



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**CONSILIUL LOCAL CIUGUD**



**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea demarării procedurilor de cumpărare prin negociere directă a  
imobilului teren înscris în CF nr.85814 Ciugud, având categoria de folosință arabil, situat în  
localitatea Drâmbar, comuna Ciugud**

Consiliul local al comunei Ciugud, întrunit în ședință ordinară din 27.10.2023;

Luând în dezbateri:

- Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre privind aprobarea demarării procedurilor de cumpărare prin negociere directă a imobilului teren înscris în CF nr.85814 Ciugud, având categoria de folosință arabil, situat în localitatea Drâmbar, comuna Ciugud, proiect inițiat de primarul Comunei Ciugud;

- Raportul de specialitate întocmit de către Compartimentul Achiziții publice și Investiții;

- Raportul de avizare al Comisiei nr. 1 - Prognoze economico-sociale, studii, buget, finanțe, servicii publice, administrarea domeniului public și privat al comunei, comerț, agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, ecologie, protecția mediului înconjurător și turism, gospodărie comunală, servicii și comerț;

- Raportul de avizare al Comisiei nr. 2 - Activități științifice, învățământ, sănătate și familie, cultură, munca și protecție socială, protecție copii, culte, activități sportive și de agrement;

- Raportul de avizare al Comisiei nr. 3 - Administrație publică locală, juridică și disciplină, relații cu publicul, probleme ale minorităților, apărarea ordinii Publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;

Văzând:

- CF nr.85814 Ciugud;

- Raportul de evaluare întocmit de către evaluator Bozdog Dumitru Flaviu și înregistrat la Primăria comunei Ciugud sub nr.8575/2023;

Ținând cont de prevederile:

- art. 129 alin.(2) lit.c) și art. 129 alin. (14) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 863 lit.a) din Noul Cod civil

În temeiul art. 196 alin. (1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă demararea procedurilor privind cumpărarea prin negociere directă, de către Comuna Ciugud a imobilului-teren înscris în CF nr.85814 Ciugud, în suprafață de 6762 m.p., situat în extravilanul satului Drâmbar, comuna Ciugud, având categoria de folosință arabil.

**Art.2.** Însușește Raportul de evaluare pentru imobilul menționat la art. 1 din prezenta, întocmit de Bozdog Dumitru- Flaviu, potrivit anexei– parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Comuna CIUGUD**

Sat Ciugud, Strada Simion Bran, numărul 10 – cod poștal: 517240

Cod de identificare fiscală: 4562516

Telefon/ Fax: 0258/841205; 0258/841000

E-mail: [office@primariaciugud.ro](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro)

**Art.3.** Stabilește că negocierea va porni de la 1 euro/mp și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare însușit potrivit art.2 din prezenta.

**Art.5.** În vederea negocierii prețului de cumpărare ale terenului prevăzut la art. 1, se constituie comisia de negociere în următoarea componență:

- Oargă Liliana - viceprimar;
- Cosma Alexandru Sorin – consilier achiziții publice;
- Croitoru Ioana - Cristina- consilier;
- Ciorgovean Maria-Mihaela – secretar general;
- Petrașcu Cornel - consilier local.

**Art.5.** Prețul cumpărării și cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare- cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local al comunei Ciugud.

**Art.7.** Se mandatează domnul Damian Gheorghe - Primarul comunei Ciugud de a semna în numele comunei Ciugud contractele de vânzare - cumpărare ce se vor încheia.

**Art.8.** Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

**Art.9.** Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției prefectului județul Alba;
- Compartimentului Financiar – Contabil;
- numitei Oniga Ana;
- Primarului comunei Ciugud;
- un exemplar la dosar.

**Președinte de ședință**

**Contrasemnează p. Secretar general**

**Ciugud, 27.10.2023**

**Nr.136**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 13 voturi favorabil exprimate care reprezintă 100% din numărul consilierilor în funcție

**COMUNA CIUGUD**  
Nr. intrare: CID / 8575  
Data: 20.10.2023 12:57

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **TEREN EXTRAVILAN**

**Com. Ciugud, sat Drâmbar, jud. Alba**  
**CF 85814 Ciugud**

**Client: Comuna Ciugud**

**OCTOMBRIE 2023**

## Către: Consiliul Local al comunei Ciugud

Referitor la evaluarea imobilului **teren extravilan** (arabil, dar în prezent necultivat) situat în Ciugud, sat Drâmbar, jud. Alba, aflat în proprietatea d-nei Oniga Ana, intabulat în CF nr. 85814, nr. cad. 85814, nr. tarla 97 – arabil extravilan (conform adeverinței Nr. R8547/19.10.2023 emisă de Comuna Ciugud) – 6.762 mp, în scopul cumpărării acestuia de către Comuna Ciugud:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat imobilul anterior menționat. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață.

Accesul la proprietate se poate face din DJ107C (drum asfaltat) prin intermediul unui drum local de exploatare din pământ de circa 500 m (pe digul râului Mureș).

Parcela de teren este cuprinsă în extravilanul localității fiind încadrată de: la Nord și Sud – loturi de teren agricol, la Est – drum de exploatare și Vest – drum de exploatare și digul râului Mureș.

Terenul este situat pe malul stâng al Râului Mureș, între grădinile locuințelor din Drâmbar și digul râului Mureș. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența în principal a terenurilor libere cu destinație agricolă (arabile). Zona este căutată în principal de către societățile agricole care doresc să își extindă culturile agricole aflate în proprietate sau arendate.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF aferent lotului evaluat. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 18.10.2023 nu au fost prezenți reprezentanții proprietarului.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului nu dispune de rețele de utilități.

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinat). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în extrasul CF nr. 85814 al comunei Ciugud.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 19 octombrie 2023 o valoare de piață de:

**V = 40.300 lei (patruzecimiitreisutelei)**

echivalent **8.108 euro** la cursul de 1 euro = 4,9705 lei valabil în 19.10.2023

pentru imobilul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Valoarea menționată nu include TVA.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

ALBA IULIA  
19.10.2023

Evaluator:



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de niciun factor. În plus certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare în vigoare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informații importante (suprafețe și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilului) de la reprezentanții clientului.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



## CUPRINS

### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. Inspecția proprietății
- 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora
- 1.11. Clauza de nepublicare
- 1.12. Valabilitatea raportului

### 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății
  - 2.1.1. Amplasamentul
  - 2.1.2. Accesul
  - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
  - 2.1.4. Situația juridică
  - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
  - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
  - 2.2.2. Analiza ofertei competitive
  - 2.2.3. Analiza cererii solvabile
  - 2.2.4. Echilibrul pieței

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 3.1. Cea mai bună utilizare
- 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)
  - 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori
  - 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare
- 3.3. Metode de evaluare a terenului
  - 3.3.1. Metoda comparației directe
- 3.4. Rezultatele evaluării

### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

### ANEXE



# 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza estimării valorilor raportate stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, care sunt prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinat). El este considerat deplin, valabil și marketabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza extrasului CF pus la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din extrasul CF pus la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acesta.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situația a fost prevăzută în raport.

## 1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren extravilan** (conform adeverinței Nr. R8547/19.10.2023 emisă de Comuna Ciugud) în suprafață de 6.762 mp, plan, de formă neregulată, cu front relativ mare.

Terenul este cu destinație arabil (conform extrasului CF anexat), dar în prezent este necultivat (parțial înțelenit, parțial drum, parțial ocupat de arbuști sălbatici), este amplasat pe malul stâng al Râului Mureș, între grădinile locuințelor din Drâmbar și digul râului Mureș.

## 1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este cumpărarea de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

## 1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al d-nei Oargă Ana asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinat. El este considerat integral și nerestrictiv.

## 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmărește estimarea „valorii de piață” a terenurilor subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 100 – Cadru General**. Conform acestuia **valoarea de piață** reprezintă *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.*

## 1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii octombrie 2023, data inspecției fiind 18.10.2023, iar data efectivă a stabilirii valorii 19.10.2023.





## 1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EUR.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9705 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

## 1.8. Modalități de plată

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

## 1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Bozdog Dumitru Flaviu în data de 18.10.2023, din partea clientului nefiind prezent niciun reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă planului din extrasul CF anexat. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii șamd.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale terenului subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a fotografiat proprietatea evaluată și zona de amplasare a acesteia.

## 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a terenului evaluat și suprafața acestuia;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul lucrării pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, documente topografice, ș.a.), aceștia fiind responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării, sau din alte zone similare.

## 1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent.

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.



Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.12. Valabilitatea raportului

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general de la data evaluării, conform stadiul actual de dezvoltare al pieței specifice și scopului prezentului raport. Dacă aceste premise se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății

#### 2.1.1. Amplasamentul

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în Ciugud, sat Drâmbar, jud. Alba, aflat în proprietatea d-nei Oargă Ana. Terenul are o suprafață de 6.762 mp cu front relativ mare.

Zona de amplasare este caracterizată prin prezența terenurilor libere cu destinație agricolă (culturi vegetale etc.). Zona este căutată în principal de către societățile agricole care doresc să își extindă suprafețele cultivate în vederea unei exploatare eficiente.

Terenul subiect este amplasat în extravilanul comunei Ciugud fiind încadrat de: la Nord și Sud – loturi de teren agricol, la Est – drum de exploatare și Vest – drum de exploatare și digul râului Mureș.

#### 2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din DJ107C (drum asfaltat) prin intermediul unui drum local de exploatare din pământ de circa 500 m (pe digul râului Mureș).

#### 2.1.3. Asigurarea cu utilități

Terenul subiect nu dispune de rețele de utilități.

#### 2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr.85814 Ciugud, nr. cad. 85814, nr. tarla 97 – arabil extravilan – 6.762 mp, proprietar Oargă Ana în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, act hotărâre judecătorească nr. 0 din 18.03.2015 (autoritate emitentă Tribunalul Iași, jud. Iași – Secția II Civilă faliment), înch. nr. 35722/19.03.2020.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al d-nei Oargă Ana asupra terenului menționat anterior.



Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv.

#### 2.1.5. Prezentarea clientului

Comuna Ciugud cu sediul în Ciugud, str. Simion Bran, nr. 10, jud. Alba, tel. 0258-841205, C.I.F. 4562516.

### 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piață cu un număr relativ redus de participanți, cu valori de tranzacționare destul de mari, fiind deseori influențată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale și locale, politicile de creditare ale deținătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă (piața cumpărătorului) sau exces de cerere (piața vânzătorului) și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, fapt ce le face puțin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumerați anterior comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea și tipul participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, restricțiile privind proprietățile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

#### 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul comunei Ciugud, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată, ulterior fiind vizibilă o revenire a piețelor imobiliare.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren agricol (arabil) pentru producție agricolă vegetală conform extrasului CF, ceea ce ne-a condus la analiza în principal a loturilor de teren extravilan agricol amplasate în zone cu acces facil și productivitate mare.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor extravilane agricole, utilizarea terenului fiind aceea de teren arabil (conform extrasului CF), cu toate că în prezent este necultivat (parțial înțelenit, parțial drum, parțial ocupat de arbuști sălbatici).



### 2.2.2. Analiza ofertei competitive

*Oferta* reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri agricole pentru vânzare în zonele rurale ale județului Alba este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii:

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori și speculanți pe piața imobiliară.

Persoanele fizice dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente.

Investitorii și speculanții de pe piața imobiliară oferă la vânzare fie suprafețe mici de teren, fie suprafețe mari rezultate în urma comasării unor suprafețe mai reduse achiziționate în diverse etape de investiții, cu intenția de a le vinde către investitori în proiecte de exploatare agricolă de dimensiuni medii sau mari.

În prezent oferta este inelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ mari a dus la creșterea prețului sau a valorilor de ofertă ale terenurilor, urmare atât a accesării de către agricultori a fondurilor nerambursabile, cât și a acordării de diverse subvenții destinate agricultorilor. Prețurile sunt totuși destul de scăzute comparativ cu alte state europene în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

### 2.2.3. Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de politica agricolă actuală, dar și de creșterea interesului investițional în domeniul agricol.

Cererea solvabilă a crescut atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*, constatându-se o creștere a cererii pe ambele planuri (și cel cantitativ și cel calitativ), pe fondul creșterii interesului investițional în domeniul agricol.

Pentru proprietățile de tip teren agricol din zonele rurale cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte agricole cu posibilitatea obținerii de fonduri europene nerambursabile;
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de teren cu intenția de a revinde unor alți investitori ce dezvoltă proiecte imobiliare sau agricole, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.



Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidențiază o direcție clară a societăților comerciale, care doresc achiziționarea de terenuri de suprafețe mari pentru exploatare intensivă și eficientizarea lucrărilor agricole, societăți care preferă în general suprafețe de teren relativ mari, compacte, cu utilități, eventual cu acces facil și poziționare bună. Din aceste considerente prețurile pe care sunt dispuși să le plătească sunt în general mai mari.

O altă direcție de comportament o au societățile comerciale mici sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri agricole. Aceștia achiziționează loturi de suprafețe mai mici, disponibilitățile financiare și posibilitățile ulterioare de dezvoltare fiind mai reduse comparativ cu categoria anterioară.

Prezența sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietății (categoria de folosință, fertilitate, acces, front stradal, utilități etc.) influențează cererea unei proprietăți, atât ca număr de potențiali cumpărători cât și ca valoare pe care aceștia sunt dispuși s-o plătească.

La nivelul comunei Ciugud și împrejurimilor, apreciem că există o cerere potențială destul de ridicată de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibili cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice care achiziționează teren pentru realizarea unor exploatații agricole de dimensiuni mici sau medii, sau pentru a face o investiție în vederea valorificării ulterioare la un preț bun.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori pentru proiectele agricole, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

#### 2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul comunei Ciugud, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înnăspirii condițiilor de creditare în special la terenuri. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată, ulterior fiind vizibilă o revenire a prețurilor imobiliare.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri agricole, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor, aceștia având tendința de a achiziționa suprafețe mari, compacte, în vederea unei exploatare eficiente.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor agricole rurale. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri agricole în zona localităților rurale ale județului Alba, este în plaja 10.000-25.000 euro/ha, în funcție de categoria de folosință, fertilitatea solului, amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

#### 3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.



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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Ținând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului liber cu destinație agricolă** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – amplasarea în imediata vecinătate a unor parcele de teren agricole, precum și destinația actuală conform CF (arabil);
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului permit folosirea terenului în scopuri agricole;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare agricolă;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea agricolă este cea mai favorabilă la data actuală.

### 3.2.Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării și este limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări actuale comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona respectivă, sau zone similare acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul *de evaluat* și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

Prin aplicarea acesteia s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

#### 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu reprezentanții clientului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii imobilului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.



### 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

- documentele topografice și de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenului etc.;
- informații privind piața imobiliară a comunei Ciugud și a altor zone rurale similare ale județului Alba;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

### 3.3. Metode de evaluare a terenului

#### 3.3.1. Metoda comparației directe

*Terenul de evaluat* este liber, are o suprafață de 6.762 mp, cu front relativ mare, acces la drum de exploatare din pământ, are topografie plană, cu drepturi de proprietate depline, fiind amplasat în extravilanul localității Drâmbar, pe malul stâng al Râului Mureș, între grădinile locuințelor din Drâmbar și digul râului Mureș.

Proprietatea subiect nu dispune de rețele de utilități.

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare (oferte de vânzare).

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea *de evaluat*.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți similare celei de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții de utilizare, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Condiții ale pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (dimensiuni, formă, front stradal, planeitate, acces), Dotare cu utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	extravilan Drâmbar	extravilan Limba	extravilan Drâmbar, zona industrială	extravilan Ciugud
Data	oct.23	23.03.21	30.06.21	14.10.22
Suprafața (ha)	6.762	5800	1400	2.918
Preț de vânzare (eur/mp)		1,41	1,45	1,00



Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Indiviziune (10%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,10
<i>Preț ajustat</i>		1,41	1,45	1,10
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		1,41	1,45	1,10
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		1,41	1,45	1,10
Condițiile pieței	oct.23	mar.21-tranzacție (5%)	iun.21-tranzacție (5%)	oct.22-tranzacție (5%)
<i>Ajustări</i>		0,07	0,07	0,06
<i>Preț ajustat</i>		1,48	1,52	1,16
Localizare	extravilan Drâmbar	Similar (0%)	Similar (0%)	Similar (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		1,48	1,52	1,16
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
<i>Ajustări</i>		-0,07	-0,08	-0,06
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Parțial în pantă (5%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,06
Raport dimensiuni (L/l)	6.762 mp, front relativ mare	5.800 mp, front mic, acces la 2 capete (5%)	1.400 mp, front mic, acces la 2 capete (10%)	2.917,50 mp, front mic (15%)
<i>Ajustări</i>		0,07	0,15	0,17
Acces	drum exploatare	drum exploatare asfaltat (-10%)	drum asfaltat (-10%)	drum exploatare (0%)
<i>Ajustări</i>		-0,15	-0,15	0,00
<i>Preț ajustat</i>		1,33	1,44	1,33
Utilități disponibile	Fără utilități	Fără utilități (0%)	Utilități în zonă (-10%)	Fără utilități (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	-0,14	0,00
<i>Preț ajustat</i>		1,33	1,30	1,33
Cea mai bună utilizare	Arabil, actual neproductiv	Arabil (-10%)	Arabil (-10%)	Arabil (-10%)
<i>Ajustări</i>		-0,13	-0,13	-0,13
<i>Preț ajustat</i>		1,20	1,17	1,20
Ajustare totală netă		-0,21	-0,28	0,20
% ajustări nete		-14,89%	-19,31%	20,00%
Ajustare totală brută		0,49	0,72	0,58
% ajustări brute		34,75%	49,66%	58,00%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: datorită creșterii pieței imobiliare a terenurilor agricole, au fost ajustate cu câte 5% toate comparabilele acestea fiind tranzacționate în perioada mai 2021 – octombrie 2022;
- Localizare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele și terenul evaluat fiind amplasate în zone similare;





- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (forma, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
  - la formă: toate comparabilele s-au ajustat cu câte -5% deoarece acestea au forme regulate spre deosebire de terenul evaluat care are formă neregulată;
  - la topografie: s-a ajustat comparabila C cu 5% deoarece este parțial în pantă spre deosebire de terenul evaluat și celelalte comparabile care sunt plane;
  - la raport dimensiuni s-a procedat la ajustări de 5% pentru comparabila A, de 10% pentru comparabila B și de 15% pentru comparabila C deoarece au raportul laturilor mai puțin favorabil decât al terenului subiect;
  - la acces: s-au ajustat comparabilele A și B cu câte -10% deoarece au acces din drumuri asfaltate spre deosebire de terenul evaluat și comparabila C care au acces din drumuri de exploatare din pământ;
- Utilități disponibile: a fost necesară o ajustare de -10% pentru comparabila B care are rețele de utilități în zonă, spre deosebire de terenul subiect și comparabilele A și C care nu au rețele de utilități în zonele de amplasare;
- Cea mai buna utilizare: toate comparabilele au fost ajustate cu câte -10% deoarece au cea mai bună utilizare de teren arabil, față de terenul evaluat care are utilizare de teren arabil conform extrasului CF, dar la momentul actual fiind necultivat (parțial întelenit, parțial drum, parțial ocupat de arbuști sălbatici, fiind necesare lucrări de aducere la stadiul de teren arabil – desțeleniri, curățiri, refaceere strat vegetal).

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei A deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de **1,20 euro/mp**, echivalent 5,96 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 5,96 \text{ lei/mp} \times 6.762 \text{ mp} \cong 40.301 \text{ lei}$$

### 3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior a fost obținută următoarea valoare:

**Metoda comparației directe**

**V = 40.301 lei**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat este de circa:

**40.300 LEI (echivalent 8.108 EURO)**

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9705 lei/euro.

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul deținut este situat în extravilanul localității Drâmbar, pe malul stâng al Râului Mureș, între grădinile locuințelor din Drâmbar și digul râului Mureș;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;



- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele practicate pe piața terenurilor agricole din județul Alba.

#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **ing. Bozdog Dumitru Flaviu** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919.

Adresa: Alba Iulia, str. George Bacovia, nr. 7A, jud. Alba, Tel. 0745-313491

Persoană fizică autorizată BOZDOG DUMITRU FLAVIU, Cod fiscal 20348183

Evaluatorul are o experiență de peste 20 de ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2000 și realizând lucrări în următoarele domenii:

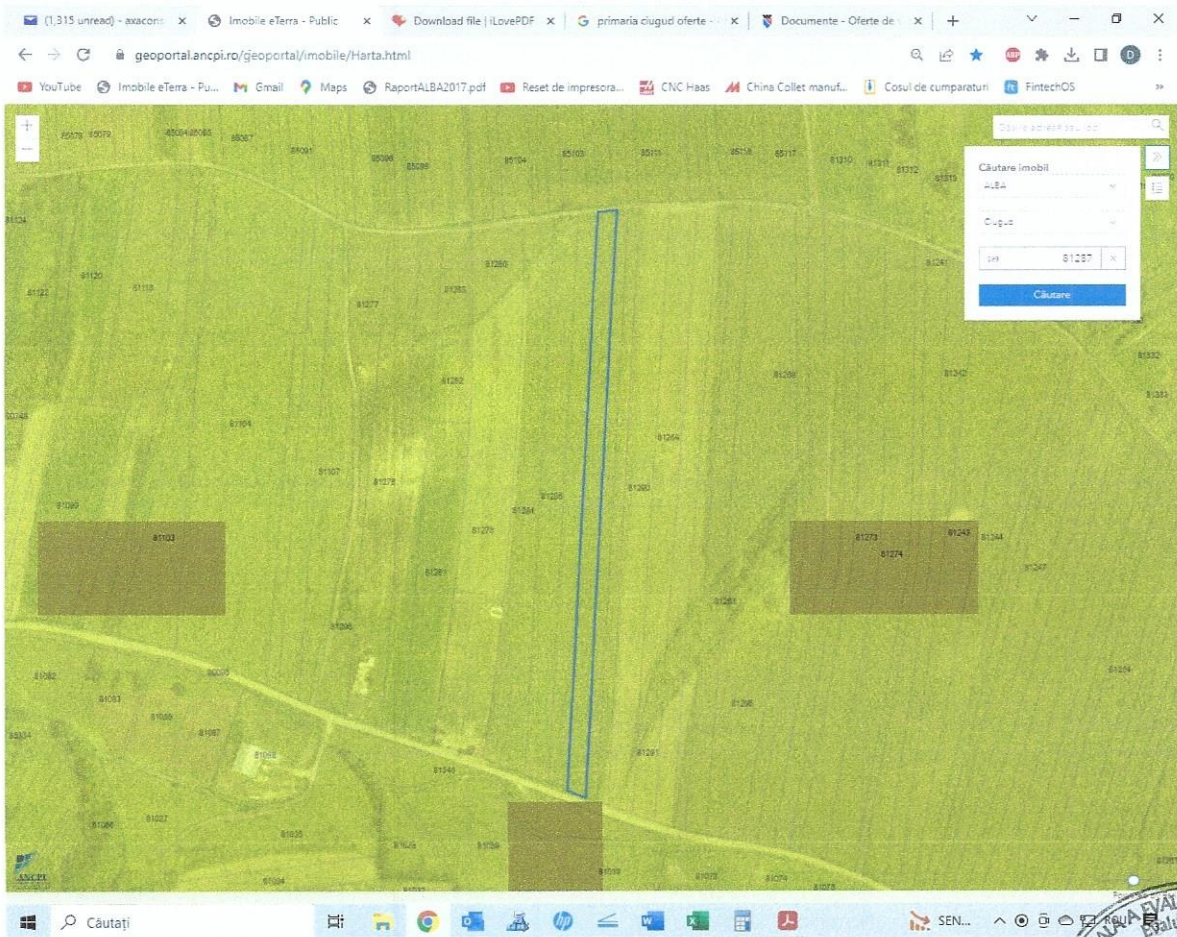
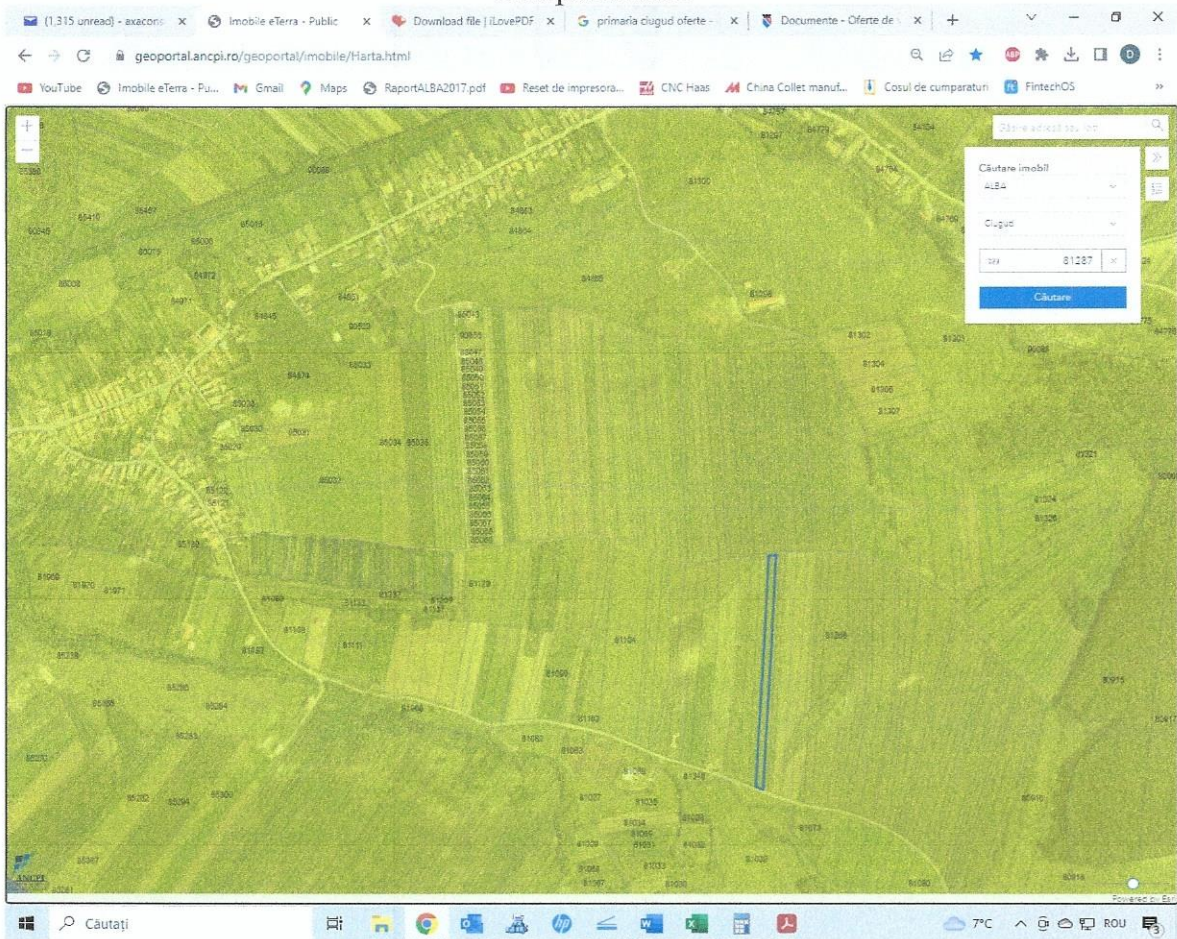
- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

