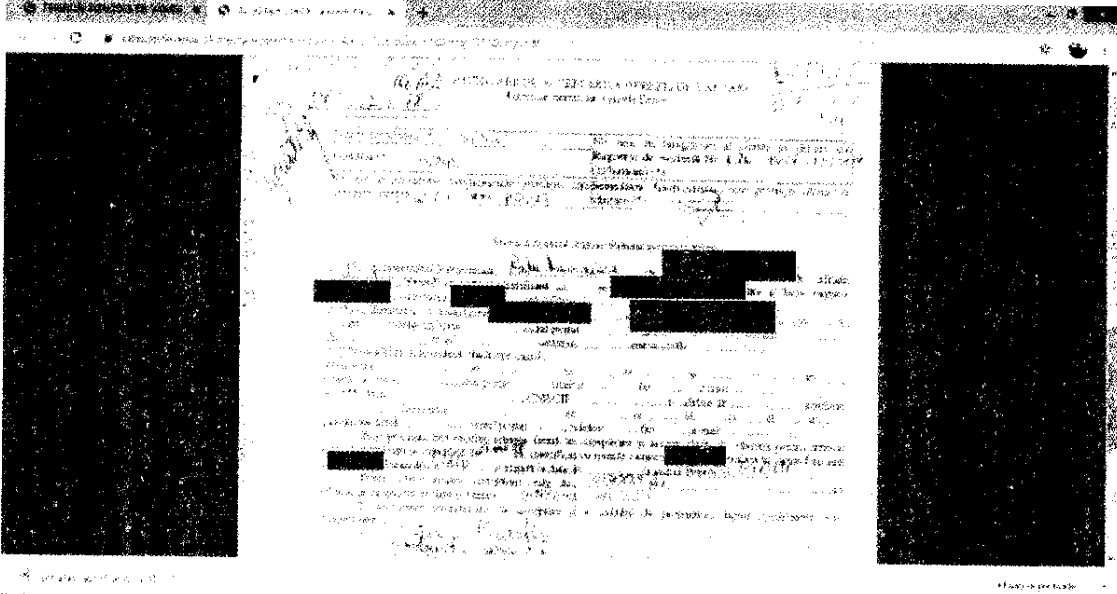
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**



[https://www.sibiu.ro/terenuri/Acceptare\\_oferta\\_vanzare\\_Radu\\_Domnica\\_13400mp\\_21100mp.pdf](https://www.sibiu.ro/terenuri/Acceptare_oferta_vanzare_Radu_Domnica_13400mp_21100mp.pdf)

[https://www.sibiu.ro/terenuri/Acceptare\\_oferta\\_vanzare\\_Radu\\_Domnica\\_13400mp\\_21100mp.pdf](https://www.sibiu.ro/terenuri/Acceptare_oferta_vanzare_Radu_Domnica_13400mp_21100mp.pdf)

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.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

PREȚURILE MEDII ÎN ANUL 2020  
ale produselor agricole pe baza cărora se calculează impozitul la veniturile din arendă, exprimate în natură  
conform art. 84 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Pagină în curs de actualizare

Alba	Calafat-Rosenau	Harhoda	Prabova
Acad	Caleni	Hunedoara	Sibiu-Mare
Agreeș	Cluj	Iabotina	Sălbă
Băsești	Constanța	Ieri	Sibiu
Băbenț	Covasna	Ilova	Suczava
Băilele-Nouă	Dâmbovița	Măgureni	Telenteaș
Bănișoara	Dolj	Melendiș	Timiș
Băncuș	Dulău	Olănești	Tulcea
Bădă	Gorj	Oradea	Văleni
Băile	Giurgiu	Orșita	

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE  
Agenția Națională de Administrare Fiscală  
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov  
Serviciul Asistență pentru Contribuabili

PREȚURILE MEDII ALE PRODUSELOR AGRICOLE PENTRU ANUL 2020  
APROBATE PRIN HOTĂRÂREA CONSILIULUI AJUDEȚAN SIBIU NR.  
246/21.11.2019

Nr. crt.	Denumirea produsului	Preț mediu la/kg
1	Grâu	0,70
2	Pâlnă	0,65
3	Ovăz	0,60
4	Orz	0,90
5	Orzoare	0,90
6	Sola	1,50
7	Mezină	1,30
8	Făină de grâu	1,00
9	Secară	1,00
10	Făină	1,50
11	Sonă	1,50
12	Cartof	1,80
13	Făină de soia	6,00
14	Văcă	1,50
15	Cartof	1,80
16	Morcov	2,00
17	Pănușel	12,00
18	Mere	1,50

[https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preturi\\_medii/preturi\\_agricole\\_2020/Sibiu\\_PMA\\_2020.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preturi_medii/preturi_agricole_2020/Sibiu_PMA_2020.pdf)

