

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr ___ de consilieri la data de ___ mai 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 12717/12.05.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 12719/12.05.2025 privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. ___/___05.2025, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. ___/___05.2025 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orășenească și comerț nr. ___/___05.2025,

Ținând cont de :

-Raportul de evaluare nr. 2092/26.05.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14490/26.05.2025, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator ANEVAR;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă organizarea unei licitații publice în vederea închirierii a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

Art.3 Se însușește Raportul de evaluare nr. 2092/26.05.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14490/26.05.2025, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă durata închirierii de 1 an pentru imobilul terenuri de tenis menționat la art. 1 din prezenta.

Art.5 Se stabilește prețul minim al închirierii în sumă de 6656 lei/lună.

Art.6 Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația menționată la art. 2, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.8 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

Art.9 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de __ mai 2025, cu __ voturi „pentru”.

**INIȚIATOR
PRIMAR
MIRCEA ORLATAN**



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

D.M./7ex.

**CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI CISNĂDIE**

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

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

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI ÎNCHIRIAT:

Obiectul închirierii îl reprezintă cele trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

Situația juridică. Imobilul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate aparține Orașului Cisnădie și este identificat prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

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

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

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

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

Motive de ordin economic

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

Principalele avantaje ale închirierii terenurilor sunt următoarele:

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

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

Motive de ordin social

Prin închirierea prin licitație publică a celor trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, se urmărește totodată valorificarea eficientă a resurselor și patrimoniului local.

Motive de mediu

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

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI:

Prețul minim de pornire a licitației s-a stabilit la valoarea de 6656 lei/lună.

PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

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

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

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

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a închiria în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

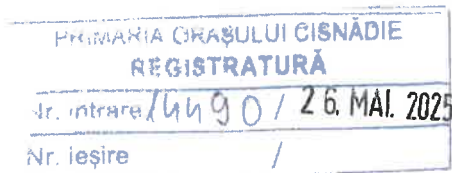
Durata închirierii este de 1 an de la data semnării contractului de închiriere.

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

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

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

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



EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cîsnădie

RAPORT DE EVALUARE
Active din domeniul public al orasului Cîsnădie-
PENTRU INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA
Teren +constructii cf 110519 – PENTRU INCHIRIERE
SITUATE IN CÎSNĂDIE
JUDEȚUL SIBIU



Adresa: Cîsnădie , strada Magurii ,Nr. 105

Proprietar: Orasul Cîsnădie –Domeniul public

Solicitant: Orasul Cîsnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cîsnădie

Data inspectiei: **22.05.2025**

Data evaluării: **22.05.2025**

Data întocmirii raportului de evaluare: **26.05.2025**

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

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

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

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



RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia **CUPRINS**

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Teren construit – 3 terenuri tenis de camp" situate in loc. CISNADIE , Str. Magurii , NR. 105 , Jud. SIBIU pentru inchiriere , , va aducem la cunostiinta ca in urma efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 22.05.2025 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere :

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519		1656			
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
TOTAL					798.719	6656	1312

- 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 5.0730 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 vanzare , 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 inspectării 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).

Alba Iulia,
26.05.2025

Evaluator autorizat,
Ec. Al.Tomi Sorin - Toma
legitimatie 10106 membru TITULAR ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

3. Identificarea imobilului supus evaluării

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

Sunt 3 terenuri artificial din zgura , imprejmuite cu gard din plasa de sarma sin care unul acoperit .Activul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in incinta Bazei sportive a orasului , situata pe strada Magurii nr. 105.

Imprejmuire: da

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

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

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Magurii , 105 ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Inscrise in CF avand nr. cad.110519-C1

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este in scris in CF

4. Tipul valorii

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

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

5. Data evaluării:

Data inspectiei: 22.05.2025

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

Data evaluării: 22.05.2025

Data intocmirii raportului: 26.05.2025

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

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

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

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

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

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

Chirii spatii:

<https://www.sportpanalim.ro/info/tarife.html>

COST DE NOU

https://www.gazonsportiv.ro/calculator-estimare-pret-gazon-artificial/?gad_source=1&gad_campaignid=308347164&gbraid=0AAAAADloDayTVaCRe4GeJwsZGyuC50Q7x&gclid=Cj0KCCQjwotDBBhCOARIsAG5pinOs1PQwnOVb5QV1cBY491wOhqIk4dNjietQPsm7Cc2KK56iZHheNF8aAokYEALw_wcB
<https://www.edilsport.ro/produse/balon-presostatic/>

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

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cîsnădie

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

Ipoteze speciale –

Datele respectiv suprafețele imobilului au fost preluate din Extras CF

Datorita vremii capricioase timpul estimat pentru inchiriere s-ar putea diminua

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor 2022, compuse din:

Standarde generale

SEV 100	- Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101	- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102	- Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103	- Raportare (IVS 103)
SEV 104	- Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105	- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230	- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 232	- Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
SEV 233	- Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 340	- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
GEV 500	- Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630	- Evaluarea bunurilor imobile

Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia

- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendintele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzactiilor 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 si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - 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 si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populatiei si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip baza sportiva s-a apelat la abordarea

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie
prin piata .

- Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit 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 liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

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

Descrierea juridică

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

Extras cf cu nr.110519 , nr. cerere 42575 din 04.05.2023

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie
- Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada Magurii 105 , zona în dezvoltare;
- Unități comerciale: la distanță relativ medie;
 - Unități de învățământ: amplasate la distanță relativ medie;
 - Unități medicale: amplasate la distanță relativ medie – spital ;

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

2. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnadie, cu acces din Baza Sportiva situata la strada Magurii , zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri în dezvoltare, situata pe mediana localității Cisnadie zona A.

- Accesul la teren se face din strada Magurii , strada asfaltata cu o banda pe sens;

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.

3. Decrierea proprietatii

Date generale

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

Sunt 3 terenuri zgura , imprejmuite cu gard din plasa de sarma sin care unul acoperit .Activul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in incinta Bazei sportive a orasului , situata pe strada Magurii nr. 105.

4. Date privind impozitele si taxele

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

II ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminară a economiei:

- **Creștere economică globală:**
Economia mondială va continua să crească, cu o creștere medie de 2,8% în 2025 și 2026.
- **Creștere economică în România:**
România ar putea înregistra o creștere economică de 2,6% în 2025, cu o redresare treptată a economiei.
- **Impactul inflației:**
Scăderea inflației, împreună cu creșterea salariilor și pensiilor, va stimula veniturile reale și consumul privat, susținând astfel redresarea economică.
- **Piața muncii:**
Piața muncii din România se confruntă cu provocări demografice, cu o scădere a populației active, care va avea un impact asupra structurii și dinamicii forței de muncă.
- **Dobânda:**
Unele analize sugerează o scădere a dobânzii de politică monetară în 2025, cu o prognoză de 5,75% pentru anul 2025.
- **Riscuri:**
Perspectivele economice pentru 2025 sunt incerte, cu riscuri politice și economice care pot afecta evoluția economică.

Am deschis cu plăcere lucrările conferinței „Tendențe Economice 2025”, găzduită și anul acesta de către Banca Națională a României, context în care am reiterat sintetic, pe liniile tematice ale conferinței, principalele riscuri și provocări de ordin macroeconomic pentru România, la care se adaugă șocurile tarifare vehiculate la nivel global, ce pot reconfigura brutal lanțurile comerciale globale pe fondul măsurilor protecționiste.

În acest peisaj incert și complicat, deciziile economice ale României trebuie să asigure atât refacerea sustenabilității finanțelor publice și a echilibrului macro, cât și susținerea competitivității economice, îndeosebi în sectorul industrial, aflat în pierdere de viteză în ultimii ani. “Stimați reprezentanți ai Guvernului și ai Parlamentului României, Distinsă doamnă Guvernator a Băncii Naționale a Moldovei, Stimați reprezentanți ai autorităților de reglementare, Onorați

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

reprezentanți ai mediului de afaceri, Doamnelor și domnilor, Mă bucur să fiu astăzi alături de dumneavoastră, în deschiderea conferinței Tendințe Economice, desfășurată la Banca Națională a României, și felicit organizatorii pentru această inițiativă. Într-o lume care se mișcă permanent între progres și criză, între stabilitate și incertitudine, este deosebit de important ca dialogul între profesioniști, mai ales pe teme economice, să rămână unul deschis, aplicat și constructiv. Și pentru că luna martie încă nu și-a închis calendarul, iar conferința de astăzi este inițiativa antreprenoriatului feminin din cadrul PEFA, îmi face o deosebită plăcere să urez La mulți ani! doamnelor din sală, cele care, prin inspirație și consecvență, nu doar că susțin economia, dar îi și conferă direcție, ritm și eleganță. Stimați invitați, Conferința de astăzi nu este doar un eveniment unde cifrele se aliniază într-o succesiune logică sau metodologică, iar termenii tehnici, necesari – de altfel, domină discuțiile. Consider că este, mai presus de toate, un spațiu de reflecție și de întărire a conexiunii cu o realitate economică în continuă schimbare. În ceea ce privește realitatea macroeconomică, simțim cu toții că traversăm o perioadă plină de provocări, dar și de oportunități. După crize suprapuse în plan global și regional – pandemie, inflație, război, criză energetică – consider că am intrat într-o etapă de ajustări controlate, deși nu în totalitatea lor. Putem observa, de exemplu, o tendință globală de corecție a inflației, iar România nu face excepție. Prognozele Băncii Naționale a României indică o scădere a ratei inflației la 3,8% la finalul anului 2025, dar și un număr ridicat de factori de incertitudine, care înclină în sus balanța riscurilor actuale. În anul 2024, creșterea economică a fost sub așteptări, de doar 0,9%. Totodată, deficitul bugetar a depășit 8,6% din PIB și rămâne una dintre cele mai presante probleme economice sau chiar cea mai mare provocare de politică economică a României. În tandem, deficitul de cont curent s-a amplificat cu aproape 2 puncte procentuale din PIB, ceea ce indică politici publice aflate pe contrasens cu criteriile de sustenabilitate macroeconomică. Vestea bună, inclusiv pentru noi, la Banca Națională, este că nu mai suntem în punctul în care doar discutăm despre imperativul reformelor, deoarece primii pași au fost deja făcuți la începutul acestui an. Măsurile fiscal-bugetare recent adoptate și prioritățile de reformă administrativă anunțate, în vederea eficientizării cheltuielilor bugetare, exprimă angajamentul decidenților privind refacerea sustenabilității finanțelor publice și a echilibrului economice. Onorați invitați, În legătură cu mediul de afaceri, suntem într-un moment în care tehnologia rescrie profund regulile jocului, iar lanțurile globale se reconfigurează brutal pe fondul măsurilor comerciale agresiv protecționiste. Tocmai de aceea, este esențial ca mediul de afaceri din România să își afirme deschiderea către adaptarea la noile provocări. Conform Innovation Scoreboard 2024, România se încadrează în clasa „inovatorilor modești”, din păcate pe ultimul loc în rândul statelor Uniunii. În acest sens, pe de o parte, digitalizarea oferă oportunități imense, precum automatizarea proceselor, acces la noi piețe, eficiență crescută, iar aceste avantaje se vor traduce în creșterea productivității și, astfel, a PIB-ului potențial. Pe de altă parte, persistă provocări de care mediul de afaceri nu poate face abstracție: accesul la finanțare, stabilitatea legislativă, volatilitatea piețelor externe și șocurile tarifare vehiculate. Conform unor studii recente, în 2024 a crescut numărul insolvențelor din economie, în special în construcții și în industria prelucrătoare. De aceea, este evident faptul că acele companii care vor ști să administreze riscurile, vor reuși să facă față dificultăților sporite. Avem în acest sens exemple pozitive – întreprinzători români care inovează, companii românești care creează modele de business sustenabile sau care își extind afacerile dincolo de granițe. În privința sectorului energetic, aș spune, de asemenea, că suntem într-un punct de cotitură. În ultimii ani, în contextul turbulențelor geopolitice deja constrângătoare, România și-a testat reziliența, asigurând resurse energetice și pentru Republica Moldova, sprijin care va funcționa și în continuare. În prezent, poate mai mult ca oricând, România are toate atuurile unui jucător