Evaluatorul a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.



# ANEXE

# Comparabila A



**OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**

Subsemnatul/a. \*1) Sonia Ecaterina Avulian, CNP. [redacted] vând adresa de  
 comunicare în localitatea [redacted] str. [redacted] nr. [redacted]  
 bloc. [redacted] scara [redacted] etaj [redacted] apt. [redacted] județ/sector [redacted] cod poștal [redacted]  
 e-mail [redacted], telefon [redacted]

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,58 ha, la prețul de  
40.000 (lei)\*2)

Condițiile de vânzare sunt următoarele :

Date privind identificarea terenului :

Specificare	Oras/Comună/Județ (*)	Suprafața (ha)(*)	Număr cadastral (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință *3)	Obs
	<u>București</u>	<u>0,58</u>	<u>81238</u>		<u>166/9</u>	<u>Autobil</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzător/imputernicit  
 (Numele și prenumele)

Sonia Ecaterina Avulian

Semnătura

[redacted signature]

L.S.

Data

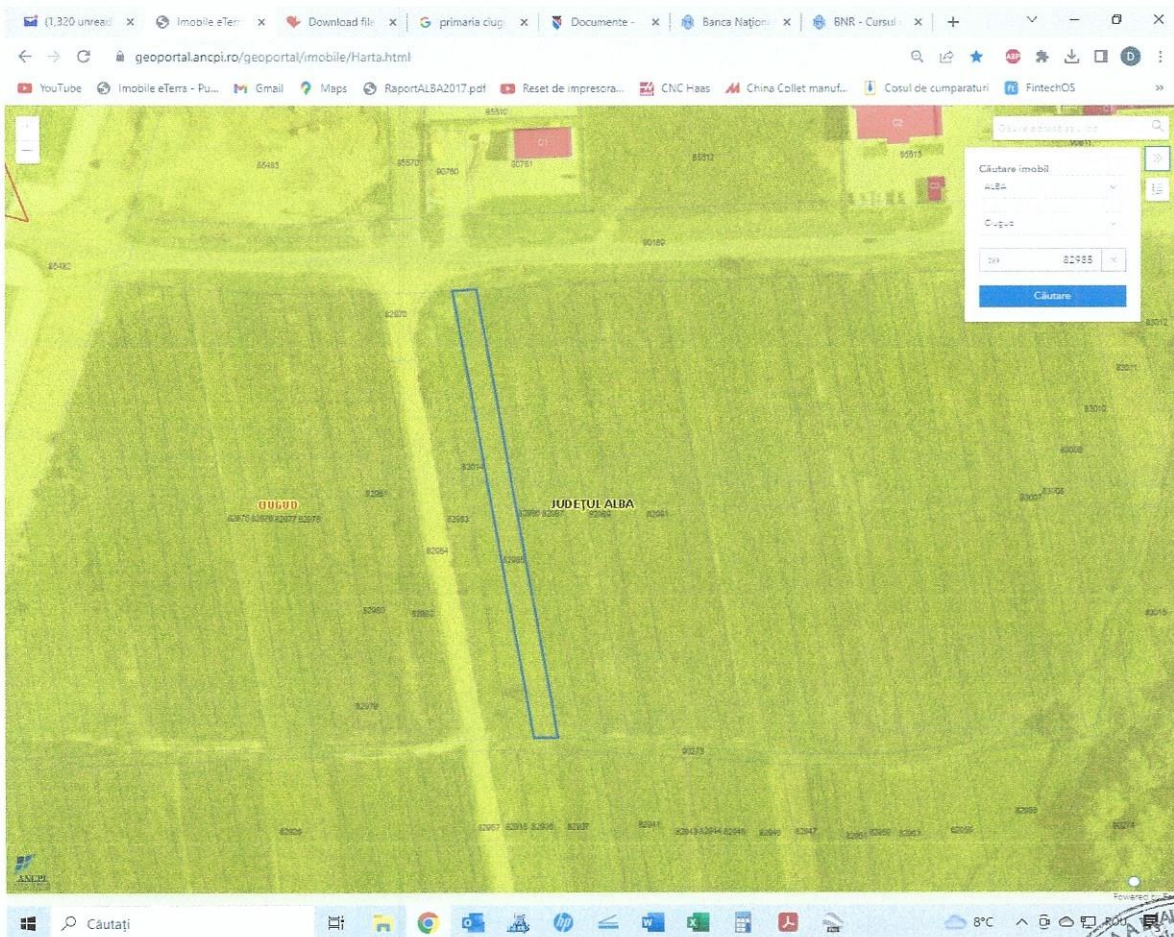
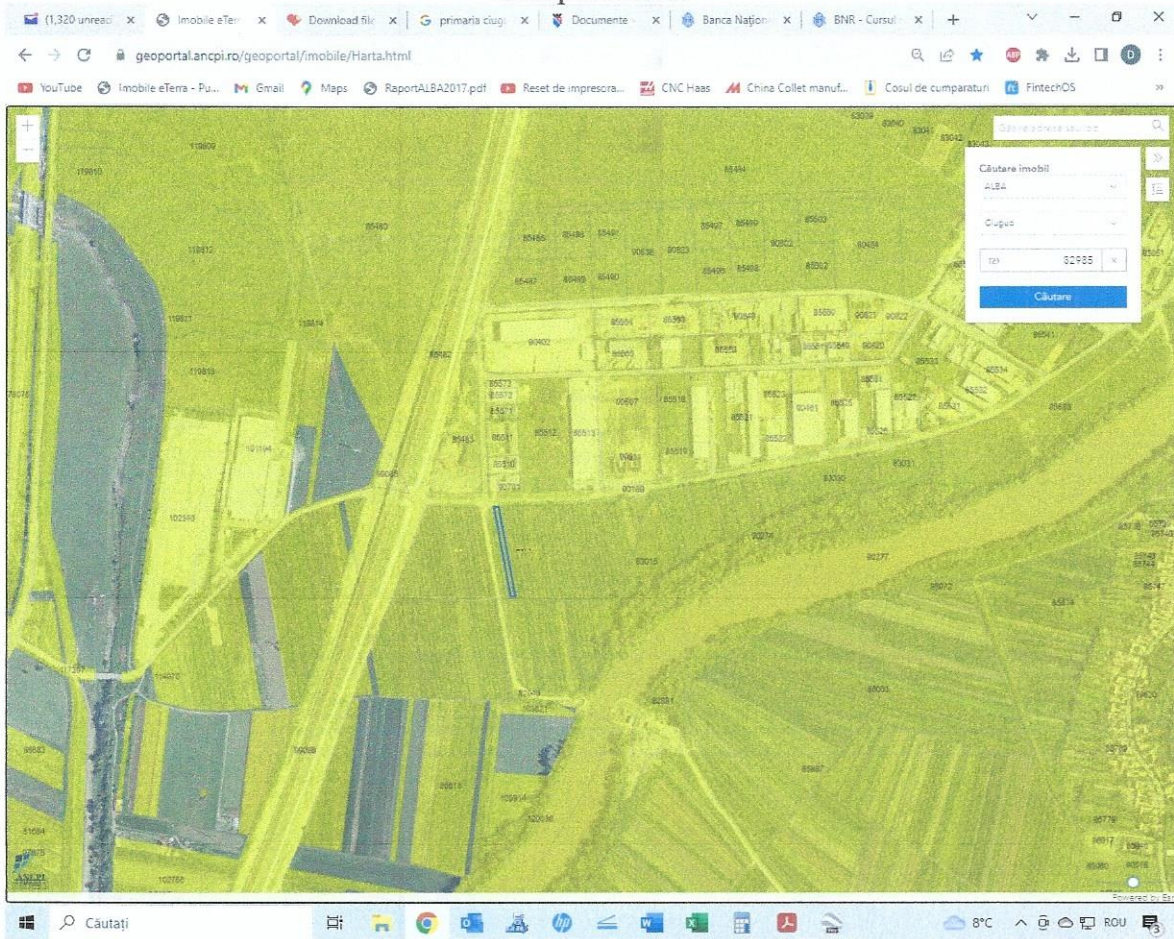
23.03.2021