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

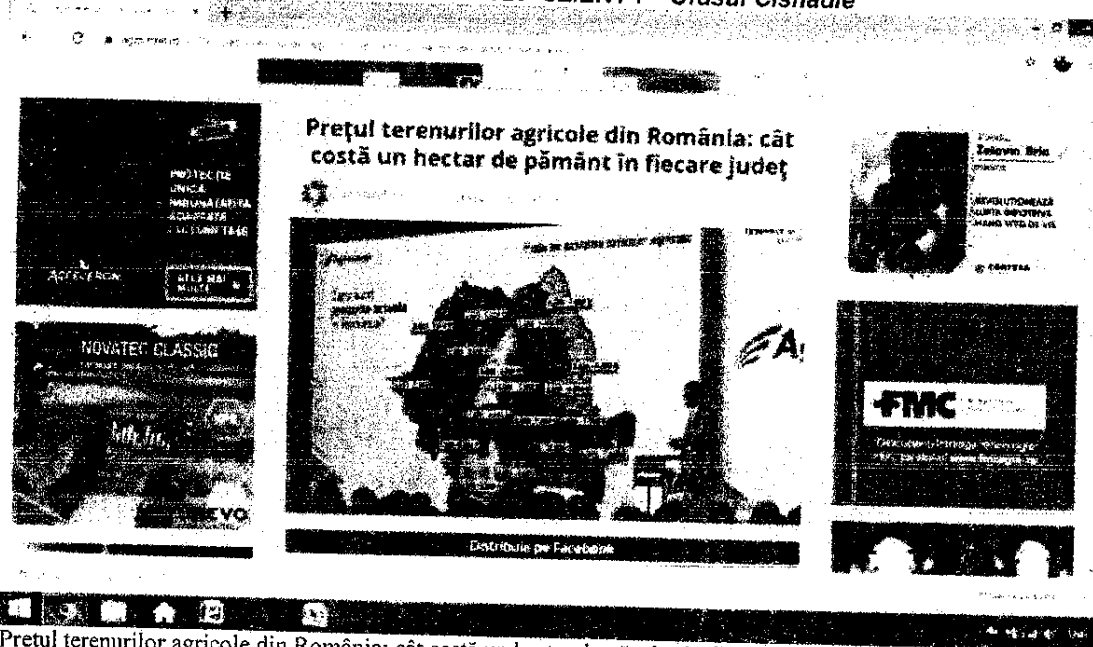
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1416 /13.02.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Prețul terenurilor agricole din România: cât costă un hectar de pământ în fiecare județ  
agrointeligenta.ro - 2 februarie 2019 11:59

Distribuie pe Facebook

Piața terenurilor agricole din România cu prețul per hectar în fiecare județ! O analiză la zi pe baza cifrelor din tranzacții reale a fost prezentată de către Robert Rekkers, Directorul General Agri-finance Agricover în cadrul Conferinței Anuale Agricover – Elita Fermierilor "Tendințe și inovație în agricultură", ediția 2018. Informațiile publicate de Agrointeligenta – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.  
<https://agrointel.ro/92290/pretul-terenurilor-agricole-cat-costa-un-hectar-de-pamant-in-fiecare-judet/>



**TABEL**  
cu identificarea terenurilor agricole  
proprietatea privată a orașului Cisnădie  
destinate închirierii prin licitație publică cu strigare

TERENURI AGRICOLE

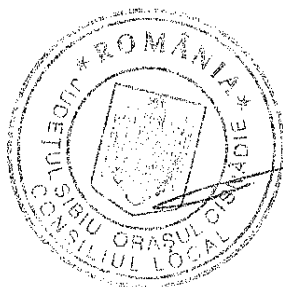
Nr. Crt.	C.F.	Nr. topografic	Număr cadastral	SUPRAFAȚA - ha. -
1	C.F. 111295	3872	1403/1	10,62
2	C.F. 111298	3873	1409/8	2,47
3	C.F. 111299	3876	1409/7	1,80
Total suprafață agricolă:				14,89

TERENURI NEPRODUCTIVE:

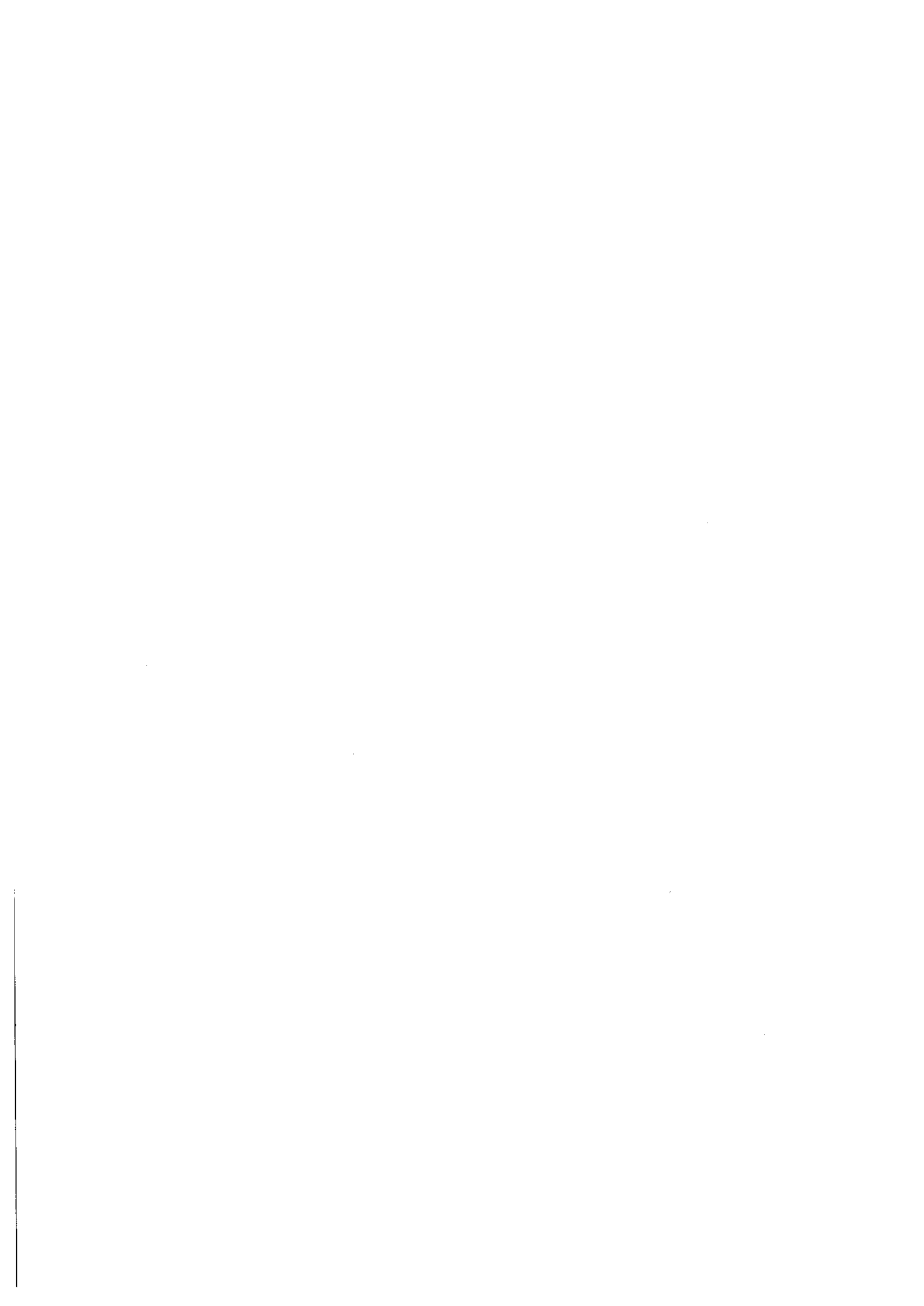
Nr. Crt.	C.F.	Nr. topografic	Număr cadastral	SUPRAFAȚA - ha. -
1	C.F. 111296	3874	1403/1	0,98
2	C.F. 111297	3875	1409/8	0,85
Total suprafață:				1,83

Total general: 16,72 ha.

PREȘEDINTE de ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ-MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



**CAIET DE SARCINI**  
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNOR  
TERENURI AGRICOLE  
PROPRIETATEA PRIVATĂ A ORAȘULUI CISNĂDIE

**Art. 1. Obiectul închirierii**

- a) Obiectul închirierii îl constituie următoarele parcele, care se vor licita în bloc:  
Terenuri agricole

Nr. Crt.	C.F.	Nr. topografic	Număr cadastral	SUPRAFAȚA - ha. -
1	C.F. 111295	3872	1403/1	10,62
2	C.F. 111298	3873	1409/8	2,47
3	C.F. 111299	3876	1409/7	1,80
Total:				14,89

Terenuri neagricole

Nr. Crt.	C.F.	Nr. topografic	Număr cadastral	SUPRAFAȚA - ha. -
1	C.F. 111296	3874	1403/1	0,98
2	C.F. 111297	3875	1409/8	0,85
Total suprafață:				1,83

Total general: 16,72 ha.

- b) Terenurile aparțin domeniului privat al orașului Cisnădie.  
c) Terenurile se identifică cu planul de situație anexat la prezenta.

**Art. 2 Motivația închirierii**

- a) Baza Legală:

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

- b) Scopul închirierii

Scopul închirierii este în exclusivitate pentru cultura plantelor anuale (de exemplu: porumb, cartofi, sfeclă etc) sau a plantelor perene în scopul cosirii anuale a acestora de exemplu trifoi, lucernă etc.

Nu este permis pășunatul animalelor.

Nu se admite cultivarea plantelor interzise sau a celor aflate sub supraveghere specială.

**Art. 3 Publicitatea închirierii**

Data de organizare a licitației privind închirierea pășunilor se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și se va afișa la sediul Primăriei orașului Cisnădie.

#### **Art.4 Condiții de participare**

a) solicitanții - persoane fizice/juridice să aibă domiciliul/sediul în orașul Cislădie sau localitatea aparținătoare Cislădioara.

b) solicitanții să nu aibă datorii la bugetul local al orașului Cislădie, până la data depunerii solicitării de participare la licitație, fapt dovedit cu Certificat Fiscal de la Compartimentul Impozite și Taxe al Primăriei orașului Cislădie.

#### **Art.5 Durata închirierii**

Termenul de închiriere este de 5 ani.