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

regional în domeniul securității energetice. Prin mix-ul energetic echilibrat și prin proiectele de anvergură aflate în implementare, dispunem deja de avantaje competitive considerabile. Chiar zilele acestea au demarat lucrările de foraj în Marea Neagră, pentru exploatarea gazelor naturale din perimetrul Neptun, iar acest proiect are potențialul de a întări decisiv balanța energetică națională în următorii ani. Avem în față un parcurs complex, marcat de provocarea de a reuși să menținem echilibrul între obiectivele verzi – aferente tranziției energetice, și obiectivele de securitate energetică și economică, cele care vizează protejarea consumatorilor vulnerabili și asigurarea competitivității industriale. Totodată, tabloul macroeconomic rămâne dominat, și în acest an, de multiple riscuri și incertitudini, atât interne cât și externe. Acestea îndeamnă deopotrivă la prudență în planul politicilor publice, și la eforturi susținute spre a beneficia de oportunități de dezvoltare, precum cele oferite de fondurile europene. Din perspectiva BNR, una dintre evoluțiile atent monitorizate, dată fiind influența semnificativă asupra prognozelor economice și conduitei de politică monetară, este atragerea și utilizarea fondurilor europene, integral și la timp. Fondurile europene sunt, în contextul actual, sursa decisivă de finanțare a unor investiții majore în economie. La momentul de față, orice întârziere suplimentară va atenua impactul pozitiv anticipat, motiv pentru care avem nevoie de un efort național susținut în absorbția fondurilor europene. Doamnelor și domnilor, Toate acestea sunt subiecte cheie, care se regăsesc în panelurile conferinței și pe care dumneavoastră le veți aprofunda în cadrul dezbaterilor. Sunt convins că discuțiile de astăzi vor fi nu doar o sursă de idei și soluții, ci și un exercițiu necesar de realism economic – pentru că, oricât ne-am dori rețete miraculoase, economia nu funcționează ca un roman cu final fericit, ci mai degrabă ca un volum deschis, în care fiecare decizie scrie următoarea pagină. Iar deciziile ce vor fi luate în această perioadă, deosebit de complexă, vor prefigura un nou capitol în evoluția economiei românești. Un capitol care trebuie să genereze pentru România competitivitate economică și sustenabilitate financiară.

<https://www.digi24.ro/opinii/agora-digi/tendinte-economice-2025-riscuri-si-provocari-pentru-romania-3179111?grsc=cookieIsUndef0&grts=58275122&grua=b9cbd8dc13f19f9e7eb854f472bfa274&grrn=1>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

Informațiile despre tranzacții similare nu sînt 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 sau 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 pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni. În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile 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 pietei și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate pentru practicarea sportului respectiv teren de tenis. În analiza acestei piete am investigat aspecte și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat, în diferite zone similare. Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectat în urma analizei celei mai bune utilizări, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare.

Piața imobiliară specifică –cuprinde proprietăți comerciale (terenuri de Tenis) situate în incinte de baze sportive .

PIAȚA ACTIVELOR EVALUATE

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

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

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

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

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

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

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

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piața 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

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

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

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

1. *Educația fizică și sportul sunt activități de interes național sprijinite de stat.*
2. *Statul recunoaște și stimulează acțiunile organizatorice și de promovare a educației fizice și sportului, desfășurate de autoritățile administrației publice și, după caz, de organismele neguvernamentale de profil în învățământ, în structuri ale apărării naționale, ordinii publice, siguranței naționale, în sanătate, în societăți comerciale, precum și în alte sectoare ale vieții sociale, potrivit reglementărilor legale.*
3. *Educația fizică și sportul cuprind următoarele activități: educația fizică, sportul școlar și universitar, sportul pentru toți, sportul de performanță, exercitiile fizice practicate cu scop de întreținere, profilactic sau terapeutic.*
4. *Statul garantează exercitarea funcțiilor sectorului public și ale sectorului particular în domeniile educației fizice și sportului, în conformitate cu principiile colaborării responsabile dintre toți factorii interesați.*

Punctul de cotitură în dezvoltarea activității sportive în România îl constituie căderea regimului comunist, când sportul intră într-o perioadă de declin și încă nu-și revine. După '90, multe dintre terenurile și imobilele care făceau parte din bazele sportive au fost retrocedate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989. Unele dintre stadioane sau clădirile sportive s-au demolat pentru a face loc unor investiții imobiliare sau mari centre comerciale. Și doar în puține cazuri au mai fost făcute modificări și renovări ale bazelor sportive de altădată, care însă nu mai respectă normele europene. În strategia de dezvoltare a sportului în România pentru perioada 2016-2032 se evidențiază faptul că „*infrastructura din sistemul național pentru educație fizică și sport este în proporție de 75% una de nivelul anilor 1980. Ea este insuficientă și de calitate slabă și, în prezent, necesită o modernizare la nivelul cerințelor europene și ale federațiilor sportive internaționale, atât pentru pregătirea și desfășurarea competițiilor sportive oficiale, cât și pentru utilizarea lor în activități recreative. În același stadiu se află și bazele sportive aflate în administrarea consiliilor locale, făcându-se în acest sens doar pași timizi în modernizarea dotărilor.*”

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia

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

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

3.2. Oferta competitiva

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

3.3. Analiza cererii

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

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasată în zona periferică în incinta unei baze sportive, 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.

I. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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 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:

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor,

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

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

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

EVALUARE

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

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

4.2.2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc din cauza uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri. Nu este cazul intrucat este o proprietate generatoare de venituri

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

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

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

Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) reprezinta o tehnica de modelare financiara bazata pe ipotezele explicite referitoare la venitul si cheltuielile previzionate aferente unei proprietati sau intreprinderi. Astfel de ipoteze se refera la marimea, calitatea, variabilitatea, momentul si durata intrarilor si iesirilor de numerar care sunt actualizate la valoarea prezenta/actualizata.

Cu informatiile si cu ratele de actualizare adecvate si care pot fi sustinute, analiza DCF reprezinta una din metodologiile de evaluare acceptate in cadrul abordarii prin venit.

Analiza DCF este aplicata in evaluarea proprietatii imobiliare, a intreprinderilor si activelor necorporale, in analizele investitiilor si ca procedura contabila de estimare a valorii de utilizare. Analiza DCF este utilizata din ce in ce mai mult in sectoarele institutionale, de investitii imobiliare si de evaluare a intreprinderilor si este frecvent solicitata de clienti, creditorii, consilierii si administratorii financiari si managerii de portofoliu.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

Evaluările prin DCF folosesc rate de actualizare definite ca o rata de rentabilitate folosita pentru a converti o suma de bani, care trebuie platita sau primita in viitor, in valoarea ei actualizata (sau prezenta) si ea trebuie sa reflecte costul de oportunitate al capitalului.

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

Previziunea schemei de evolutie a venitului sau fluxului de numerar periodic al unei intreprinderi sau proprietati, din care pot fi calculati indicatori ai rentabilitatii financiare.

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

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

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

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.
- Aplicarea metodei a avut la baza previziunile financiare privind activitatea derulata pentru perioada de previziune, primite din partea Beneficiarului, corelata cu veniturile estimate pe baza orele de folosinta, grad de ocupare.
- Estimarea valorii elementelor financiare s-a efectuat avand la baza informatiile disponibile pe piata si datele puse la dispozitie de Beneficiar, valabile la data de 22.05.2025;
- In estimarea valorilor s-a aplicat cursul de referinta BNR valabil la data de 22.05.2025;
- Prognoza a fost efectuata pentru o perioada de 5 ani, incepand cu anul

**RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie
2025;**

Estimarea Veniturilor

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

Estimarea veniturilor are la baza urmatoarele ipoteze:

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

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

-Inchiriere teren tenis –ziua

-Inchiriere teren tenis –noaptea

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

Fluxurile de numerar au fost estimate pe baza previziunii veniturilor pe care activele le pot genera in perioada urmatoare, precum si a costurilor aferente activitatii desfasurate. *Informatiile furnizate de catre Beneficiar privind veniturile au fost ajustate de catre noi in baza ipotezelor specificate in capitolul acesta al raportului.*

Analiza cash-flow

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

Rata de actualizare. Rata de capitalizare

Definitie: Rata de actualizare

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

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

Rata de actualizare si rata de capitalizare este determinata astfel:

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

IPOTEZE DE CALCUL - MODEL CAPM	Valoare	Sursa*)
Se va utiliza rata reala de actualizare(k_r).		
$k_r = (k_n - f) / (1+f)$, unde:		
f = rata anuala a inflatiei prognozata pentru primul an de previziune	12,50%	www.anevar.ro/VALOAREA_I_Nr_308_03_2021
k_n = rata nominala de actualizare		
$k_n = \text{CAPM} = (\% \text{ capital propriu} \times k_p) + (\% \text{ capital imprumutat} \times k_d)$, unde:	23,77%	
k_p = costul capitalului propriu (%)		
k_d = costul capitalului imprumutat (%)		
Pondere (%) capital propriu (E=Equity)	70,24%	
Pondere (%) capital imprumutat (D=Debts)	29,76%	
Total capital (100 %)	100,00%	
** D/E (%)	42,37%	http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne%20w%20Home%20Page/datacurrent.html
Calculul costului capitalului propriu (k_p)	30,64%	
$k_p = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$, unde:		
R_f = rata nominala de baza fara risc (%)	7,84%	Revista Valoarea oriunde este ea... Informatii de piata utile pentru estimarea ratei de actualizare. pagina 69. Randamentul la scadenta al obligatiunilor de stat romaneesti emise in RON cu maturitate ramasa 10 ani YTM RO 10y RON
β = coeficient de evaluare a riscului sistematic al investitiei: $\beta = \beta \text{ nelndatorat} * [1 + (1 - \text{Imp}) * D/E]$	1,383	
$\beta \text{ nelndatorat}$	1,020	http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne%20w%20Home%20Page/datacurrent.html
$(R_m - R_f)$ = prima de risc a pietei (are doua componente: (a) Prima de risc pe o plata matura + (b) Riscul de tara al Romaniei) (%)	12,15%	
a) Prima de risc pentru o piata matura ("Equity Risk Premium" ERP) (%)	9,08%	http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne%20w%20Home%20Page/datacurrent.html
b) Prima de risc de tara a Romaniei ("Country Default Spread and Risk Premium" CRP) (%)	3,07%	http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne%20w%20Home%20Page/datacurrent.html
α = prima de risc suplimentar asociata strict afacerii evaluate (daca este cazul)	6,00%	estimat
Calculul costului capitalului imprumutat (k_d)	7,56%	
$k_d = d' \times (1 - \text{Imp})$, unde:		
d' = Rata nominala a dobanzii la creditele primite (%)	9,00%	Rata medie a dobanzilor pentru credite in lei este de 9%, din informatiile preluate din piata.
Imp = Impozitul pe profit (%)	16,00%	Codul Fiscal 2019, CAP. I - Dispozitii generale (art. 13 - art. 18), ART. 17 - Cota de impozitare
Rata reala de actualizare (k_r)	10,02%	

*) De specificat sursa de date (Bloomberg, Infinancials, Amadeus, Reuters etc.). Pagina de Internet in format pdf cu sursa utilizata, va fi atasata la raportul de evaluare. Orice calcul intermediar cu explicatiile aferente va fi prezentat in cuprinsul raportului.

***) Selectat in functie de tipul domeniului de activitate.

Astfel valoarea minima de inchiriere a proprietatii este :

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656		
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
TOTAL					798.719	6656	1312

II. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656		
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
TOTAL					798.719	6656	1312

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

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii nu exista multe oferte cu proprietati similare, dar aceste oferte exista suficienta oferte in alte zone , pentru a putea estima o valoare de inchiriere .

Precizia: . abordarea prin venit utilizeaza date privind inchirierea unor active similare , date care sunt mult mai precise.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin venit au fost folosite date de piata privind chiria perceputa pentru active similare.

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin abordarea prin venit reprezinta valoarea de piata a inchirierii proprietatii .

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 analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea 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

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisladie
considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția
Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

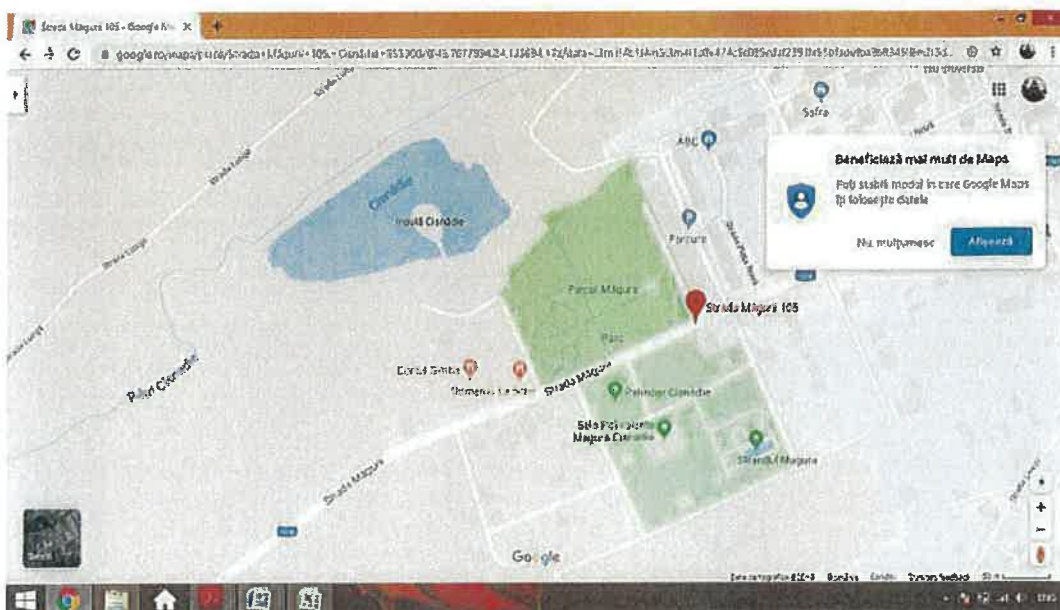
Legitimatie nr 10106



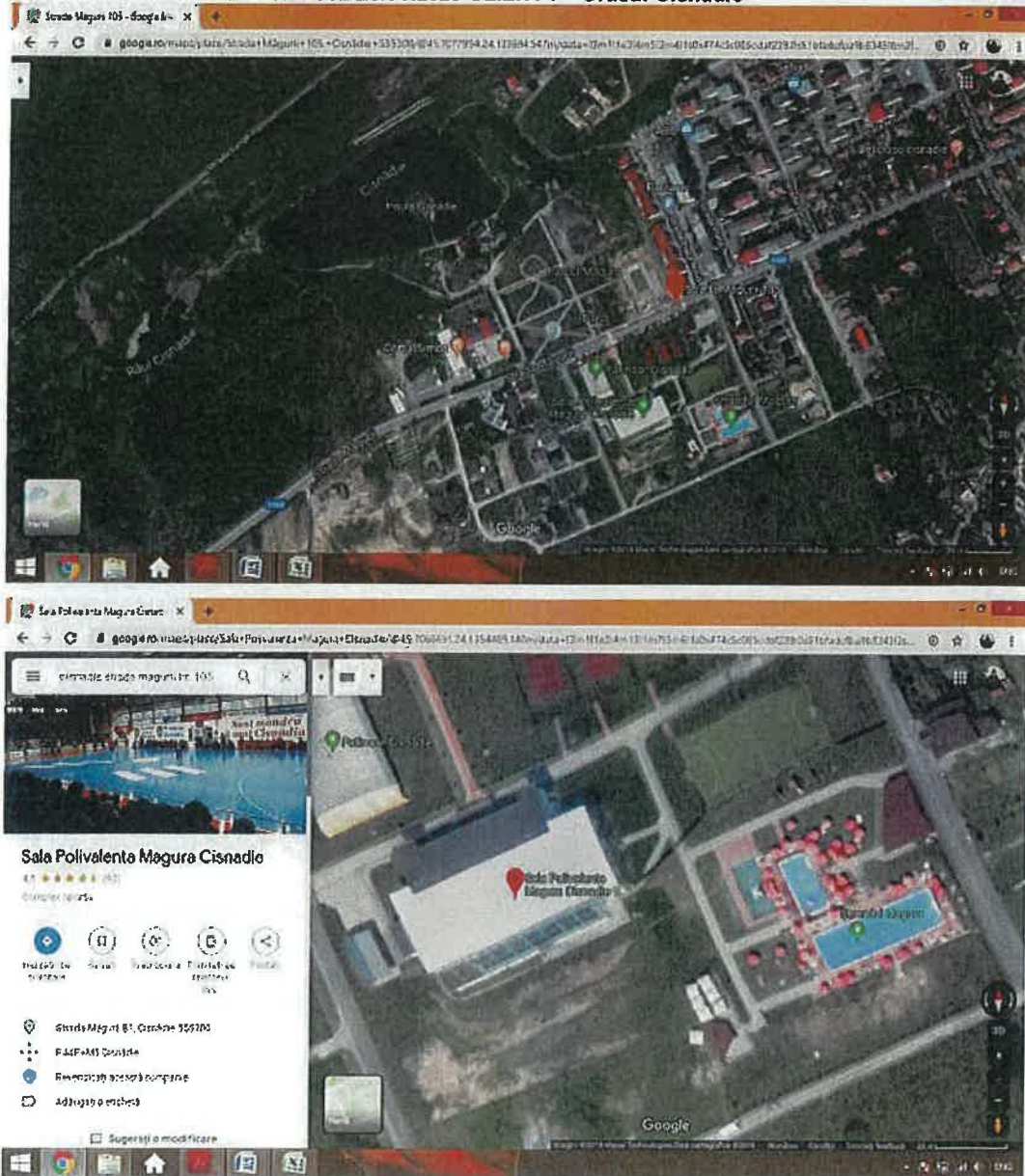
RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

III. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadio



EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie
DOCUMENTE DE PROPRIETATE

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110519 Cisnădie

Nr. cerere	42575
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023
Cod verificare 10051040770	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110519	4.458	Teran împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110519-C1	Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1656 mp; S. construita desfasurata:1656 mp; TEREN SPORT COMPUS DIN : 3 TERENURI DE TENIS DE CAMP.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16167 / 16/02/2018		
Act nr. HCL 125/2003;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEschimb, Inch. 26389 / 2007 cf. si Inch. nr. 70588/2012 cf. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 105818/Cisnădie, Inscrisa prin Incheierea nr. 51105 din 12/08/2013; pozitie transcrisa din CF 105556/Cisnădie, Incheierea nr. 70588din 10-12-2012	A1 / B.4
Act Administrativ nr. 30, din 06/03/2017 emis de PRIMARIA CISNADIE; Act Administrativ nr. 315, din 02/07/2013 emis de PRIMARIA CISNADIE; Act Administrativ nr. 4598, din 04/04/2017 emis de PRIMARIA CISNADIE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construirea, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 105818/Cisnădie, Inscrisa prin Incheierea nr. 25101 din 27/03/2017;	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