**Note:**

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat;
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute.
- \*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului;
- \*2) Se va completa în cifre și litere;
- \*3) se completează categoria de folosință : arabile, vii, livezi, viticole, pomicole,...etc
- \*4) se completează cu X rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul Agricol, evidențele fiscale.etc



# Comparabila B



**OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**

Subsemnatul/a \*1) Harmonas Neelifta, CNP. \_\_\_\_\_, de  
 comunicare în localitatea \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, casa de  
 bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, apt. \_\_\_\_\_, judet/sector \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_  
 e-mail \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,14 ha, la prețul de 10.000 (lei)\*2)

Condițiile de vânzare sunt următoarele :

Date privind identificarea terenului :

Specificare	Oraș/Comună/Județ (*)	Suprafața (ha)(*)	Număr cadastral (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință *3)	Obs
	<u>Buzău</u>	<u>0,14</u>	<u>82985</u>		<u>609/32</u>	<u>arabil</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/imputernicit  
 (Numele și prenumele)

Harmonas Neelifta

Semnătura

L.S.

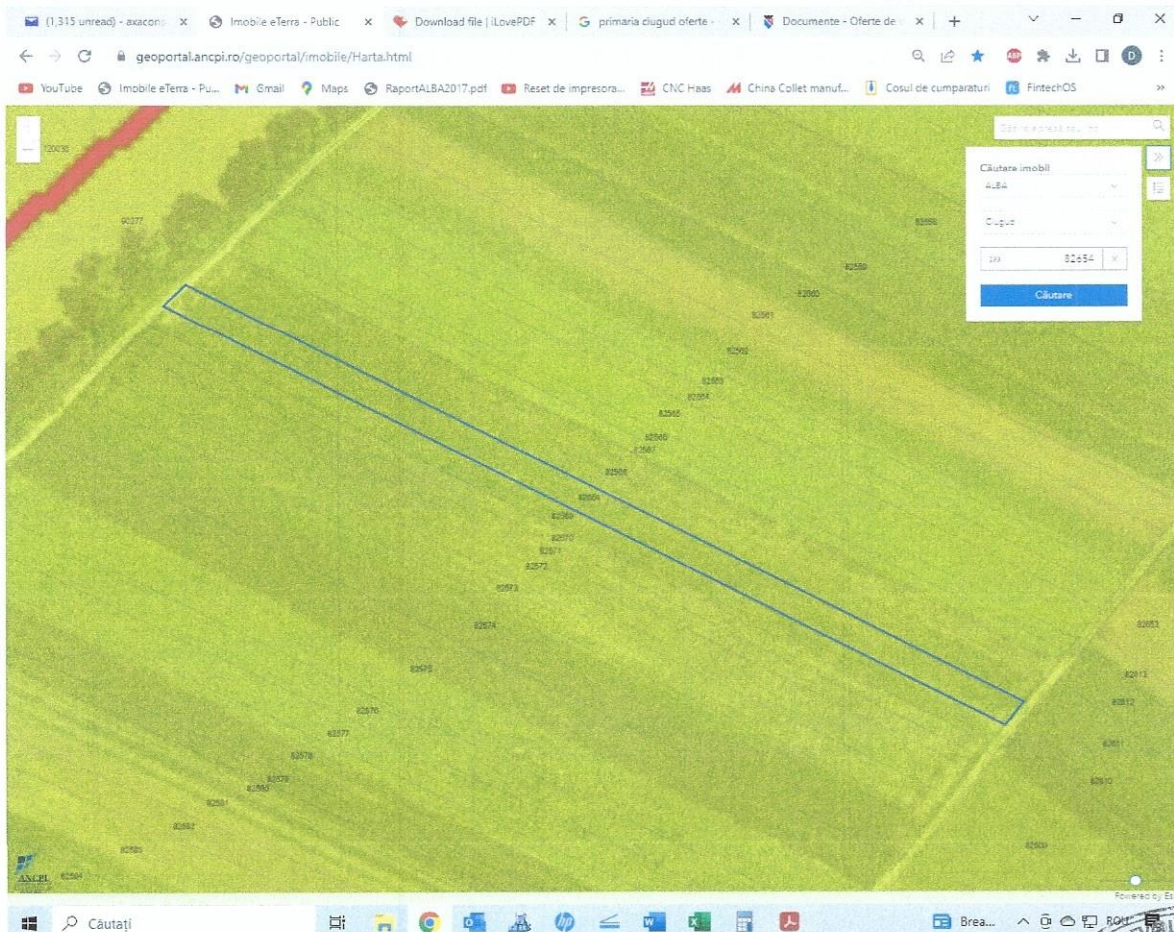
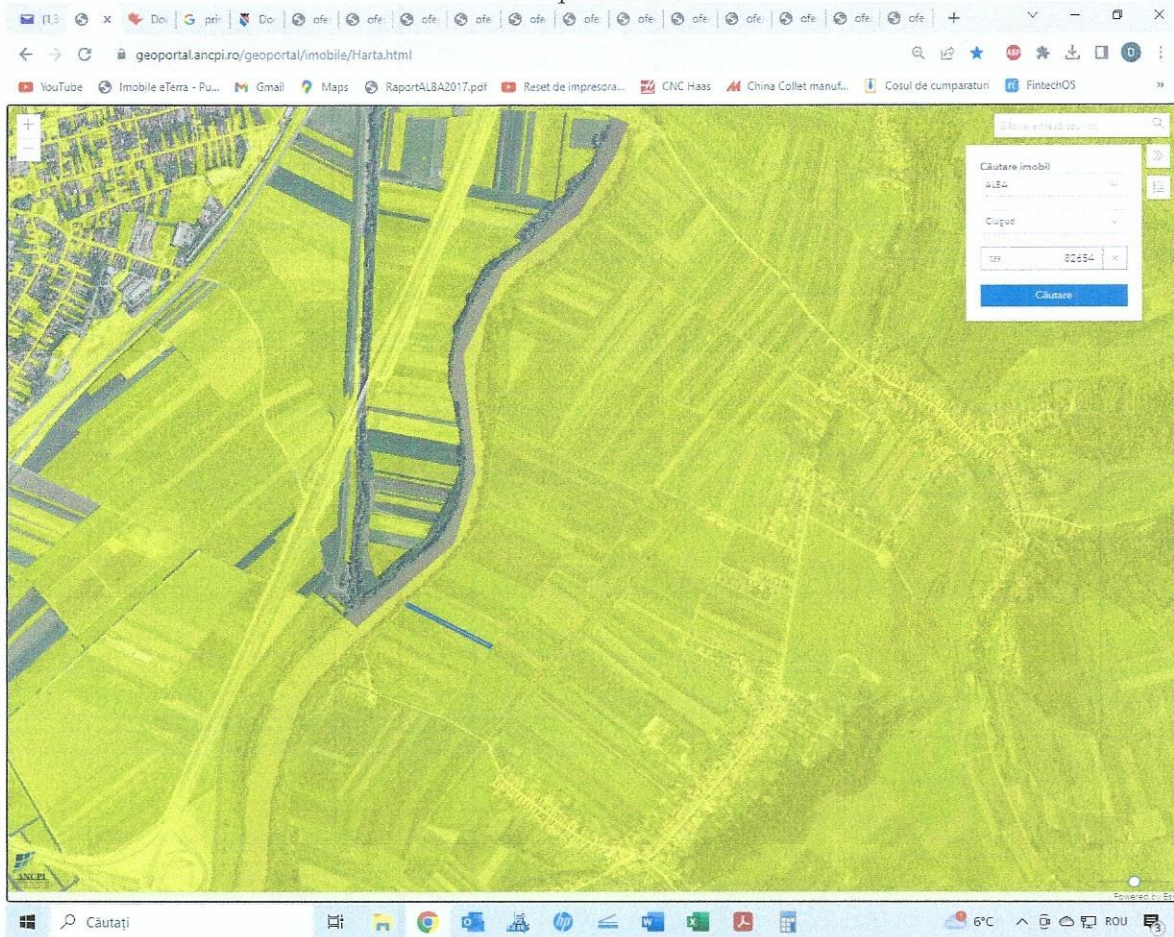
Data 30.06.2021