#### **Art.6 Încetarea închirierii**

a) Încetarea contractului se va face în condițiile prevăzute în contractul de închiriere.

b) **Contractul de închiriere încetează sau după caz, suprafața se va reduce corespunzător în cazul retrocedării întregii suprafețe de teren ce constituie obiectul contractului ca urmare a aplicării prevederilor legilor fondului funciar, în temeiul unor acte normative sau în baza unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile sau în cazul în care prin hotărâre a consiliului local se stabilește o altă destinație a acestui teren.**

**După caz, sumele datorate de către chiriaș se vor recalcula.**

Chiriașul poate cere compensarea lucrărilor agricole de la persoana care primește terenul, sau de comun acord între părți, chiriașul poate fi lăsat să administreze terenul până la recoltare, după care terenul va fi lăsat liber de orice fel de materiale inclusiv vegetale.

#### **Art.7 Elemente de pret**

a) Caietul de sarcini, precum și documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților contra sumei de 100 lei.

b) Taxa de participare la licitație este de 200 lei.

c) Prețul de pornire al licitației este de 13.000 lei.

d) Pasul la licitație este de 500 lei.

e) Garanția de participare la licitație este de 3.000 lei. și se reține de către proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere, urmând ca după aceasta să constituie o parte din chiria datorată de chiriaș pentru anul în curs;

Garanția se va restitui integral persoanelor care au pierdut la licitație.

Garanția nu se restituie în următoarele situații:

- în cazul retragerii ofertei în termenul de valabilitate a acesteia;
- în cazul în care ofertantul câștigător nu completează cu suma necesară încheierii contractului de închiriere;
- în cazul în care ofertantul câștigător nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului de închiriere;
- în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire;
- în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă;

f) **Pe lângă prețul chiriei anuale, chiriașul are obligația de a plăti taxa pe teren stabilită în conformitate cu prevederile Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, precum și alte taxe prevăzute de legislația în vigoare.**

g) Întârzierile la plata chiriei se vor calcula conform prevederilor legale.

h) toate sumele ce se încasează cu ocazia organizării licitației precum și taxele chirie teren agricol se constituie venit la bugetul local.

## **Art. 8 CLAUZE SPECIALE**

a) În caz de neprezentare a câștigătorului licitației pentru încheierea contractului până la data stabilită, acesta va pierde garanția și nu va mai putea participa la licitațiile organizate în acest an, iar procedura de licitare se va relua la o altă dată conform prezentelor norme.

b) Neplata chiriei și a celorlalte taxe aferente terenului, până la încheierea anului calendaristic, atrage rezilierea contractului fără intervenția instanțelor de judecată, contractul constituind pact comisoriu expres de gradul IV.

Acest lucru nu scutește chiriașul de plata sumelor restante datorate către proprietarul terenului agricol.

c) În cazul rezilierii contractului, primăria nu își asumă răspunderea privind rambursarea de către chiriaș a unor sume de bani sau penalități către terți.

Plata acestor sume intră în obligația chiriașului.

d) Primăria nu poate fi făcută răspunzătoare și nu răspunde pentru diferențele de suprafață eligibile în cadrul programelor de subvenții A.P.I.A.

## **Art.9 Regimul bunurilor**

Terenurile care fac obiectul închirierii sunt proprietatea privată a orașului Cislădie, sunt administrate de către Consiliul local al orașului Cislădie și vor fi exploatate de către chiriași în conformitate cu prevederile contractului de închiriere, terenurile urmând a fi restituite de chiriași la expirarea/încetarea contractelor de închiriere; acestea constituind bun de retur și revin de drept proprietarului, gratuit și liber de orice sarcini.

## **Art.10 Condiții de mediu**

Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

## **Art. 11 Drepturile și Obligatiile părților**

Sunt cele stabilite prin Contractul de închiriere, anexat la documentația de licitație.

## **Art. 12 Soluționarea litigiilor**

Modalitățile de soluționare a litigiilor de orice fel sunt prevăzute în contractul de închiriere.

## **Art. 13 Dispoziții finale**

a) Participarea la licitație este condiționată de achitarea integrală a tuturor obligațiilor pe anul anterior către bugetul local dovedit prin Certificat Fiscal eliberat de Primăria orașului Cislădie, achitarea contravalorii documentației de licitație, a garanției de participare și a taxei de participare.

b) Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți dacă ofertele nu au fost deschise.

c) În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de 7 zile garanția de participare, contravaloarea documentației pentru licitație și a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria orașului Cislădie.

d) Prin depunerea ofertei toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de către ofertanți.

e) Ofertantul câștigător este obligat ca în termen de 20 zile calendaristice de la data câștigării licitației să achite diferențele de sume și să încheie contractul de închiriere;

f) În caz de neprezentare se pierde garanția de participare la licitație iar ofertantul nu mai are dreptul să participe la licitațiile organizate în acest an.

g) Garanția de participare la licitație va rămâne în contul chiriei, diferența de sumă chirie urmând a fi achitată astfel:

- 30% din suma adjudecată se va achita până la data încheierii contractului, iar diferența până la data de 30 septembrie;

În anii următori, chiria se va achita după cum urmează:

- 30% din sumă până la data de 31 martie și diferența de 70% până la data de 30 septembrie;

După aceste date, se aplică majorări de 0,10 % pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

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

i) Procedura de derulare a licitației se va comunica în scris tuturor participanților la licitație prin vânzarea Caietului de sarcini precum și anexelor acestuia.