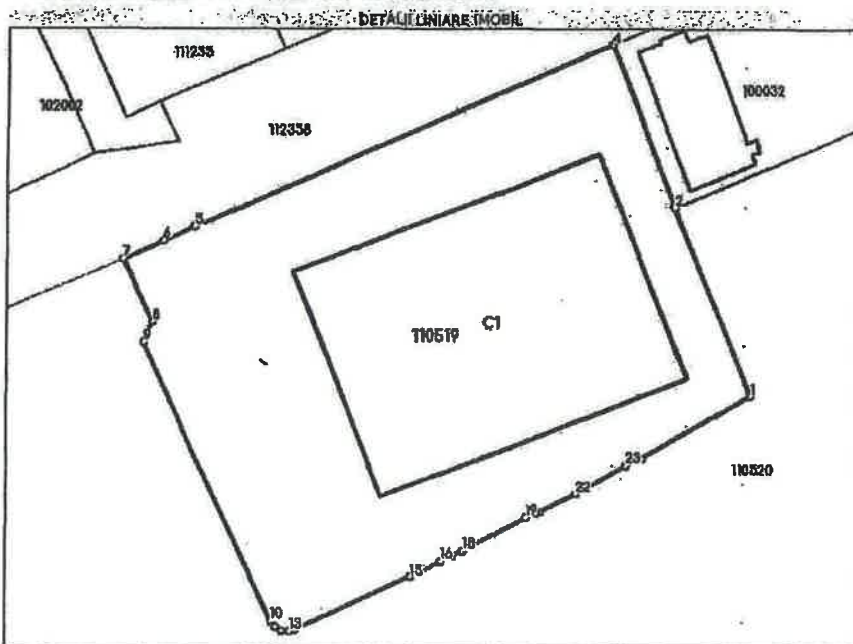
RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismădie

Carte Funciară Nr. 110519 Comuna/Oraș/Municipiu: Cismădie
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110519	4.458	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.802	-	1999/1/1/1/2/2	-	FANAT. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT. LOT 2.
2	curti constructii	DA	1.656	-	1999/1/1/1/2/2	-	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT. LOT 2.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110519-C1	construcții administrative și social culturale	1.656	Cu acte	S. construita la sol:1656 mp; S. construita desfasurata:1656 mp; TEREN SPORT COMPUS DIN : 3 TERENURI DE TENIS DE CAMP.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29,543	2	3	0,238
3	4	24,89	4	5	65,667

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

Carte Funciară Nr. 110519 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	8	4.88	6	7	6.445
7	8	10.185	8	9	3.253
9	10	44.483	10	11	1.037
11	12	1.04	12	13	1.119
13	14	0.84	14	15	18.276
15	16	5.07	16	17	1.745
17	18	1.748	18	19	10.147
19	20	1.895	20	21	0.715
21	22	5.867	22	23	8.289
23	24	1.828	24	25	0.828
25	1	17.954			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 04/05/2023, 11:05

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
(pag.1)



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 10018 din 15/05/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 357 din 15/05/2023

În scopul: INCHIRIERE TERENURI DE TENIS

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE PRIN PRIMAR GHEORGHE HUJA
cu sediul în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate componentă
-, cod poștal 555300, Piața Revoluției, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap. -,
tel/fax 0269561147, e-mail - înregistrată la nr.10018 din 15/05/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate
componentă -, cod poștal 555300, MAGURII, nr. 106, bloc -, scara -, et. -, ap. -
sau identificat prin CF 110519 nr. topografic / nr. cadastral/ 110519-C1

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local CISNĂDIE nr. 238 / 2015

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
- * situat în INTRAVILAN; PROPRIETAR: ORASUL CISNĂDIE
 - * grevat cu servitute NU
 - * zona protejată NU
 - * cu interdicții de construire NU
 - * zona declarată de interes public DA

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: FANEATA SI CURTI CONSTRUCTII
- * destinația: CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
(pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- * UTILIZARI: CB 2 - instituii, servicii și echipamente
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CB 1 - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelat în moduri având suprafața minimă de 1000.00mp. și un front la strada de minim 30.0m; CONFORM ANEXA CB1
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: NU ESTE CAZUL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: NU ESTE CAZUL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA: NU ESTE CAZUL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: NU SE MODIFICĂ
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiilor și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- * SPAȚII VERZI: CONFORM ANEXA CB1
- * IMPREJMUIRE: NU ESTE CAZUL
- * POT: NU SE MODIFICĂ
- * CUT: NU SE MODIFICĂ
- * SUPRAFATA TERENULUI: 4458mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
INCHIRIERE TERENURI DE TENIS

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizația de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.6.1
(pag.3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale Alte avize/acorduri:
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie salubritate

electrica

alimentare cu energie termica transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



Secretar General,
 Răzvan Cișnădie Constantin

Unitate Șef,
 Julia Ighela

Intocmit
 Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. scutit taxe din 15/05/2023
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 18.05.2023

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie

F.8.1
(pag.4)

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cismadie
Anexe de calcul:

Anexa A Evaluarea proprietatii imobiliare

ABORDARE PRIN VENIT

Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

EVALUARE TEREN TENIS / 10 ANI

22.05.2025							
EVALUARE TEREN TENIS / 10 ANI							
BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI							
COMPUNERE		VBP/AN/EU	VBE/AN1/EU	VBE/AN2/EU	VBE/AN3/E	VBE/AN4/E	VBE/AN5/EU
VENITURI SERVICII-INCIRIERE		475200	498960	503712	508464	522720	522720
TOTAL (cifra de afaceri)		475200	498960	503712	508464	522720	522720
CHELTUIELI DIRECTE SI INDIRECTE		126000	299376	302227	305078	313632	313632
TOTAL CHELTUIELI		126000	299376	302227	305078	313632	313632
PROFIT BRUT DIN EXPLOATARE		349200	199584	201485	203386	209088	209088
IMPOZIT PE PROFIT (1%) din cifra de afaceri		4752	4990	5037	5085	5227	5227
PROFIT NET DIN EXPLOATARE		344448	194594	196447,68	198301	203861	203861
CAPITAL DE LUCRU		6000	6000	6000	6000	6000	6000
TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE		338448	188594	190448	192301	197861	197861
TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE		338448	188594	190448	192301	197861	197861

ABORDAREA PRIN VENIT						
Metoda actualizarii veniturilor viitoare						
Indicator -an	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Venituri nete		338448	188594	190448	192301	197861
Factor actualizare (RATA DE ACTUALIZARE 10.02%)		0.909	0.826	0.751	0.683	0.620
CASH FLOW ACTUALIZAT		307.624	155.806	143.008	131.249	122.744
Valoare fluxuri	737.687					
Valoare reziduala(EURO)						178.980
Valoare reziduala actualizata(LEI)	111.032					
Valoare totala(Lei)	848.719					
DOTARI NON IMOBILIARE(lei)	50000					
Val de plata estimata(lei)	798.719					
(val. tot. -val. dotari non imobiliare)						
			venit/an lei	venit/luna lei	venit/luna eur	
			79872	6656	1312	

val. reziduala actualizata: val. reziduala la sfarsitul anului 5*factorul de actualizare la sf. anului 5+valoarea estimata constructii
 valoare totala:val. fluxuri+val. reziduala actualizata

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie

PRET TEREN NOU 3 TERENURI-1ACOPERIT		PRET NOU/TEREN		ACOPERIRE	
505227		109.224		177555	
explicatii					
euro		LEI			
CHELTUIELI /AN	24837		126000		5,073
	Lei/luna				
SALARII	9000				
PROMOVARE	1000				
CHELTUIELI NEPREVAZUTE	500				
ILUMINARE -se suporta de oras	0				
344 LEI/ORA * 3H *1 EON/KW		344	3	1,5	1548
TOTAL CHELTUIELI /LUNA	10500				
VENITURI					
12LUN/AN/teren/3TERENURI	22 ORE/ZI	RON/ORA	ron	euro	
	360	22	60	TOTAL	
				475200	93672

FOTOGRAFII



Date despre vânzari și cotații

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie

The screenshot shows the website www.sportpanalim.ro/info/tarife.html. The page is titled 'Tarife - Sport Panalim' and features a navigation menu with 'Tennis', 'Scoala de tenis', 'Fotbal', 'Tarife', 'Rezervari', 'Competitii', 'Legends bar', and 'Contact'. The main content is divided into two sections: 'FOTBAL' and 'TENIS'. Each section has a table with columns for 'fara abonament' and 'cu abonament*'. Below the tables, there is a note: 'Cele 4 terenuri de tenis si cel de fotbal sunt dotate cu nochiurna!'.

FOTBAL		
	fara abonament	cu abonament*
L - D 08 - 24	150 lei / 60 min	130 lei / 60 min
Rezerva		
TENIS		
	fara abonament	cu abonament*
L - V 08 - 17	60 lei / 60 min	50 lei / 60 min
L - V 17 - 24	60 lei / 60 min	60 lei / 60 min
S - D 08 - 24	60 lei / 60 min	50 lei / 60 min

Tarif pentru sezonul de iarna 2024-2025 in BALON		
	fara abonament	cu abonament*
L - V 08 - 17	100 lei / 60 min	90 lei / 60 min
L - V 17 - 21	120 lei / 60 min	120 lei / 60 min
L - V 21 - 24	120 lei / 60 min	120 lei / 60 min
S - D 08 - 12	100 lei / 60 min	100 lei / 60 min
S - D 12 - 24	90 lei / 60 min	80 lei / 60 min

* Abonamentele reprezinta plata in avans pentru maxim o luna.
 Anularea unei rezervari se poate face doar apeland numarul de contact 0752.656.565.