**Note:**

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat;
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute.
- \*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului;
- \*2) Se va completa în cifre și litere;
- \*3) se completează categoria de folosință : arabile, vii, livezi, viticole, pomicole,...etc
- \*4) se completează cu X rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul Agricol, evidențele fiscale.etc



# Comparabila C





**ANEXA nr. 1<sup>1^B</sup>:**

(- Anexa nr. 1B la normele metodologice)

- Formular pentru persoane fizice -

PUIU CLEMENT  
 FLOREA CAROLINA  
 IOVAN CRINA  
 PETRASCU MIRELA  
 AVRAM PARASCHIVA GEORGETA

10/12 PARTI

**OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**Subsemnatul/Subsemnata<sup>1)</sup> GIURCA DORINA DELIA, CNP: ..... având adresa de comunicare în: localitatea .., st: ..

bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul .., codul poștal .., e-mai: .. tel. ..

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,2475 (ha), la prețul de (\*) 100000 (lei)Condițiile de vânzare<sup>2)</sup> sunt următoarele: .....

## Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință <sup>3)</sup> (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	CIUGUȘ	0,2475	21654		101	1401/1542	ARABIC	10/12 BN 301 M
Verificat primărie <sup>4)</sup>								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. **286/2009** privind **Codul penal**, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,  
GIURCA DORINA DELIA  
 (numele și prenumele în clar)

PUIU CLEMENT  
 FLOREA CAROLINA  
 IOVAN CRINA  
 PETRASCU MIRELA  
 AVRAM PARASCHIVA GEORGETA

Semnătură .....

L.S. ....

Data 14.10.2022 .....

## NOTE:

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat.

- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

<sup>1)</sup>Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.<sup>2)</sup>Se va completa în cifre și litere.<sup>3)</sup>Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. **18/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare.<sup>4)</sup>Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

# ALTE COMPARABILE

Formular pentru persoane fizice

Anexa nr. 1B

## OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/a \*1) TRIFU MARCELA-MARIA, CNP....., vazu adresa  
comunicație în localitatea....., Str.....  
bloc..... scara..... etaj..... ap..... județ/secto..... cod poștal.....  
e-mail..... telefon.....

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,02 ha, la prețul de  
1000 (lei)\*2)

Condițiile de vânzare sunt următoarele :

Date privind identificarea terenului :

Specificare	Oraș/Comună/Județ (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință *3)	Obs
	<u>CIOGUD</u>	<u>0,02</u>	<u>77190</u>			<u>VIE</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/imputernicit  
(Numele și prenumele)

MACINIC EMILIA

Semnătura

L.S.

Data .....

Note:

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat;
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute.
- \*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului;
- \*2) Se va completa în cifre și litere;
- \*3) se completează categoria de folosință : arabile, vii, livezi, viticole, pomicole,...etc
- \*4) se completează cu X rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul Agricol, evidențele fiscale.etc



**OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**

Subsemnatul/a \*1) PETRAȘCU IOAN, CNP. [REDACTED], având adresa de  
 comunicare în localitatea [REDACTED], str. [REDACTED], nr. [REDACTED]  
 bloc [REDACTED], scara [REDACTED], etaj [REDACTED], apt. [REDACTED], județ/sector HLB, cod poștal [REDACTED]  
 e-mail [REDACTED], telefon [REDACTED]

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,14 ha, la prețul de  
10.000 (lei)\*2

Condițiile de vânzare sunt următoarele :

Date privind identificarea terenului :

Specificare	Oraș/Comună/Județ (*)	Suprafața (ha)(*)	Număr cadastral (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință *3)	Obs
	<u>Giurgiu</u>	<u>0,14</u>	<u>83009</u>		<u>609/56</u>	<u>croder</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/imputernicit  
 (Numele și prenumele)

PETRAȘCU IOAN  
IRINA IOANA

Semnătura

[REDACTED]

L.S.

Data

4-06-2021

Note:

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat;
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute.
- \*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului;
- \*2) Se va completa în cifre și litere;
- \*3) se completează categoria de folosință : arabile, vii, livezi, viticole, pomicole, etc
- \*4) se completează cu X rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul Agricol, evidențele fiscale.etc



**ANEXA nr. 1<sup>A</sup>B:**

(- Anexa nr. 1B la normele metodologice)

- Formular pentru persoane fizice -

Puiu CLEMENȚ  
 FLOREA CAROLINA  
 IOVAN CRINA  
 PETRAȘIU MIRELA  
 PURAM PARASCALINA GEORGETA

**OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**

Subsemnatul/Subsemnata<sup>1)</sup> GIURCA DORINA DELIA, CNP 2670817011112, vănd  
 adresa de comunicare în: localitatea ... .., str. ....  
 bl. ...., sc. ...., et. ...., an ...., numărul/căminul ... ..  
 codul poștal ....., e-mail : .....@......ro  
 teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,3432 (ha), la prețul de  
 (\*) 12.500 (lei)

Condițiile de vânzare<sup>2)</sup> sunt următoarele: .....

## Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință <sup>3)</sup> (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>CIUGUȘ</u>	<u>0,3432</u>	<u>20908</u>		<u>82</u>	<u>1622/1</u>	<u>ARABE</u>	<u>10/12</u> <u>21N</u> <u>4125W</u>
Verificat primărie <sup>4)</sup>								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. **286/2009** privind **Codul penal**, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,  
GIURCA DORINA DELIA  
 (numele și prenumele în clar)

Puiu CLEMENȚ  
 FLOREA CAROLINA  
 IOVAN CRINA  
 PETRAȘIU MIRELA  
 PURAM PARASCALINA GEORGETA

Semnătură/.....

L.S.

Data 14.10.2022**NOTE:**

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

<sup>1)</sup>Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.<sup>2)</sup>Se va completa în cifre și litere.<sup>3)</sup>Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. **18/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare.<sup>4)</sup>Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

**OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**

Subsemnatul/a \*1) BIMBEA MARIA RODICA CNP..... de  
 comunicare în localitatea.....  
 bloc..... scara..... etaj..... apt..... judet/sector.....  
 e-mail....., telefon..... cod poștal.....