**Art. 14. Anexe la Caietul de sarcini**

Fac parte integrantă din Caietul de Sarcini, următoarele documente:

- a) **Anexa nr.1** - Planul de identificare a parcelelor;
- b) **Anexa nr.2** - Instrucțiuni de participare la licitație;

PREȘEDINTE de ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ-MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

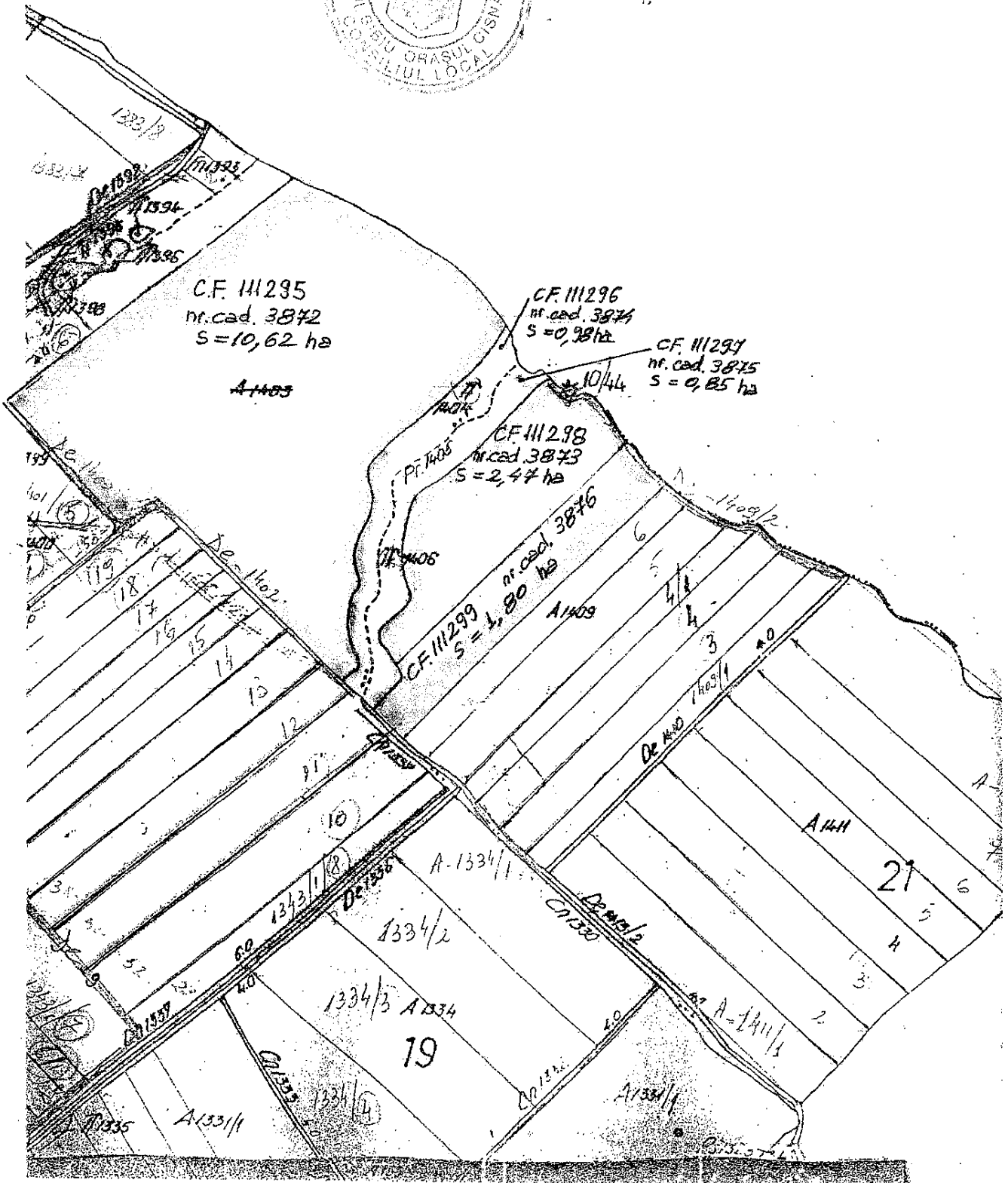
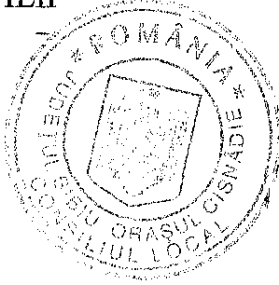




Anexa nr. 1  
la Caietul de sarcini  
Planul de identificare a parcelelor

PREȘEDINTE de ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ-MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



**INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI**  
**PRIVIND ORGANIZAREA LICITATIEI PUBLICE**  
**PENTRU ÎNCHIRIAREA UNOR TERENURI, PROPRIETATE PRIVATĂ A**  
**ORASULUI CISNĂDIE**

**Art.1 Prezentare**

Ofertanții interesați în participarea la licitația publică pentru închirierea terenurilor agricole, proprietate privată a orașului Cisnădie, organizată în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. .... din .... februarie 2020 și ale prezentei metodologii, vor depune la sediul proprietarului - Primăria orașului Cisnădie până la data de ..... 2020 orele ....., opțiunea pentru terenul solicitat.