<https://www.sportpanalim.ro/info/tarife.html>

PRET DE NOU

RAPORT DE EVALUARE Nr.2092/26.05.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie



SUMARUL PREFERINTELOR

Teren Tenis

Lungime x Lățime: **23.77 metri x 10.97 metri**

Suprafața: **260.75690000000003 mp**

- ✓ Gazon artificial: 24.772 RON + TVA
- ✓ Împrejmuire Teren (gard 6m înălțime): 53.500 RON + TVA
- ✓ Nocturnă cu 8 Proiectoare: 19.000 RON + TVA
- ✓ Pachet tenis: 2.350 RON + TVA
- ✓ Proiect Tehnic + Studii: 9.603 RON + TVA

Total 109.224 RON

(129.977 RON inclusiv TVA)

Prețurile sunt valabile până la finalizarea lucrărilor și pot fi diferite de cele prezentate pe pagina web din cauza existenței unor taxe locale.



https://www.gazonsportiv.ro/calculator-estimare-pret-gazon-artificial/?gad_source=1&gad_campaignid=308347164&gbraid=0AAAAADloDayTVaCR4G4JvsZGyuC50Q7x&gclid=Cj0KCOjwotDBBhCOARIsAG5pinOs1PQwnQVb5OV1cBV491wOhqk4dNIjetQPsm7Co2KK56jZHheNF8aAokY EALw_wcB



De ce sa apelezi la EdilSport?

Colaborare

Suntem atenți la fiecare indicație primită din partea clienților noștri pentru a oferi o experiență personalizată. Balanele au dimensiuni standard, dar pot fi modificate cu succes în cazul în care este necesar. De asemenea, la oferim colaboratorilor noștri informații suplimentare despre materialele și tehnicile de lucru utilizate. În cazul în care sunt firme la început de drum, le punem la dispoziție sfaturi prețioase cu privire la exploatarea eficientă a terenului sportiv.

Investiții avantajoase

Costul unui balon presostatic este în jur de 35.000 de euro, însă prețurile variază în funcție de materiale și dimensiuni. Totuși, este o investiție mult mai avantajoasă în comparație cu alternativele tenoastatice. La Edil Sport primează adaptabilitatea, tocmai de aceea, specialiștii noștri vor găsi imediat soluția potrivită pentru tine. Nu va fi nevoie să faci modificări sau investiții ulterioare.

Montare și întreținere

Succesul fiecărui proiect e garantat de armonia dintre tehnicile moderne ale specialiștilor și materialele de calitate superioară. Într-un timp relativ scurt, balonul va fi montat cu succes în locația indicată și va rezista fără probleme șocurilor chimice și mecanice. De asemenea, ne vom ocupa atent de acțiunile aferente procesului de întreținere, ceea ce va garanta o utilizare

Cu ce îți putem fi de folos?



<https://www.edilsport.ro/ produse/balon-presostatic/>

INIȚIATOR
PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN



**CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI CISNADIE**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

Prezenta documentație de atribuire a fost întocmită în conformitate cu prevederile art. 332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde:

- A. Caietul de sarcini
- B. Fișa de date a procedurii
- C. Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- D. Formulare și modele de documente

A. CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

I. Informații generale privind autoritatea contractantă

Proprietar: U.A.T. ORAȘ CISNĂDIE,

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

Cod fiscal: 4406002,

Telefon: 0372714179;

E-mail: primarie@cisnadie.ro

II. Informații generale privind obiectul închirierii

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Imobilele „Trei terenuri de tenis de câmp” identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând Orașului Cisnădie.

2. Destinația bunului închiriat

Închirierea imobilelor „Trei terenuri de tenis de câmp” se face în scopul desfășurării unor activități sportive.

III. Legislația aplicabilă

Procedura de licitație publică se desfășoară în conformitate cu prevederile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale H.C.L nr. ___/___2025 privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

IV. Condiții de exploatare a bunului închiriat și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunului care face obiectul închirierii

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a bunului închiriat.

1. Motive de ordin economic-financiar

Închirierea bunului determină o sursă de venituri pentru UAT Cisnădie, prin stabilirea unui quantum al chiriei adjudecat prin licitație publică.

2. Motive de ordin social

Terenurile de tenis aparțin orașului Cisnădie și ele pot fi închiriate pentru desfășurarea de activități sportive.

V. Chiria minimă

Prețul minim al închirierii va fi de 6656 lei/lună pentru „Trei terenuri de tenis de câmp”, preț stabilit prin raport de evaluare.

Chiria va fi achitată până la data de 15 ale lunii pentru luna în curs prin ordin de plată sau în numerar.

Titularul contractului de închiriere are obligația de a achita impozitul pe teren conform legilor în vigoare.

Pentru neplata în termen a chiriei se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% sau fracțiuni de lună, conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

VI. Durata închirierii

Imobilul cu destinația „Trei terenuri de tenis de câmp” se închiriază pe o perioadă de 1 an, începând cu __.__.2025.

La încetarea contractului prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul imobil, în mod gratuit și liber de sarcini.

VII. Condiții generale ale închirierii

1. Regimul bunurilor utilizate în derularea închirierii

Orice lucrare de amenajare și viabilizare a imobilului în scopul realizării de investiții va fi executată de către chiraș cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini în seama proprietarului.

Chiriașul este obligat să respecte reglementările și funcțiunile urbanistice, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și în raportul de evaluare, care au stat la baza adoptării H.C.L nr. __/__.05.2025 privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „Trei terenuri de tenis de câmp în suprafață construită la sol de 1656 mp” proprietatea orașului Cisnădie, situate în Cisnădie, str. Măgurii nr.105, din cadrul bazei sportive Cisnădie, precum și obligația respectării Legii nr 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

De asemenea chiriașul este obligat să mențină reglementarea urbanistică pentru care se recomandă închirierea.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Activitățile ce se vor derula în legătură cu imobilul închiriat vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Chirașul va respecta toate condițiile de mediu pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de închiriere.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt:

- a) Utilizarea durabilă și responsabilă a resurselor
- b) Gestionarea eficientă a deșeurilor
- c) Colectarea selectivă a deșeurilor
- d) Luarea măsurilor pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane
- e) Păstrarea ordinii și a curățeniei în incintă și în zona limitrofă.

3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de eficiență, continuitate și permanență

Chiriașul va exploata bunul în condiții de eficiență, continuitate și permanență.

4. Interdicția subînchirierii/închirierii bunului închiriat

Chirașul nu poate subînchiria/închiria bunul închiriat.

VIII. Natura și conținutul garanțiilor solicitate de către proprietar

1. Garanția de participare la licitație

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește în cuantum de 200 de lei.

Garanția de participare este necesară pentru a proteja locatorul față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe perioada dintre adjudecarea licitației și data semnării contractului.

Aceasta se depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără niciun fel de rețineri, în termen maximum 3 zile lucrătoare de la expirarea perioadei de contestare și atribuire a contractului.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare se restituie după constituirea garanției de bună execuție a contractului.

Garanția de participare constituită de ofertant se reține de către autoritatea contractantă în următoarele situații care nu se datorează forței majore sau cazului fortuit:

- a) Ofertantului care nu se prezintă la licitație;
- b) Ofertantului care revocă oferta înainte de deschiderea acesteia și înainte de stabilirea ofertei câștigătoare
- c) Ofertantului care revocă oferta după stabilirea acesteia ca fiind câștigătoare;
- d) Câștigătorului care nu constituie garanția de bună execuție a contractului și/sau nu semnează contractul de închiriere în termenul stabilit.

2. Garanția de bună execuție a contractului

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

Garanția de bună execuție se constituie după încheierea contractului, urmând ca predarea-primirea bunului să se facă prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Garanția de bună execuție a contractului se va depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Ofertantului adjudecător al licitației care nu se prezintă în termenul stabilit (20 de zile calendaristice de la realizarea comunicării privind atribuirea contractului) pentru încheierea contractului de închiriere, i se va reține garanția de participare la licitație.

Asupra garanției de bună execuție a contractului locatorul va avea dreptul de a emite pretenții pentru acoperirea prejudiciului produs de către locatar, dacă acesta nu își execută obligațiile, își execută cu întârziere sau își execută necorespunzător obligațiile asumate prin contract. În cazul în care garanția va fi folosită pentru acoperirea prejudiciilor, chirașul are obligația reîntregirii acesteia.

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

Data limită de depunere a ofertelor este, ora

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

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

X. Condiții de calificare a ofertanților

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

XI. Condiții de valabilitate a ofertelor

Ofertele sunt valabile doar în situația în care sunt prezentate toate documentele solicitate conform documentației de atribuire pentru ofertanți și doar dacă formularul de ofertă (Formular D din cadrul plicului interior) cuprinde un nivel al chiriei cel puțin egal cu nivelul minim stabilit prevăzut în caietul de sarcini și fișa de date a procedurii.

Ofertele prin care se propune o chirie sub prețul minim se exclud de la procedură.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat și ștampilat, după caz, de către ofertant la registratura Primăriei orașului Cislădie.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar, respectiv de 60 de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor.

XII. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

1) cel mai mare nivel al chiriei

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților

- Pentru persoanele fizice: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverință de venit)

- Pentru persoanele juridice: documente din care să rezulte cifra de afaceri în ultimii 3 ani. Pentru persoanele juridice nou înființate se vor prezenta documente din care să rezulte cash flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilitățile bănești (asigurarea de cash-flow se va face prin prezentarea oricărui tip de document emis de unitățile bancare).

3) protecția mediului înconjurător: declarație pe propria răspundere privind respectarea normelor legislative referitoare la protecția mediului înconjurător (Formular E)

4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: declarație pe propria răspundere privind obligativitatea utilizării spațiului numai pentru destinația pentru care a fost închiriat (Formular F).

XIII. Ponderea criteriilor de atribuire

Ponderea fiecărui criteriu de atribuire a contractului este stabilită în prezenta documentație de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic al bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu este de până în 40%, iar suma acestora nu poate depăși 100%, astfel :

1) cel mai mare nivel al chiriei – 40%

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%

3) protecția mediului înconjurător – 20%

4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%

a) Modalitatea de stabilire a punctajelor pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire în parte

Criteriul de la pct. 1 – nivelul cel mai mare al chiriei oferite se punctează cu „X”, unde „X” reprezintă numărul total al ofertanților ale căror oferte sunt declarate admise, potrivit art. 341 alin. 7 și 8 din O.U.G. nr. 57/2019. Oferta care prezintă cel mai mare nivel al chiriei va primi punctajul „X” menționat anterior, urmând ca celelalte oferte să fie punctate cu „X-1”, „X-2”...., în ordinea descrescătoare a chiriei oferite.