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,22 ha, la prețul de  
10.000 (lei)\*2)

Condițiile de vânzare sunt următoarele :

Date privind identificarea terenului :

Specificare	Oraș/Comună/Județ (*)	Suprafața (ha)(*)	Număr cadastral (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință *3)	Obs
	<u>CIVUD</u>	<u>0,22</u>	<u>90604</u>			<u>ARABIL</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuternicit  
 (Numele și prenumele)

BIMBEA MARIA RODICA

Semnătura

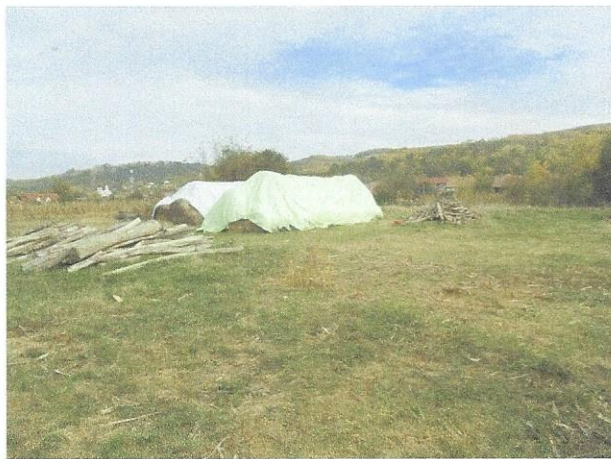
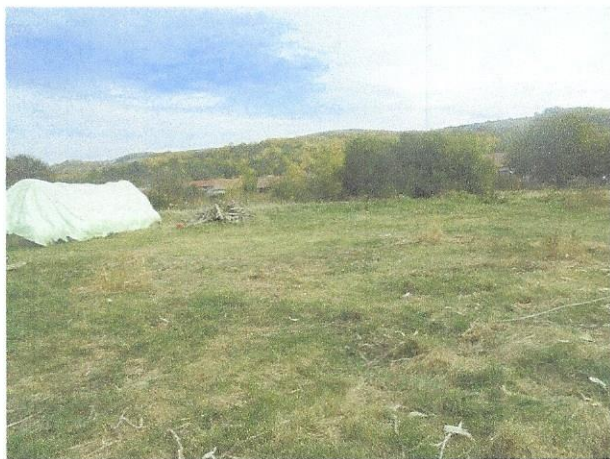
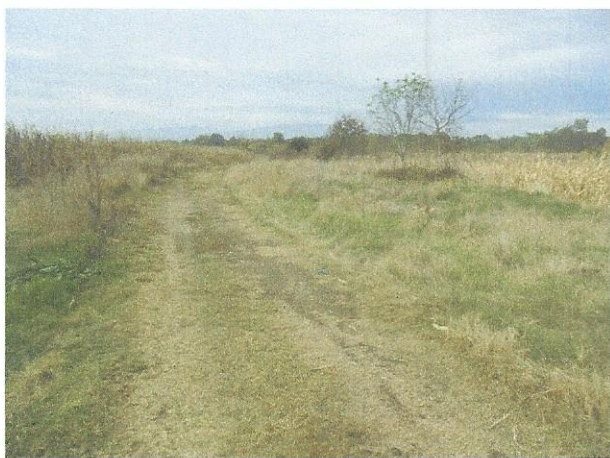
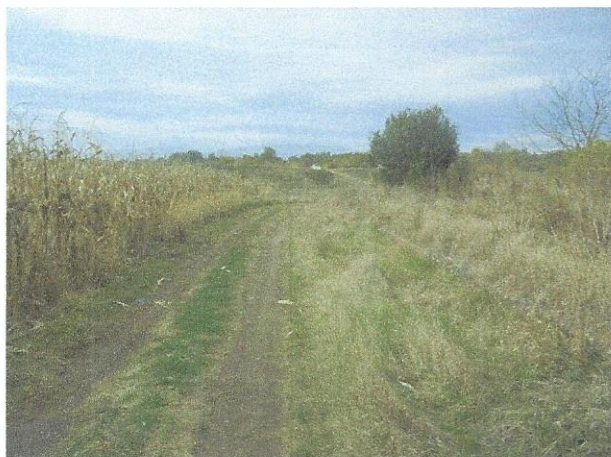
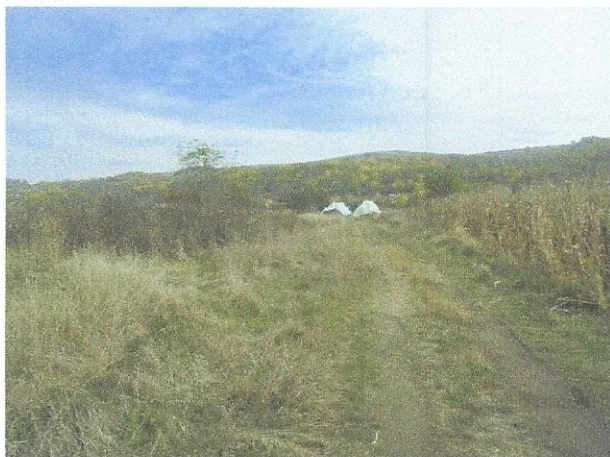
L.S.

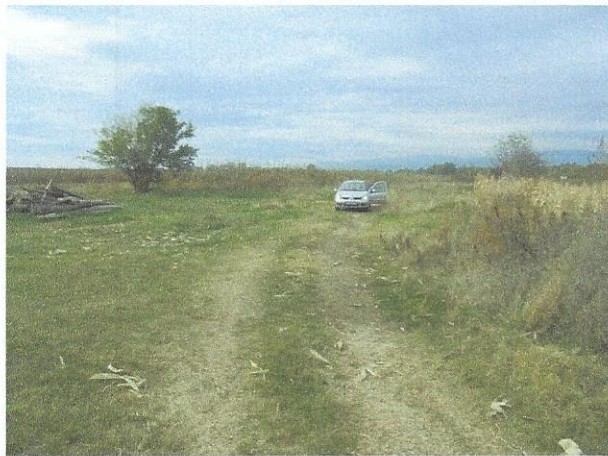
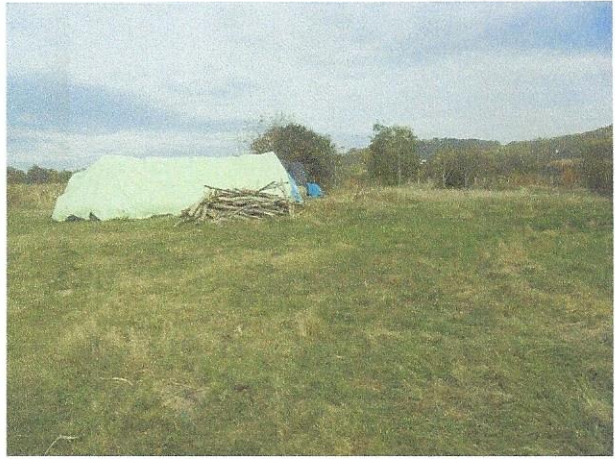
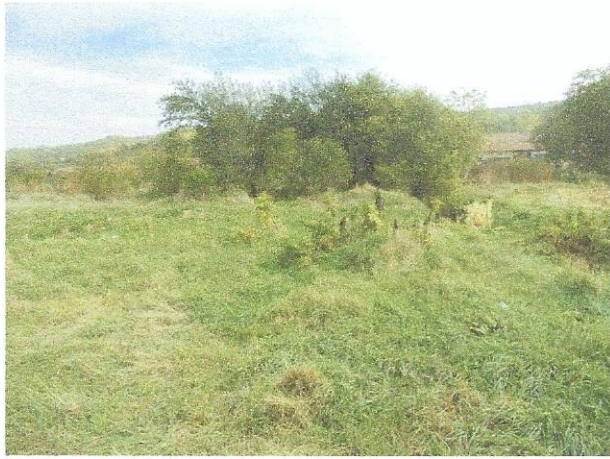
Data 03.11.2021

**Note:**

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat;
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute.
- \*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului;
- \*2) Se va completa în cifre și litere;
- \*3) se completează categoria de folosință : arabile, vii, livezi, viticole, pomicole,...etc
- \*4) se completează cu X rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul Agricol, evidențele fiscale.etc











# Amplasare în zonă CF 85814

The image shows a web browser window displaying a map of land parcels in Alba County, Romania. The browser's address bar shows the URL <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>. The browser's search bar contains the text "Căutare imobil" and "Alba". Below the search bar, there is a dropdown menu for "Călugărad" and a "Căutare" button. The map displays a large area of land parcels, with a prominent blue-outlined area in the center. The parcels are labeled with identification numbers, such as 85814, 85815, 85816, 85817, 85818, 85819, 85820, 85821, 85822, 85823, 85824, 85825, 85826, 85827, 85828, 85829, 85830, 85831, 85832, 85833, 85834, 85835, 85836, 85837, 85838, 85839, 85840, 85841, 85842, 85843, 85844, 85845, 85846, 85847, 85848, 85849, 85850, 85851, 85852, 85853, 85854, 85855, 85856, 85857, 85858, 85859, 85860, 85861, 85862, 85863, 85864, 85865, 85866, 85867, 85868, 85869, 85870, 85871, 85872, 85873, 85874, 85875, 85876, 85877, 85878, 85879, 85880, 85881, 85882, 85883, 85884, 85885, 85886, 85887, 85888, 85889, 85890, 85891, 85892, 85893, 85894, 85895, 85896, 85897, 85898, 85899, 85900. The map also shows a red-shaded area in the bottom right corner. The browser's status bar at the bottom indicates "18°C Mostly sunny".