**Art. 2 Publicitatea închirierii**

Data de organizare a licitației privind închirierea terenurilor agricole se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și se va afișa la sediul Primăriei orașului Cisnădie.

**Art.3 Documente necesare**

- a) Pentru persoanele juridice cu sediul în Cisnădie sau localitatea aparținătoare Cisnădioara;
- a1) documentul care să ateste forma juridică a solicitantului;
  - a2) oferta completată, datată, semnată și ștampilată de ofertant;
  - a3) dovada achitării taxelor necesare participării la licitație;
  - a4) Certificat Fiscal din care să rezulte faptul solicitantul nu are datorii față de bugetul local pe anul anterior (2017);
  - a5) documentele obligatorii prevăzute în Caietul de Sarcini

- b) Pentru persoane fizice cu domiciliul în Cisnădie sau localitatea aparținătoare Cisnădioara:
- b1) buletinul/cartea de identitate;
  - b2) oferta completată, datată și semnată de ofertant;
  - b3) dovada achitării taxelor necesare participării la licitație;
  - b4) Certificat Fiscal din care să rezulte faptul solicitantul nu are datorii față de bugetul local pe anul anterior (2017);
  - b5) documentele obligatorii prevăzute în Caietul de Sarcini

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

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

**NEPREZENTAREA ACESTOR DOCUMENTE ATRAGE DESCALIFICAREA DE LA LICITAȚIE A OFERTANTULUI.**

**Art. 4 Prezentarea ofertelor**

a) Licitația publică pentru închirierea terenurilor, proprietate privată a orașului Cisnădie, va avea loc în data de .....2020, ora ....., la sediul Primăriei orașului Cisnădie, conform anunțului publicitar.

b) Ofertele vor fi depuse de ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urma vor depune și actul autentic de prezentare.

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

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

e) În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea închirierii;
- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de închiriere mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației pierd garanția de participare și taxa de participare și vor fi excluși de la licitația în cauză;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea pretului 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 cel puțin 2 oferte valabile;
- în cazul în care pentru teren se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, terenul urmând a fi scos 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).

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

#### **Art.5 Procedura de prezentare a ofertelor**

**5a)** Oferta pentru închirierea terenurilor, proprietate privată a orașului Cisnădie, se depune într-un singur exemplar.

**5b)** Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în 2 plicuri, astfel:

- plicul interior (1) va conține oferta, cu suma oferită. Pe acest plic vor fi înscrise numele, prenumele, adresa ofertantului 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, a taxei de participare, a taxei de achiziționare a Caietului de Sarcini, toate documentele care atestă identitatea ofertantului, precum și documentele solicitate în documentația de licitație și va fi sigilat în prezența ofertantului de către proprietar (sau de către organizator), iar pe el se va menționa numele și adresa concurentului și în mod obligatoriu terenul ce se licitează, conform modelului:

**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**  
**PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1**  
**LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA**  
**SUPRAFETEI DE 14,89 HA.**

**Art. 6 Taxe si garantii**

- a) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator:
- a1) Dovada achitării prețului de achiziție a Caietului de Sarcini – 100 lei;
  - a2) Taxa de participare este stabilită conform Caietului de Sarcini și nu se restituie la finalul licitației – 200 lei.
  - a3) Pasul la licitație este de 500 lei.
  - a4) Garanția de participare este stabilită conform Caietului de Sarcini, urmând a se completa până la concurența sumei totale adjudecate conform prevederilor din contractul de închiriere. Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație.
  - a5) Pentru cel care și-a adjudecat pășunea, garanția nu se restituie, ea reprezentând un avans la chiria primului an de închiriere și va fi completată până în momentul semnării contractului de închiriere, până la concurența cotei procentuale stabilite, calculată la valoarea totală la care s-a adjudecat terenul.
  - a6) Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:
    - în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
    - în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează garanția în condițiile stabilite.
    - în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere.
    - în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire.
    - în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.
  - a6) 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.

**Art.7 Desfasurarea licitației**

Înainte de a începe procedura de licitație se va aduce la cunoștință către toate persoanele fizice sau juridice înscrise următoarele:

**Contractul de închiriere încetează în cazul retrocedării întregii suprafețe de teren ce constituie obiectul contractului, ca urmare a aplicării prevederilor legilor fondului funciar, în temeiul unor acte normative sau în baza unor hotărâri judecătorești sau după caz suprafața se va reduce corespunzător sau în cazul în care prin hotărâre consiliul local Cisnădie stabilește o altă destinație pentru acest teren.**

După caz, sumele datorate de către chiriaș se vor recalcula.

Chiriașul poate cere compensarea lucrărilor agricole de la persoana care primește terenul, sau de comun acord între părți, chiriașul poate fi lăsat să administreze terenul până la recoltare, după care terenul va fi lăsat liber de orice fel de materiale inclusiv vegetale.

După luarea la cunoștință despre acest lucru și consemnat prin proces verbal, persoanele care și-au dat acordul pot continua licitația.

Persoanele care nu și-au dat acordul, sunt excluse de la procedura de licitație, în acest caz se va restitui doar garanția de participare la licitație.