Pentru criteriile de la pct. 2, 3 și 4, prezentarea documentelor solicitate se punctează cu maxim de puncte, respectiv „x”, unde „x” reprezintă numărul total al ofertanților, iar lipsa acestora se punctează cu „0”.

b) Modalitatea de stabilire a punctajului final :

Pentru fiecare ofertă, punctajul final se va obține prin însumarea produselor dintre punctajul primit pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire în parte și procentul aferent fiecărui criteriu, astfel :

40% punctaj pentru chiria propusă (maxim pentru cel mai ridicat nivel al chiriei) x „X” / „X-1” / „X-2” + **30%** punctaj privind capacitatea economico-financiară (maxim entru cifra de afaceri / venit / nivel cash flow cea mai mare) x „X” + **20 %** punctaj privind protecția mediului (maxim pentru măsurile cele mai multe și cu impact pozitiv asupra protecției mediului) x „X” + **10%** punctaj privind respectarea în totoalitate a măsurilor stabilite de proprietar pentru bunul închiriat x „X” = **PUNCTAJUL FINAL**

XIV. Costuri și taxe

1. Prețul minim al închirierii va fi de 6656 lei/lună pentru „Trei terenuri de tenis de câmp în suprafață construită la sol de 1656 mp”.

2. Contravaloarea documentației de atribuire

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

3. Taxa de participare este de 100 lei, nerambursabilă și se depune în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu

4. Costurile asociate participării

Ofertantul va suporta toate costurile asociate prezentării ofertei și a documentelor care o însoțesc, iar organizatorul licitației nu va fi în niciun fel responsabil sau răspunzător pentru respectivele costuri.

XV. Solicitări de clarificări

Solicitățile de clarificări privind licitația vor fi depuse / transmise de către ofertanți în termenul prevăzute de lege, respectiv până la data, ora, potrivit art. 335 din OUG nr. 57/2019.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor:

1. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea trebuie să se transmită în scris;
2. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități: poștă, fax sau e-mail.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în scris în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în maximum 5 zile lucrătoare de la data primirii solicitării.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul registratura Primăriei orașului Cisnădie, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Se poate depune doar o singură ofertă de către un ofertant.

Ofertanții care își manifestă interesul de a participa la licitație depun până la data-limită de de depunere a ofertelor, ora, la registratura Primăriei orașului Cisnădie, următoarele:

- Declarație de participare – Formular C,

Plicul exterior sigilat care conține: documentele de calificare a ofertantului și plicul interior sigilat. **Pe plicul exterior se va scrie clar și citeț:**

”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE __.05.2025, ORA __ “

Plicul interior conține: ofertă întocmită în baza Formularului D. **Pe plicul interior se va scrie, ”Numele, prenumele/denumirea și adresa ofertantului însoțită de inscripția „OFERTĂ.”**

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

- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul A)
- declarație pe proprie răspundere (Formular B)
- declarație de participare (Formularul C)
- declarație privind respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului (Formular E)

- documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular F)

- acte doveditoare privind identitatea, calitățile și capacitățile ofertanților:

a) Pentru persoana juridică română:

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

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;

- sediul social;

- administratorul ofertantului;

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

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

- certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cislădie a taxei de participare, a garanției de participare și a taxei reprezentând contravaloarea documentației de atribuire (caiet de sarcini) - chitanță/ordin de plată;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice; Formularul B;
- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat și bilanța pe ultima lună financiar încheiată;
- informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului - cash - flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună);
- pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu, pentru toată perioada închirierii.

Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație;
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație;
- Dovada achiziționării documentației de atribuire și a caietului de sarcini;

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

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

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

Plicul interior va conține:

Formularul de ofertă financiară (Formular D) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări cu următorul text: *oferta financiară, pentru închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.*

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

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

XVII. Comisia de evaluare a ofertelor

Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie de evaluare a ofertelor numită în acest sens prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie, denumită în continuare comisia de evaluare.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului prevăzut de OUG 57/2019;

e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute de OUG 57/2019;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

XVIII. Desfășurarea procedurii de licitație

Închirierea bunului se face conform art. 333 și art. 362 din OUG 57/2019, pe bază de licitație publică, prin depunerea de oferte în plic închis.

Astfel, ofertele se redactează în limba română și se depun la registratura Primăriei orașului Cislădie, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Un ofertant poate depune doar o singură ofertă.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor, conform celor menționate mai sus.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să fie cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform art. 336 din OUG nr. 57/2019.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza acestui proces-verbal (întocmit conform art. 341 alin. (19) din OUG 57/2019), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, respectiv primarului orașului Cislădie.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, primarul, prin secretarul comisiei de evaluare, informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul închirierii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de valoarea cea mai mare a chiriei.

XIX. Căi de atac

1. Procedura prealabilă

Contestațiile pot fi formulate în scris, în termen de 2 zile lucrătoare de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, conform art. 341 alin. (23) din OUG 57/2019, și se depun la registratura Primăriei orașului Cisnădie.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie numită în acest scop prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult 2 zile lucrătoare de la soluționare.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza contestația și, în cazul în care constată justețea contestației, decide anularea licitației derulate. Decizia se comunică primarului orașului Cisnădie care va dispune reluarea procedurii.

Anularea procedurii se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației, prin încălcarea prevederilor legale privind închirierea imobilelor, care au afectat concurența loială, nu au asigurat transparența procedurii de licitație sau au produs discriminari între ofertanți.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și evaluat ofertele.

Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia.

În termen de 2 zile lucrătoare de la emiterea deciziei, autoritatea contractanta o va comunica contestatarului, în scris, cu confirmare de primire.

2. Procedura contencioasă

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

XX. Încheierea contractului

Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Contractul de închiriere se perfectează la sediul Primăriei orașului Cisnădie, în 4 exemplare originale, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți asupra deciziilor referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut în prezenta documentație, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

Prin refuzul ofertantului câștigător se înțelege inclusiv persoana fizică sau juridică câștigătoare a licitației care în urma comunicării prin poștă a adresei privind atribuirea contractului și care are obligația de a se prezenta în vederea semnării contractului, nu ridică de la oficiul poștal adresa comunicată cu confirmare de primire. Autoritatea contractantă nu este răspunzătoare pentru neprezentarea ofertantului câștigător la Oficiul Poștal sau refuzul acestuia de a semna AR-ul pentru primirea adresei.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termen la sediul autorității contractante în vederea semnării acestuia, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese prevăzute anterior se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate.

În cazul în care Orașul Cisnădie nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, Orașul Cisnădie are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația anterior prevăzută nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, raportul de evaluare și studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

B. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
DE INCHIRIERE UNOR IMOBILE CU DESTINAȚIA „Terenuri de tenis”

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

1. 1 Denumirea autorității contractante:

Propietar: U.A.T. ORAȘ CISNĂDIE,

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

Cod fiscal: 4406002,

Telefon: : 0372-714.179, 0372-714.180

E-mail: primarie@cisnadie.ro

II.OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

2.1.Obiectul contractului de închiriere: imobile „Trei terenuri de tenis de câmp” din proprietatea orașului Cisnădie, situate în Cisnădie, str. Măgurii nr.105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

2.2. Durata închirierii: Durata contractului de închiriere este de 1 an.

III. INFORMAȚII PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

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

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

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

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

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, ce formează obiectul licitației.

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

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

”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cislădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cislădie, situat în orașul Cislădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cislădie.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE __.05.2025, ORA __“

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

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

a) Pentru persoana juridică română:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:
 - ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului consolidat al statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria orașului Cisnădie, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în or. Cisnădie, valabil la data deschiderii ofertelor;
- certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare, a garanției de participare și a taxei reprezentând contravaloarea documentației de atribuire (caiet de sarcini) - chitanță/ordin de plată;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice; Formularul B;
- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat și bilanța pe ultima lună financiar încheiată;
- informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului - cash - flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună);
- pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu, pentru toată perioada închirierii.

Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada achitării taxei de participare la licitație;

Dovada depunerii garanției de participare la licitație;

Dovada achiziționării documentației de atribuire și a caietului de sarcini;

b) Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele prevăzute la lit a), traduse după caz în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de

bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

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

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

Plicul interior va conține:

Formularul de ofertă financiară (Formular D) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări cu următorul text: *oferta financiară, pentru închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.*

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

IV ORGANIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE PE BAZĂ DE LICITAȚIE PUBLICĂ

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

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

Termenul limită de depunere a ofertelor este __.__.2025, ora __, la Centrul de Informații pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu.

Sedința publică de licitație se va desfășura în data de __.__.2025, ora __, în cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

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

Comisia de evaluare, organizată la nivelul autorității publice contractante, a cărei componență este aprobată prin dispoziția primarului, este legal întrunită numai în prezența

tuturor membrilor. Numărul membrilor comisiei trebuie să fie impar și nu poate fi mai mic de 5.

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

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

Conform art. 317 alin. (13) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ **Atribuțiile Comisiei de evaluare** sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

V. PROCEDURA DE LICITAȚIE

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

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

1. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

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

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 336 alin. (1)-(15) din O.U.G. nr.57/2019.

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

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

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

VII. ALTE INFORMAȚII PRIVIND PROCEDURA DE LICITAȚIE

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

VIII. CĂI DE ATAC. LITIGII

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

C. CONTRACT CADRU

JUDEȚUL SIBIU

PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În temeiul OUG nr. 57 privind Codul Administrativ, HCL nr. _____ din _____ privind _____, **licitației publice din data de _____ și Legii nr. 287 din 17 iulie 2009** privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

A intervenit prezentul contract de închiriere, între următoarele părți și în următoarele condiții:

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. ORAȘUL CISNĂDIE, cu sediul administrativ în or. Cisnădie P-ța Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, CUI 4406002, cont bancar _____ deschis la Trezoreria Sibiu, reprezentat prin **Mircea Orlățan - primar**, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

ȘI

B. _____, cu sediul în _____, CUI _____, înregistrată la Oficiul Registrul Comertului sub nr. _____, prin reprezentant legal _____, CNP _____, domiciliat în _____, identificat cu CI seria SB nr. _____ eliberată la data de _____ de _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte;

CAPITOLUL II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI.

Art. 2 (1) Primul în calitate de locator, proprietar al imobilului, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, primește în folosință imobilele : Trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp proprietatea orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

Imobilele „Trei terenuri de tenis de câmp” în suprafața de 1656 mp închiriate în scopul desfășurării unor activități sportive.

(2) Imobilele „Trei terenuri de tenis de câmp” în suprafața de 1656 mp, menționate la alin. (1) se predă în stare de folosință, în baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între părți, care va face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3. (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 1 an, cu începere de la data de ___/___ până la data de ___/___.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4 (1) Chiria lunară aferentă suprafeței închiriate este de _____ lei/lună, calculată în conformitate cu procesul verbal nr. _____ din procedura licitației.

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

(3) Chiria se achită în numerar la casieria **PROPRIETARULUI** sau prin virament bancar în contul cu nr. RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Sibiu, termenul limită fiind ziua **28-a** a lunii în curs.

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

(4) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

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

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de întârziere de la plata chiriei ce depășește 2 (două) luni consecutive, locatorul este îndreptățit la rezilierea contractului de închiriere de plin drept, fără punere în întârziere și fără a mai fi necesară intervenția instanțelor de judecată. Subsemnatele părți contractante declarăm că suntem de acord cu inserarea prezentei clauze ce reprezintă pact comisoriu expres.

CAPITOLUL IV. GARANȚIA CONTRACTULUI

Art. 5 În termen de 5 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract **LOCATARUL** se obligă să constituie în favoarea **LOCATORULUI**, o garanție ce constituie echivalentul a două chirii, conform art. 334 alin. 5 din OUG 57/2019.

Plata garanției se va face în contul cu nr. _____ deschis la _____. Suma achitată cu titlu de garanție va fi folosită în scopul acoperirii debitelor (chirie + accesorii) în cazul în care pe perioada derulării contractului locatarul nu își va îndeplini obligațiile de natură financiară.

În cazul în care pe parcursul derulării contractului, sumele constituite cu titlu de garanție vor fi folosite de către locator, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 5 zile calendaristice de la data executării.

Sumele cu titlu de garanție rămase neexecutate la finalizarea perioadei contractuale se vor restitui locatarului în termen de 5 zile calendaristice, în conformitate cu art. 347 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Executarea sumelor constituite cu titlu de garanție se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile.

CAPITOLUL V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 6 Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

a) să predea locatarului suprafața de teren ce reprezintă spațiul închiriat în stare normală de utilizare, în baza procesului verbal de predare - primire, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției;

- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- c) să asigure folosința suprafeței închiriate pe toată durata contractului, garantând locatarul contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;
- e) să nu transfere și să nu constituie, în favoarea terților, vreun drept real sau de creanță asupra terenului închiriat.
- f) să încaseze chiria în suma și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- g) să verifice executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința obiectului contractului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- h) să asigure folosința netulburată a spațiului pe toată durata închirierii.

Art. 7 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să preia spațiul închiriat de către locator;
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să plătească chiria în cuantumul, în forma și la termenele stabilite prin prezentul contract;
- d) să constituie garanția în cuantumul, forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- e) să achite taxa pe teren ce reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare;
- f) să folosească spațiul închiriat în stricta conformitate cu destinația stabilită prin HCL 128/26.05.2022 și prin prezentul contract de închiriere;
- g) să asigure curățenia și igienizarea spațiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere;
- h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente sau reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- i) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- j) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice;
- k) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- l) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe proprietate;
- m) la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, să restituie suprafața închiriată, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală.
- n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

CAPITOLUL VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- (1) Obligă locatarul să recunoască sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație ce se află în sarcina acestuia din urmă.
- (2) Impun locatarului să facă asigurări de daune.
- (3) Exonerează locatorul în calitatea sa de proprietar de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.
- (4) Autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 9 Presentul contract poate fi **reziliat** înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

(1) De plin drept, fără punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor asumate de către locatar, cu mențiunea că acesta este considerat a fi pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale, în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria, indexată cu rata inflației, timp de 2 (două) luni consecutive;
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului ce face obiectul prezentului contract sau dacă subînchiriază bunul ce face obiectul prezentului contract;
- c) locatarul nu exploatează sau exploatează bunul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;
- e) locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
- f) locatarul schimbă destinația bunului închiriat fără acordul locatorului, cu plata eventualelor daune aduse acestuia;
- g) atunci când interesul public o impune locatorul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată locatarului cu 30 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectele. În acest caz locatorul nu datorează despăgubiri locatarului.

Art. 10 În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării locatarului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art. 11 Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art. 9, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens, locatarul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități publice aferente perioadei în care a folosit efectiv spațiul, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

Art. 12 Presentul contract poate **înceta** în următoarele situații:

- a. prin acordul ambelor părți contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 zile înainte, de oricare dintre părți;
- b. la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c. în cazul încetării personalității juridice a locatarului prin una din modalitățile stabilite de lege;
- d. la cererea locatarului, cu condiția notificării prelabile într-un termen minim de 30 de zile. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii;

Art. 13 În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, locatarului îi revine obligația de a elibera spațiul, obiect al contractului, de orice bunuri mobile ale acestuia, în termen de 7 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces - verbal de predare-primire a spațiului.

Art. 14 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în contract, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere;

Art. 15 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum și a penalităților de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care folosesc spațiul, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

CAPITOLUL VII. FORȚA MAJORĂ

Art. 16 Forța majoră este acel eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau culpei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

Art. 17 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 18 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE

Art. 19 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a spațiului ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței acestuia atrăgând sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a spațiului ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 20 Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția locatarului un alt spațiu la expirarea duratei de închiriere.

Art. 21 Locatorul își rezervă dreptul de a efectua verificări în spațiul închiriat, în prezența locatarului.

Art. 22 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 23 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 24 Orice modificare a legislației referitoare la bunurile proprietatea publică a statului, la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art. 25 În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Art. 26 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 27 Prezentul contract, împreună cu Anexa ce face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 28 Prezentul contract s-a încheiat azi, _____, în ____ (____) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Serviciul Impozite, Taxe și Autorizare Activități Comerciale.

LOCATOR

Orașul Cisnădie prin
Primar,
Mircea Orlățan

Secretar general
Daniela Maria Szasz

Vizat CFP
Director executiv,
Simona Paraschiva Suroiu

Vizat juridic
Consilier juridic,
Diana Maria Stanciu

Întocmit
Daniela Aurelia Moldoveanu

LOCATAR

D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Formular A

FIȘA CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea/numele

2. Cod unic înregistrare/ Cod fiscal /Cod numeric personal

3. Adresa Sediul social / Domiciliu

4. Telefon / Fax

5. Certificat de înmatriculare/înregistrare / Act de identitate

6. Obiect de activitate pe domenii (după\caz)

DATE SPECIALE ALE ACTIVITĂȚII

OFERTANT

(semnatura autorizată)

Formular B

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE
(conform art. 339 din O.U.G. nr. 57/2019)

Subsemnatul(în nume personal) / reprezentant, imputernicit al _____, declar

pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate infracțiunii de fals , că :

- nu sunt/ societatea pe care o reprezint nu este / în stare de faliment sau de lichidare,
- afacerile societății pe care o reprezint nu sunt administrate de un judecător sindic,
- activitățile pe care le desfășoară societatea pe care o reprezint nu sunt suspendate sau interzise,
- nu sunt / societatea pe care o reprezint nu este într-o situație similară cu cele anterioare și care este reglementată prin lege;
- nu fac/ societatea pe care o reprezint nu face / obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- mi-am / societatea pe care o reprezint / și-a îndeplinit obligațiile de plata exigibile la bugetul de stat sau local;
- nu a furnizat/ societatea pe care o reprezint nu a furnizat/ informații false în documentele prezentate.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că U.A.T. Oraș Cîsnădie are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Data completării _____

OFERTANT

(semnatura autorizată)

Formular C

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA ÎNCHIRIERII

CĂTRE

**U.A.T. ORAȘUL CISNĂDIE, STR. PIAȚA REVOLUȚIEI, NR.1,
JUDETUL SIBIU**

Subsemnatul(în nume personal) / reprezentant, imputernicit al

Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în data de _____, în cotidianul de circulație națională _____ în data de _____ în cotidianul de circulație locală _____ în data de _____, pe pagina de internet precum și la sediul U.A.T. ORAȘUL CISNĂDIE la data de _____, privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cîsnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cîsnădie, situat în orașul Cîsnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cîsnădie, declar/declaram participarea la procedura licitației publice și transmit/transmitem următoarele documentele în copii conforme cu originalul:

chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cîsnădie,

chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cîsnădie,

chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cîsnădie,

privind garanția de participare, taxa de participare la licitație, contravaloarea documentației de atribuire, în cuantumul și forma stabilita de dumneavoastră prin documentația de atribuire.

Data completării _____

CANDIDAT/OFERTANT

(semnatura autorizată)

Formular D

OFERTANTUL.....
REPREZENTAT PRIN.....
C.I./BULETIN SERIA..... NR.....POLIȚIA.....
CU SEDIUL INSTRADA.....NR.....
JUDEȚUL.....COD POȘTAL.....
TELEFONTELEFAX.....
Având cont curent la banca.....

4) OFERTA DE LICITAȚIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cîsnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cîsnădie, situat în orașul Cîsnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cîsnădie

Oferim suma de

OFERTANT,
(semnatura si stampila)

Formular E

Societatea _____
Sediul _____
CUI _____

DECLARAȚIE PRIVIND respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul _____,
reprezentant/împuternicit al _____, cu sediul în _____, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. _____, CUI _____, declar pe propria răspundere cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații următoarele:

Mă angajez ca pe parcursul derulării contractului de închiriere ce are ca obiect închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cîsnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cîsnădie, situat în orașul Cîsnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cîsnădie, să respect dispozițiile legale în vigoare cu privire la protejarea mediului.

De asemenea mă oblig, în calitate de locatar, să suport din surse proprii toate cheltuielile necesare cu implementarea tuturor lucrărilor și a procedurilor impuse de legislația în vigoare în scopul protejării mediului.

Subsemnatul _____, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că Primăria or. Cîsnădie are dreptul ca pe parcursul derulării contractului să solicite, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Data completării:

*Societatea _____
prin reprezentant legal*

Formular F

Societatea _____
Sediul _____
CUI _____

DECLARAȚIE

Subsemnatul _____,
reprezentant/împuternicit al _____, cu sediul în
_____, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr.
_____, CUI _____, declar pe propria răspundere cunoscând prevederile
art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că mă oblig în numele societății, să folosesc spațiul
descriș și identificat mai sus doar în scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.

Subsemnatul _____, declar că informațiile furnizate sunt complete și
corecte în fiecare detaliu și înțeleg că Primăria or. Cisnădie are dreptul ca pe parcursul derulării
contractului să solicite, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente
doveditoare de care dispunem.

Data completării:

*Societatea _____
prin reprezentant legal*

INIȚIATOR
PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



Direc Tehnică
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație
Nr. 12717/12.05.2025

REFERAT DE APROBARE

privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr. cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

În cadrul bazei sportive din Cisnădie, str. Măgurii nr.105, s-au construit trei terenuri de tenis de câmp în suprafață construită la sol de 1656 mp în vederea desfășurării de activități sportive.

Imobilele sunt proprietatea orașului Cisnădie și ele pot fi închiriate.

Ținând cont de :

-Raportul de evaluare nr. 2092/26.05.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14490/26.05.2025, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator ANEVAR;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Consider oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să întocmească documentația pentru inițierea proiectului de hotărâre privind a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

Propun ca prețul de începere a licitației publice să fie de 6656 lei/lună, în conformitate cu raportul de evaluare nr.14490 din 26.05.2025, întocmit de evaluator AL.Tomi Sorin Toma.

PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN

39





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



Direcția Tehnică
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație
Nr. 12719/12.05.2025

De acord
Primar,
Mircea Orlățan



Raport de specialitate

privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

Având în vedere referatul de aprobare nr. 12717/12.05.2025 a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, se întocmește prezentul raport de specialitate în acest sens.

Ținând cont de:

-Raportul de evaluare nr. 2092/26.05.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 14490/26.05.2025, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator ANEVAR;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Proiectul de hotărâre inițiat de primarul localității privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață construită la sol de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situate în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105

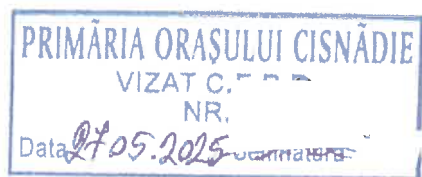
din cadrul bazei sportive Cisnădie, poate fi supus analizei și aprobării Consiliului Local Cisnădie, iar prețul de începere a licitației publice să fie de 6566 lei/lună, în conformitate cu raportul de evaluare nr.14490 din 26.05.2025, întocmit de evaluator AL.Tomi Sorin Toma.

**Director executiv,
Nicolae Valer Rădoiu**

**Consilier,
Daniela Aurelia Moldoveanu**

**Vizat CFP
Director executiv,
Simona Paraschiva Suroiu**

**Consilier juridic,
Diana Maria Stanciu**



Red./Dact.D.M./D.M.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 si 0372 714 179

Nr. 6024 din 05/03/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 135 din 06/03/2025

În scopul: LICITATIE INCHIRIERE 3 TERENURI DE TENIS

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă
- , cod poștal 555300, Strada Piata Revoluției, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap.
-, tel/fax 0372714180, e-mail primarie@cisnadie.ro înregistrată la nr. 6024 din
05/03/2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă -, cod poștal 555300, Strada MAGURII, nr. 105, bloc -, scara -, et. -, ap.
- sau identificat prin CF 110519 nr. topografic / nr. cadastral/ 110519-C1

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 238 / 2015

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
- * situat în INTRAVILAN; PROPRIETAR: ORASUL CISNADIE
 - * grevat cu servitute NU
 - * zona protejată NU
 - * cu interdicții de construire NU
 - * zona declarată de interes public DA

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: FANEATA SI CURTI CONSTRUCTII
- * destinația: CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- * UTILIZARI: CB 2 - instituții, servicii și echipamente
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - comerț cu amănuntul;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CB 1 - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelat în module având suprafața minimă de 1000.00mp. și un front la strada de minim 30.0m; CONFORM ANEXA CB1
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: NU ESTE CAZUL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: NU ESTE CAZUL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA: NU ESTE CAZUL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: NU SE MODIFICĂ
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- * SPAȚII VERZI: CONFORM ANEXA CB1
- * IMPREJMUIRE: NU ESTE CAZUL
- * POT: NU SE MODIFICĂ
- * CUT: NU SE MODIFICĂ
- * SUPRAFATA TERENULUI: 4458mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

LICITATIE INCHIRIERE 3 TERENURI DE TENIS

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

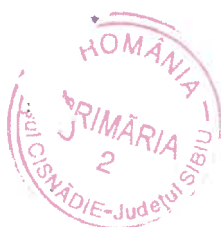
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Orlățan Mircea

L.S.



Secretar General,
Szasz Daniela Maria

Arhitect-sef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 05/03/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 06.03.2025.

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**CARTE FUNCİARĂ NR. 110519
COPIE**

Carte Funciară Nr. 110519 Cîsnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cîsnadie, Loc. Cîsnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110519	4.458	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110519-C1	Jud. Sibiu, UAT Cîsnadie, Loc. Cîsnadie	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1656 mp; S. construita desfasurata:1656 mp; TEREN SPORT COMPUS DIN : 3 TERENURI DE TENIS DE CAMP.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16167 / 16/02/2018		
Act Notarial nr. 147, din 16/02/2018 emis de Chirila Claudia Mariana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 110519 a imobilului cu numarul cadastral 110519/Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105818 in scris in cartea funciara 105818;	A1
Act nr. HCL 125/2003;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, inch. 26389 / 2007 cf. si inch. nr. 70588/2012 cf., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORASUL CİSNADIE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105818/Cîsnadie, in scrisa prin Incheierea nr. 51105 din 12/08/2013; pozitie transcrisa din CF 105556/Cîsnadie, incheierea nr. 70588 din 10-12-2012	A1 / B-4
Act Administrativ nr. 30, din 06/03/2017 emis de PRIMARIA CİSNADIE; Act Administrativ nr. 315, din 02/07/2013 emis de PRIMARIA CİSNADIE; Act Administrativ nr. 4598, din 04/04/2017 emis de PRIMARIA CİSNADIE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORASUL CİSNADIE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105818/Cîsnadie, in scrisa prin incheierea nr. 25101 din 27/03/2017;	A1.1
B4	Se rectifica denumirea proprietarului de sub B.2 din Consiliul Cîsnadie in Orasul Cîsnadie	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

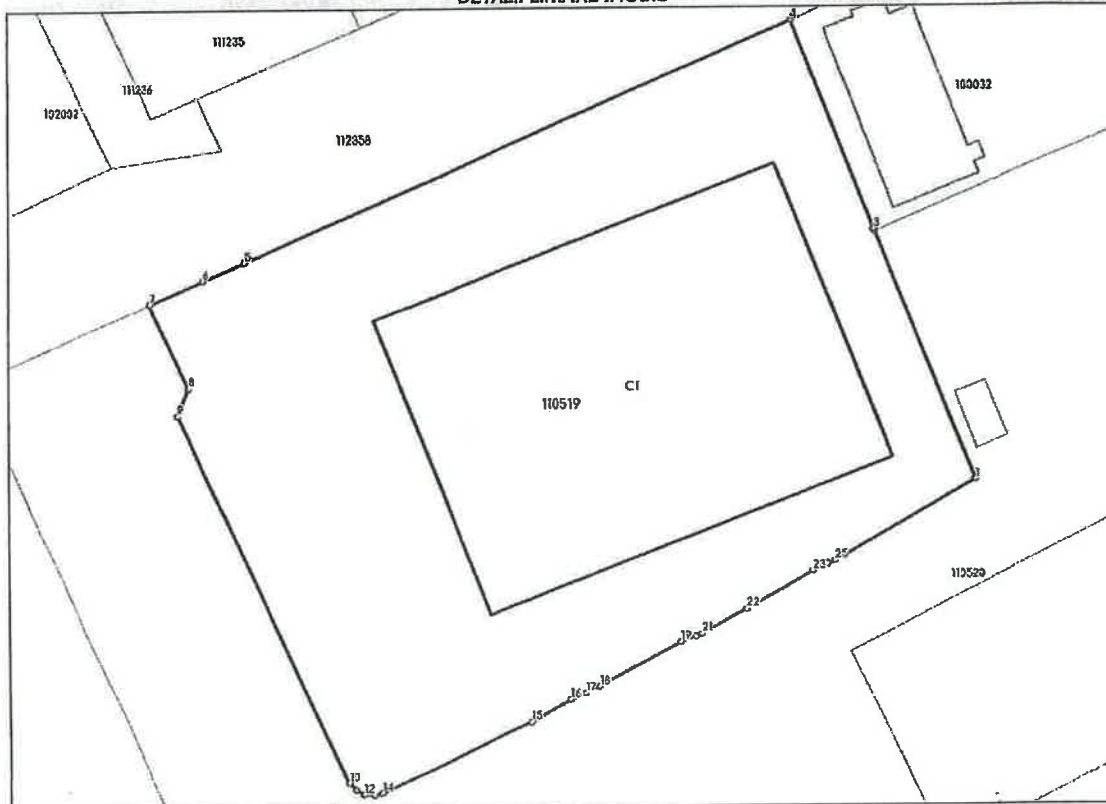
Carte Funciară Nr. 110519 Comuna/Oraș/Municipiu: Cîsnădie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110519	4.458	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilaj	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.802	-	1999/1/1/1/2/2	-	FANAT. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT. LOT 2.
2	curti constructii	DA	1.656	-	1999/1/1/1/2/2	-	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT. LOT 2.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110519-C1	construcții administrative și social culturale	1.656	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1656 mp; S. construita desfasurata:1656 mp; TEREN SPORT COMPUS DIN : 3 TERENURI DE TENIS DE CAMP.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.543	2	3	0.238

Carte Funciară Nr. 110519 Comuna/Oraș/Municipiu: Cîsnădie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	24.89	4	5	65.667
5	6	4.88	6	7	6.445
7	8	10.185	8	9	3.253
9	10	44.483	10	11	1.037
11	12	1.04	12	13	1.119
13	14	0.84	14	15	18.276
15	16	5.07	16	17	1.745
17	18	1.748	18	19	10.147
19	20	1.695	20	21	0.715
21	22	5.667	22	23	8.289
23	24	1.828	24	25	0.828
25	1	17.954			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