**CARTE FUNCİARĂ NR. 85814**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 85814 Ciugud

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Drâmbar, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85814	6.762	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 70012; CONSTRUCTIILE C1, C2, C3 DIN CFE NU SE MAI REGASESC ÎN TEREN

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>35722 / 19/03/2020</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Ciugud); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 85814 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 6106.
Hotărâre Judecătorească nr. 0, din 18/03/2015 (; autoritate emitentă: TRIBUNALUL IASI JUD. IASI- SECȚIA II CIVILA- FALIMENT);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1
1) <b>ONIGA ANA</b>	

**C. Partea III. SARCINI**

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

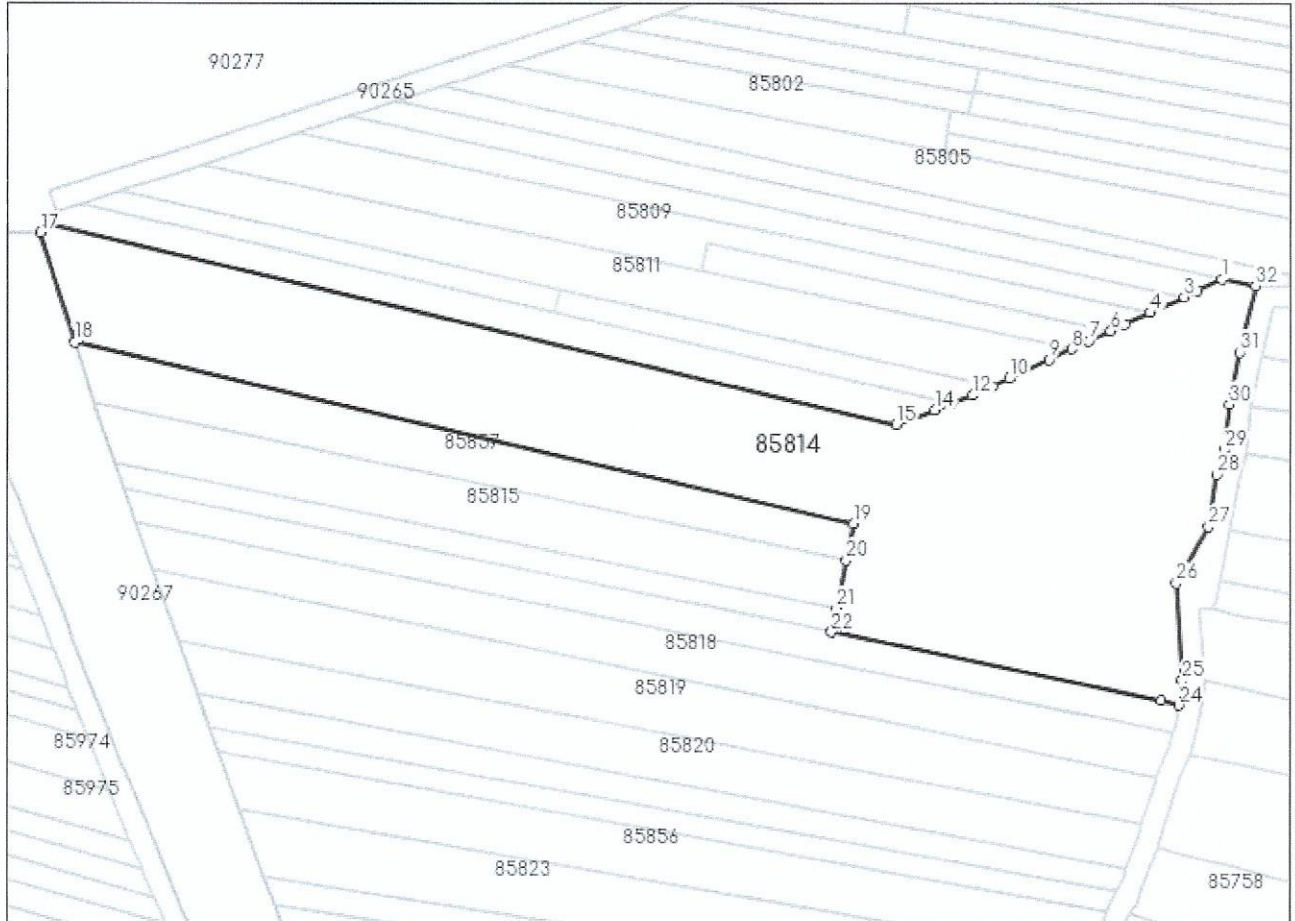
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85814	6.762	imobil inscris in CF sporadic 70012; CONSTRUCTIILE C1, C2, C3 DIN CFE NU SE MAI REGASESC IN TEREN

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.762	97	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	393.472,371 508.977,301	2	393.467,939 508.975,23	4.892
3	393.465,5 508.974,09	4	393.459,262 508.971,173	6.886
5	393.454,62 508.969,003	6	393.452,047 508.967,8	2.84
7	393.448,094 508.965,953	8	393.444,874 508.964,448	3.554

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	393.467,939 508.975,23	3	393.465,5 508.974,09	2.692
4	393.459,262 508.971,173	5	393.454,62 508.969,003	5.124
6	393.452,047 508.967,8	7	393.448,094 508.965,953	4.363
8	393.444,874 508.964,448	9	393.440,72 508.962,506	4.586



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	393.440,72 508.962,506	10	393.433,433 508.959,099	8.044	10	393.433,433 508.959,099	11	393.430,328 508.957,646	3.428
11	393.430,328 508.957,646	12	393.426,749 508.955,972	3.951	12	393.426,749 508.955,972	13	393.422,762 508.954,431	4.274
13	393.422,762 508.954,431	14	393.419,789 508.953,282	3.187	14	393.419,789 508.953,282	15	393.412,725 508.950,51	7.588
15	393.412,725 508.950,51	16	393.257,401 508.987,563	159.682	16	393.257,401 508.987,563	17	393.256,054 508.985,77	2.243
17	393.256,054 508.985,77	18	393.262,451 508.965,52	21.236	18	393.262,451 508.965,52	19	393.405,085 508.932,201	146.474
19	393.405,085 508.932,201	20	393.403,691 508.925,497	6.847	20	393.403,691 508.925,497	21	393.401,859 508.916,686	8.999
21	393.401,859 508.916,686	22	393.400,943 508.912,28	4.5	22	393.400,943 508.912,28	23	393.461,34 508.899,72	61.689
23	393.461,34 508.899,72	24	393.464,513 508.898,794	3.305	24	393.464,513 508.898,794	25	393.465,171 508.903,462	4.714
25	393.465,171 508.903,462	26	393.464,134 508.921,334	17.902	26	393.464,134 508.921,334	27	393.470,019 508.931,716	11.934
27	393.470,019 508.931,716	28	393.471,501 508.941,393	9.79	28	393.471,501 508.941,393	29	393.472,886 508.945,965	4.777
29	393.472,886 508.945,965	30	393.473,733 508.954,346	8.424	30	393.473,733 508.954,346	31	393.475,668 508.963,899	9.747
31	393.475,668 508.963,899	32	393.478,52 508.976,154	12.582	32	393.478,52 508.976,154	1	393.472,371 508.977,301	6.255

\*\* 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.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
COMUNA CIUGUD



Nr. R8547/19.10.2023

ADEVERINȚĂ

Prin prezenta se atestă faptul că imobilul-teren înscris CF nr.85814 Ciugud, având nr. cad. 85814, în suprafață totală de 6762 mp, se află în **extravilanul** localității Drâmbar, conform PUG al comunei Ciugud, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Ciugud 54/29.05.2020.

COMPARTIMENTUL CADASTRU  
Inspector de specialitate  
Ciorgovean Daniel Zaharie

CIORGOVEAN  
DANIEL-ZAHARIE

Digitally signed by  
CIORGOVEAN DANIEL-ZAHARIE  
Date: 2023.10.19 12:05:45  
+03'00'

**Comuna CIUGUD**

Sat Ciugud, Strada Simion Bran, numărul 10 – cod poștal: 517240  
Cod de identificare fiscală: 4562516  
Telefon/ Fax: 0258/841205; 0258/841000  
E-mail: [office@primariaciugud.ro](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro)