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- a) la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invita în sală toți ofertanții (personal sau mandatar cu procură autentică) în vederea începerii licitației;
- b) se stabilește ordinea în care se vor licita loturile (dacă este cazul) și se va aduce la cunoștință pasul minim de licitare care este stabilit prin Caietul de Sarcini;

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

- c) se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- d) în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se trece la deschiderea ofertelor;
- e) se verifică identitatea ofertanților;
- f) se verifică existența actelor doveditoare de plata a garanțiilor și taxei de participare, de cumpărare a Caietului de Sarcini;
- g) se trece la desigilarea plicurilor interioare;
- h) se face publică oferta fiecărui ofertant;
- i) se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Pasul la licitație este de 500 lei.

Supralicitarea se continuă până când niciun ofertant nu mai supralicitează;

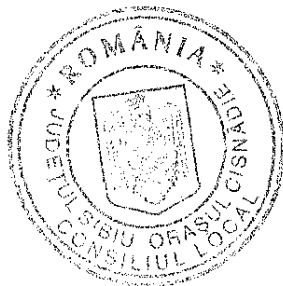
j) între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

k) terenul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare oferta la a treia strigare consecutivă;

l) comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare;

m) pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere care se va înregistra la Compartimentul Impozite și Taxe al Primăriei orașului Cisnădie.

PREȘEDINTE de ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ-MIHAÏ FILIP



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU



**CONTRACT DE INCHIRIERE**  
**pentru suprafețe de terenuri agricole**  
**aflate în domeniul privat al orașului Cisnădie**  
Nr..... din .....

**Art.1 PĂRȚILE CONTRACTANTE**

a). **Orașul Cisnădie**, cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției nr.1, reprezentat legal prin primar, GHEOGHE HUJA, în calitate de **proprietar**,

**și:**

b). dl./dna ....., domiciliat în loc....., str....., nr.....,bl.....sc.....ap....., posesor al C.I.(B.I.) ....., eliberat de ....., CNP....., (după caz) S.C. / Asociația ..... cu sediul în ....., str..... CUI ....., J....., cont Trezorerie nr..... reprezentată prin ..... cu domiciliul în ..... identificat cu BI/CI nr. ....din data ..... emis de ..... C.N.P.....nr. tel..... în calitate de **chiriaș**,

Notă: în cazul asociațiilor la prezentul contract se anexează tabel nominal cu membrii acestora, conform modelului.

în temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie Nr. 33.din 27 februarie 2020, privind aprobarea procedurii de închiriere a terenurilor agricole proprietatea privată a orașului Cisnădie;

am convenit încheierea prezentului contract de închiriere:

**Art.2 OBIECTUL CONTRACTULUI**

a). Obiectul prezentului contract îl constituie terenul arabil, în suprafață totală de 14,89 ha. amplasat în zona „ȘOPA”, identificat astfel:

Nr. Crt.	C.F.	Nr. topografic	Număr cadastral	SUPRAFAȚA - ha. -
1	C.F. 111295	3872	1403/1	10,62
2	C.F. 111298	3873	1409/8	2,47
3	C.F. 111299	3876	1409/7	1,80
Total suprafață:				14,89

**Terenuri neagricole (neproductive)**

Nr. Crt.	C.F.	Nr. topografic	Număr cadastral	SUPRAFAȚA - ha. -
1	C.F. 111296	3874	1403/1	0,98
2	C.F. 111297	3875	1409/8	0,85
Total suprafață:				1,83

și a schița anexată, care face parte din prezentul contract;

Terenul se identifică cu bloc fizic APIA:.....;

b). Terenul ce face obiectul prezentului contract este proprietatea absolută și exclusivă a domeniului privat al orașului Cislădie, nu este grevat de nici un fel de sarcini, nu este ipotecat și nu poate face obiectul nici unui fel de garanție, de nicio natură.

c). Predarea primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces verbal care devine anexă la contract;

### **Art.3 DURATA CONTRACTULUI**

Perioada de valabilitate a contractului este de 5 ani, începând de la data de..... până la data de.....

### **Art. 4 PREȚUL ÎNCHIRIERII**

a) Chiria anuală pentru acest teren este cea stabilită în conformitate cu H.C.L. nr. 33 din 27 februarie 2020 și prin procesul verbal de licitație publică,

**adică suma de .....lei/an; ce se va achita după cum urmează:**

În anul licitației 30% din suma adjudecată se va achita până la data încheierii contractului, iar diferența de 70% până la data de 30 septembrie;

În anii următori, chiria se va achita după cum urmează:

30% din sumă până la data de 31 martie și diferența de 70% până la data de 30 septembrie;

b) Chiria se va plăti prin Ordin de plată în contul "Orașul Cislădie", CIF 4406002, cod IBAN RO85TREZ57621A300530xxxx, Trezoreria Sibiu, sau în numerar la casieria Primăriei orașului Cislădie.

c) Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

d) Neplata până la încheierea anului calendaristic, atrage rezilierea contractului fără intervenția instanțelor de judecată

e) La prețul chiriei anuale, chiriașul are obligație de a plăti taxa pe teren stabilită în conformitate cu prevederile Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, precum și alte taxe prevăzute de legislația în vigoare.

### **Art. 5 DREPTURILE PROPRIETARULUI**

a) Să inspecteze suprafețele închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș;

c) Să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de chiriaș;

d) Să participe la recepționarea lucrărilor executate de chiriaș pe teren și să confirme prin semnătură executarea acestora;

### **Art. 6 OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI**

a) Să predea terenul către chiriaș, indicându-i limitele, pe bază de proces verbal.

b) Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

c) Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

d) Să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

e) Să constate și să comunice chiriașului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

### **Art.7 DREPTURILE CHIRIAȘULUI**

a) Să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul care face obiectul contractului de închiriere;

### **Art.8 OBLIGATIILE CHIRIAȘULUI**

- a) să asigure exploatarea eficientă a terenului care face obiectul prezentului contract;
- b) să nu cultive plante interzise sau cu regim special de supraveghere;
- c) lucrările agricole se vor efectua cu respectarea normelor de protecția mediului, protecția plantelor, protecția albinelor etc.;
- d) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute și rezilierea contractului;
- e) să plătească chiria la termenul stabilit;
- f) să nu introducă animale la pășunat pe acest teren sau în parcele de terenuri agricole învecinate;
- g) să nu introducă animale în suprafețele din fondul forestier învecinat;
- h) focul este permis numai supravegheat doar în cazuri speciale și numai după obținerea avizului de lucru cu focul de la Serviciul de Poliție locală al Primăriei orașului Cîsnădie;
- i) nu se admite amplasarea niciunui fel de construcții;
- j) la expirarea contractului sa predea proprietarului terenul în bună stare și liber de sarcini în condiții cel puțin egale cu cele din momentul încheierii contractului precum și liber de resturi vegetale sau resturi de la culturile agricole;
- k) pe toată durata prezentului contract să asigure curățenia și întreținerea terenului, să înlăture mușuroaiele și măcăciunii prin tăierea coletului acestora la 5 cm sub nivelul solului, să înlăture vegetația improprie;

### **Art. 9 CLAUZE SPECIALE**

- a) Primăria nu poate fi făcută răspunzătoare și nu răspunde pentru diferențele de suprafață eligibile în cadrul programelor de subvenții A.P.I.A.

### **Art.10 CLAUZE REFERITOARE LA MEDIU**

- a) Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului precum și cele privind prevenirea incendiilor.
- b) Chiriașul nu are voie să depoziteze materiale, substanțe toxice sau erbicide, nu va decoperta stratul arabil, și nu va executa pe teren săpături, foraje sau alte construcții.

### **Art. 11 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

- a) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.
- b) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba se vor plăti daune.
- c) Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

### **Art. 12 LITIGII**

- a) Litigiile de orice fel ce vor decurge din executarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.
- b) Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.
- c) Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1798 din Codul Civil.

### **Art. 13 ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

(1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) **Contractul de închiriere încetează sau după caz, suprafața se va reduce corespunzător în cazul retrocedării întregii suprafețe de teren ce constituie obiectul contractului ca urmare a aplicării prevederilor legilor fondului funciar, în temeiul unor acte normative sau în baza unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile precum și în cazul în care prin hotărâre a consiliului local se stabilește o altă destinație a acestui teren. După caz, sumele datorate de către chiriaș se vor recalcula.**

Chiriașul poate cere compensarea lucrărilor agricole de la persoana care primește terenul, sau de comun acord între părți, chiriașul poate fi lăsat să administreze terenul până la recoltare, după care terenul va fi lăsat liber de orice fel de materiale inclusiv vegetale.

- c) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- e) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- f) În cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) Neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate până la sfârșitul anului;
- h) În cazul depistării subînchirierii terenului;
- i) Schimbarea destinației terenului, folosirea terenului în alte scopuri decât cel al culturilor agricole anuale este strict interzisă;
- j) În cazul în care se constată că terenul nu este folosit.

(2) În caz de reziliere a contractului din vina chiriașului, acesta trebuie să achite toate taxele pe anul în curs la care se pot adăuga după caz și plata unor despăgubiri sau daune.

#### **Art. 14 FORTA MAJORĂ**

- a) Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
- b) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.
- c) Dacă în termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.
- d) În cazul decesului chiriașului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

#### **Art.15 NOTIFICĂRI**

- a) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.
- b) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.
- c) Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- d) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.



## Art.16 DISPOZIȚII FINALE

- a) Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.
- b) Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- c) Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.
- d) Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul Civil.
- e) Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, cu următoarea difuzare:

- 1 ex. Proprietar – Primărie orașului Cisnădie;
- 1 ex. Compartimentul de impozite și Taxe locale al Primăriei orașului Cisnădie;
- 1 ex. Chiriaș

semnături

Pentru proprietar:  
Primar,  
Gheorghe HUJA

CHIRIAȘ ,  
.....  
( numele și prenumele )

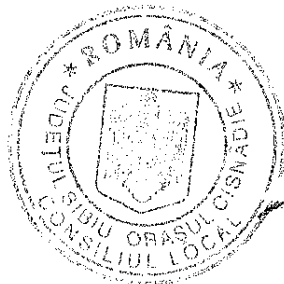
Director executiv,  
Cornel-Iulian BARBU

Vizat de legalitate  
Anda SPINEI

semnătura:

Întocmit,  
Cristian-Doru CRETOIU

PREȘEDINTE de ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ-MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU