



## HOTĂRÂRE

### privind demararea procedurilor pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu, proprietate publică a comunei Ciugud

Consiliul local al comunei Ciugud, întrunit în ședință ordinară în data de 29.09.2023;

Luând în dezbateri:

- Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre privind demararea procedurilor privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu, proprietate publică a comunei Ciugud, inițiat de viceprimarul comunei Ciugud;

- Raportul de specialitate nr. 7218/2023 al Compartimentului 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;

Văzând Raportul de evaluare pentru spațiul din imobilul din localitatea Hapria, str.Ioan Haplea nr. 55 (fostă Principala 201), înregistrat sub nr.7188/2023;

Având în vedere prevederile art. 129 alin. (1), art. 129 alin. (2) lit.c) raportat la art. 129 alin. (6) lit. b), art. 332-335 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului din imobilul proprietatea publică a comunei Ciugud, spațiu în suprafață totală de 61,31 mp (compus din două încăperi în suprafață de 32 mp, respectiv de 29,31 mp), situat în localitatea Hapria, str.Ioan Haplea nr. 55 (fostă Principala 201), la parterul imobilului Clădire administrativă, imobil înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ciugud la nr.7, având o valoare de inventar de 354 444, 65 lei.

**Art.2.** Închirierea se face pe o perioadă de 5 ani, în vederea desfășurării de activități economice.

**Art.3.** Aprobă Raportul de evaluare întocmit de către evaluator Bozdog Dumitru Flaviu-conform anexei nr.1 – parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art.4.** Aprobă prețul de pornire al licitației în cuantum de 175 euro/lună.

**Art.5.** Se aprobă documentația de atribuire conform anexei nr. 2- parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art.6.** Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea, prin licitație publică, a spațiului din imobilul proprietatea publică a comunei Ciugud, spațiu în suprafață totală de 61,31 mp, în următoarea componență:

---

#### 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)

Președinte: Cosma Alexandru-Sorin – consilier achiziții publice;

Membri: Poparadu Sorin-Ioan – inspector de specialitate;

Ciorgovean Maria-Mihaela – secretar general;

Romcea Ioan - reprezentant al Consiliului local al comunei Ciugud;

\_\_\_\_\_ - reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale

de Administrare Fiscală

**Art.7.** Se desemnează membrii supleanți ai comisiei de evaluare a ofertelor închirierea, prin licitație publică, a spațiului din imobilul proprietatea publică a comunei Ciugud, spațiu în suprafață totală de 61,31 mp, în următoarea componență:

Președinte: Neag Lenuța – consilier primar;

Membri: Suciu Mădălina - inspector;

Groza Ioan – inspector de specialitate;

Ganga Liliana- reprezentant al Consiliului local al comunei Ciugud;

\_\_\_\_\_ - reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de

Administrare Fiscală

**Art.8.** Activitatea de secretariat a comisiei de evaluare se va asigura de către doamna Ciorgovean Maria-Mihaela, respectiv de către doamna Suciu Mădălina, în calitate de supleant.

**Art.9.** Se împuternicește domnul Damian Gheorghe- Primarul comunei Ciugud a semna în numele unității administrativ- teritoriale Contractul de închiriere ce se va încheia.

**Art.10.** Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției prefectului județul Alba;
- Compartimentul Achiziții Publice și Investiții;
- Primarului comunei Ciugud;
- un exemplar la dosar.

**Președinte de ședință**

**Contrasemnează secretar general**

**Ciugud, 29.09.2023**

**Nr.119**

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 / 7188

Data: 21.09.2023 13:12

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **„CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ”**

**Adresa:** com. Ciugud, sat Hăpria, str. Ioan Haplea, nr. 55, (fostă str. Principală, nr. 201), jud. Alba

**Proprietar:** Comuna Ciugud – Domeniul Public

**Client:** Comuna Ciugud

**Destinatar:** Consiliul local al comunei Ciugud

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și destinatarului*

- Septembrie 2023 -

## SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie **Clădirea administrativă** (sălile 1 și 2) situată în com. Ciugud, sat Hăpria, str. Ioan Haplea, nr. 55, (fostă str. Principală, nr. 201), jud. Alba, identificată în CF 70349 Ciugud, nr. cad. 70349, aflată în proprietatea Comunei Ciugud – Domeniul Public, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea chiriei obținabile în vederea închirierii de către proprietar.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare, inclusiv descrierea proprietății evaluate și analiza pieței imobiliare; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului* - conține opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a **Clădirii administrative** (sălile 1 și 2) situată în com. Ciugud, sat Hăpria, str. Ioan Haplea, nr. 55, (fostă str. Principală, nr. 201), jud. Alba, identificată în CF 70349 Ciugud, nr. cad. 70349, aflată în proprietatea Comunei Ciugud – Domeniul Public este de:

**114.867 lei, echivalent 23.107 euro**

la cursul valutar de 4,9711 lei/EUR, valabil la 21.09.2023

Valoarea menționată nu include TVA.

Având în vedere cele enumerate în raport și incertitudinea de pe piața imobiliară actuală, precum și lipsa unei piețe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obținabilă a chiriei este de circa:

**V = 862 lei/lună echivalent 173 euro/lună**

la cursul valutar de 4,9711 lei/EUR, valabil la 21.09.2023

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ALBA IULIA  
21.09.2023

Evaluator:





## CUPRINS

### SINTEZA EVALUĂRII

### CUPRINS

### CERTIFICARE

#### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Prezentarea proprietarului
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului.
- 1.8 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Responsabilitatea față de terți
- 1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

#### 2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
  - 2.5.1 Abordarea prin cost

#### 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1. Rezultatele evaluării
- 3.2. Opinia evaluatorului
- 3.3. Calculul chiriei

#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul  
Fotografii  
Oferte și surse de informare  
Documente



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR





# 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie **Clădirea administrativă** (sălile 1 și 2) situată în com. Ciugud, sat Hăpria, str. Ioan Haplea, nr. 55, (fostă str. Principală, nr. 201), jud. Alba, identificată în CF 70349 Ciugud, nr. cad. 70349, aflată în proprietatea Comunei Ciugud – Domeniul Public. Fac obiectul evaluării două încăperi din acest imobil – sălile 1 și 2 în suprafață utilă de 61,31 mp.

Terenul aferent construcției nu este inclus în prezenta evaluare.

Clădirea evaluată este în proprietatea Comunei Ciugud conform extrasului CF anexat.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea chiriei obținabile în vederea închirierii 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.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Comunei Ciugud în calitate de **client** și **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

## 1.2 Prezentarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Comunei Ciugud** cu sediul în Ciugud, str. Simion Bran, nr. 10, jud. Alba, tel. 0258-841205, CUI 4562516.

## 1.3 Prezentarea proprietarului

Imobilul subiect face parte din Domeniul Public al comunei Ciugud.

## 1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt atestate de extrasul CF 77219 Ciugud, nr. cad. 77219, nr. parcelă 174, 161 – curți construcții intravilan – 13.342 mp, nr. parcelă 160 – arabil intravilan – 4.838 mp, nr. cad. 77219-C1 – S. construită la sol: 312 mp, nr. top 126/5/4/2/1/2/2, Clădire Școala generală clasele I-VIII și Grădiniță, nr. cad. 77219-C2 – S. construită la sol: 271 mp, Clădire Școala generală, corpul B, nr. cad. 77219-C3 – S construită la sol: 180 mp, nr. cad. 77219-C4 – S construită la sol: 38 mp, nr. cad. 77219-C5 – S construită la sol: 122 mp, proprietar Comuna Ciugud – Domeniul Public în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ 60/24.07.2009 emis de Consiliul Local Comuna Ciugud, (act normativ nr. HG 974(anexa 25)/25.09.2002 emis de Guvernul României, adeverința nr. 4154/2009 emisă de Primăria Comunei Ciugud), act administrativ nr. 1642 din 31.03.2010 emis de Primăria Comunei Ciugud, înch. nr. 27121/19.03.2020.

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral și nerestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea menționată (două încăperi ale clădirii 77219-C1 din CF – sălile 1 și 2 în suprafață utilă de 61,31 mp).

## 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **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.





Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Datorită faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celei de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare faptul că face obiectul evaluării doar o parte a clădirii.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că piața imobiliară din zonă nu oferă suficiente date pentru a putea argumenta credibil această metodă.

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al imobilului evaluat așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

Costul de nou este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

**Cost de înlocuire** - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

**Cost de reconstruire** - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

După stabilirea costului activului substituit, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire (sau reconstrucție) a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca și surogat pentru valoarea de piață.

## 1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 21.09.2023, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată la data de 21.09.2023.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie 2023. Data evaluării este 21.09.2023.

## 1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9711 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

## 1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării





- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## 1.9 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția clădirii și a zonei de amplasare a proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele puse la dispoziție de către client, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra clădirii: extras de carte funciară
  - plan de amplasament și delimitare a imobilului, releveul clădirii
  - aviz de schimbare a destinației din spațiu de învățământ în clădire administrativă
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
  - Catalogul *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012;
  - Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 august 2023 – 31 iulie 2024 – IROVAL București 2023;
  - Cursul de referință al monedei naționale.

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.10 Clauza de nepublicare

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 de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.11 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.





## 1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

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 client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Clădirea a fost evaluată neluând în considerare investițiile la finisajele interioare și instalații deoarece acestea au fost realizate de chiriaș;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcțiilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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.





## 2. EVALUAREA IMOBILULUI

### 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

**Abordarea prin cost** prezintă evaluarea construcției aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierea acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

**Abordarea prin piață** se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți similare sau cel puțin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

**Abordarea prin venit** este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri numai din exploatarea imobilului prin închirieri sau exploatare de către proprietar. La data evaluării nu sunt date suficiente despre închirieri sau oferte de închiriere de proprietăți similare sau cel puțin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-a ales metoda costului de înlocuire net, acestea fiind cea mai adecvată scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată și singura aplicabilă asupra acestui imobil.

Abordările prin piață și prin venit nu au fost posibile deoarece nu au fost identificate pe piață tranzacții sau oferte de vânzare sau de închiriere de proprietăți comparabile cu cea evaluată.

### 2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este situată în com. Ciugud, sat Hăpria, str. Ioan Haplea, nr. 55, (fostă str. Principală, nr. 201), jud. Alba, în zona mediană a localității. Proprietatea are acces din drumurile publice locale asfaltate. Zona de amplasare este dotată cu utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, gaz, apă și canalizare).

Fac obiectul evaluării două încăperi ale clădirii – sălile 1 și 2 în suprafața utilă de 61,31 mp.

Terenul aferent construcției nu este inclus în prezenta evaluare.

Prezentarea mai detaliată a clădirii cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele la aceasta.

### 2.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 buna 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 buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisibilă legal
- posibilă fizic





- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul construcției în ansamblu și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată, este păstrarea destinației inițiale de clădire administrativă, dar este posibilă și **utilizarea comercială**, cele două încăperi evaluate fiind utilizate ca spațiu producție și de prestări servicii. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 2.4 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme 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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### **Piața imobiliară specifică imobilului evaluat**

Proprietatea evaluată este situată com. Ciugud, sat Hăpria, str. Ioan Haplea, nr. 55, (fostă str. Principală, nr. 201), jud. Alba, într-o zonă rurală preponderent rezidențială, cu case de locuit de tip unifamilial.





Clădirea evaluată nu are o piață reală specifică deoarece date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celei de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare faptul că face obiectul evaluării doar o parte a clădirii (sălile 1 și 2).

### ***Analiza ofertei***

*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 vânzare a unor clădiri similare este practic inexistentă, deoarece acestea sunt active rare, fără o piață specifică, imobile de tipul clădirilor pentru învățământ și cultură nefăcând obiectul unor tranzacții imobiliare sau închirieri, mai ales în mediul rural.

### ***Închirieri***

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a unor imobile similare, nu s-au identificat oferte de închiriere pentru imobile de acest tip, în general acestea fiind utilizate de către proprietar pentru diverse activități de educație sau social-culturale sau chiar activități comerciale.

### ***Analiza cererii***

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 creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una destul de redusă atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

La data evaluării cererea de spații de acest tip este foarte redusă având în vedere amplasarea proprietății, dimensiunea acesteia și posibilitățile reale de utilizare ale ei.

### ***Echilibrul pieței. Previziuni***

Datorită ofertei și cererii inexistente de astfel de proprietăți, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

## **2.5 Abordări în evaluare**

### **2.5.1 Abordarea prin cost**

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al clădirii (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **septembrie 2023**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei acumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net a construcției prin scăderea deprecierei acumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcției s-a realizat conform metodei costului de înlocuire net, utilizând catalogul *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.





Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a construcției cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2023 – 31 iulie 2024 – IROVAL București 2023*;
3. Aplicarea depreciierilor constatate la valoarea de înlocuire în vederea obținerii costului de înlocuire net.

### **Determinarea costului de înlocuire**

**Cost de înlocuire** - costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii clădirii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în cataloagele de evaluare anterior menționate;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog din 2012 și se actualizează valoarea de înlocuire cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2023 – 31 iulie 2024 – IROVAL București 2023*.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirilor și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstrucție sau de înlocuire*”.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumărilor pentru evaluare **Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale**, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012.

### **Estimarea deprecierei acumulate**

**Deprecierea** – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale** sau **economice**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- **deprecierea funcțională** - orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite;





- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situația construcției care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică și deprecierea economică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice, pe baza vârstei clădirii și observațiilor făcute în teren de către evaluator.

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și aprecierile evaluatorului în cazul instalațiilor și finisajelor;

Deprecierea economică estimată de către evaluator la 15% este datorată în principal următorilor factori:

- piața imobiliară a zonelor rurale ale județului Alba pentru imobile vechi este limitată de faptul că avem potențiali cumpărători foarte puțini;
- cataloagele de evaluare editate de IROVAL sunt raportate la prețurile practicate în București, coeficienții de ajustare pentru manoperă și distanță nefiind suficienți pentru ajustarea valorii finale în cazul locuințelor din mediul rural unde multe din lucrările de construcții sunt executate în regie proprie și materialele procurate la valori mai reduse.

Costul de înlocuire net ale construcțiilor a fost determinat prin aplicarea succesivă asupra costului de înlocuire brut a depreciierilor estimate: deprecierea fizică și deprecierea economică.

#### **Estimarea costului de înlocuire net**

Costul de înlocuire net pentru clădire s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire brut.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcției evaluate este de:

$$V_{\text{cost}} = 114.867 \text{ Lei, echivalent } 23.107 \text{ Eur}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „Centralizator valori – abordarea prin costuri”.

În anexe se găsește fișa tehnică a construcției, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcției. Valorile rezultate pentru clădire sunt prezentate succint și în tabelul *Centralizator valori – abordarea prin cost*.

### **3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

#### **3.1. Rezultatele evaluării**

Proprietatea **Clădire administrativă** (sălile 1 și 2) situată în com. Ciugud, sat Hăpria, str. Ioan Haplea, nr. 55, (fostă str. Principală, nr. 201), jud. Alba, identificată în CF 70349 Ciugud, nr. cad. 70349, aflată în proprietatea Comunei Ciugud – Domeniul Public a fost evaluată după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **114.867 lei**

#### **3.2. Opinia evaluatorului**

Valoarea urmărită a proprietății, adică estimarea valorii de piață așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea patrimonială (estimată prin costul de înlocuire net).





În aceste ipoteze, opinia evaluatorului este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea de piață a proprietății este de:

**114.867 lei, echivalent circa 23.107 euro**  
la cursul valutar de 4,9711 lei/EUR, valabil la 21.09.2023

Valoarea menționată nu include TVA.

Având în vedere cele enumerate în raport și incertitudinea de pe piața imobiliară actuală, precum și lipsa unei piețe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obținabilă a chiriei este de circa:

**862 lei/lună echivalent 173 euro/lună**  
la cursul valutar de 4,9711 lei/EUR, valabil la 21.09.2023

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la construcția obiect al evaluării și nu include valoarea terenului aferent acesteia;
- Clădirea a fost evaluată neluând în considerare investițiile efectuate de chiriaș pentru refacerea și modernizarea finisajelor interioare și a instalațiilor;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății;
- Valoarea este o predicție.

### 3.3. Calculul chiriei

Rata de capitalizare ( $t$ ) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital.

Coefficientul multiplicator  $K$  (inversul ratei de capitalizare) exprimă numărul de ani de profituri nete pe care cumpărătorul este dispus să le plătească. În analiza pieței imobiliare actuale, studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete, pentru spații administrative, se situează între 8,50-10,5% la nivel național pentru orașe secundare, respectiv 8-10% pentru spațiile comerciale (studii CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, The Advisers Knight Frank publicate în revista Valoarea nr. 39/2023 publicată de ANEVAR), dar având în vedere specificul zonei de amplasare, caracteristicile proprietății și interesul pentru spații comercial-administrative am considerat rezonabilă o rată de capitalizare de circa 9%.

Relația de calcul

$$V_{cb} = K \times V_{nr}$$

- \*  $K$  - coeficient multiplicator  $K=1/t$
- \*  $t$  - rata de capitalizare
- \*  $V_{nr}$  - venitul net anual reproductibil

$$t = 9\%, K \cong 11,11$$

În aceste condiții, nivelul chiriei este de circa:

$$V_{chirie} = 114.867 \text{ lei} / 11,11 \text{ ani} / 12 \text{ luni} \cong \mathbf{862 \text{ lei/lună}}$$
 (echivalent 173 euro/ lună)

$$V_{chirie \text{ unitară}} = 862 \text{ lei/lună} / 61,31 \text{ mp} \cong \mathbf{14,06 \text{ lei/mp/lună}}$$
 (echivalent 2,83 euro/mp/lună)





#### 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 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

Comuna Ciugud

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)	Cost de înlocuire (lei)	Depreciere reală	Cost de înlocuire net (lei)
1	Clădire administrativă (sălile 1 și 2)	61,31	314.264	63%	114.867
	<b>TOTAL</b>		<b>314.264</b>		<b>114.867</b>





**Fișa nr. 1**  
**CLĂDIRI COMERCIALE**

Proprietar: Comuna Ciugud  
Denumire obiectiv: Clădire administrativă (sălile 1 și 2)  
Data evaluării: 21.09.2023  
Suprafața S (mp) = **61,31**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	6CLBTIPB	61,31	812,5	49.814,4	0,997	0,965	2,3758	113.864,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								113.864,2
<b>Închideri perimetrare</b>								
1		61,31		0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Învelitori</b>								
1	INVTIG	61,31	363,4	22.280,1	0,997	0,965	2,5655	54.993,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								54.993,4
<b>Terasă necirculabilă</b>								
1		61,31		0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj fațadă</b>								
1	FSTROP	67,00	218,5	14.639,5	0,997	0,965	2,4419	34.393,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								34.393,5
<b>Finisaj interior</b>								
1	FICLBTIPB	61,31	934,7	57.306,5	0,997	0,965	2,1186	116.808,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								116.808,6
<b>Instalații electrice funcționale</b>								
1	IECLBTIPB	61,31	141,5	8.675,4	0,997	0,965	3,5373	29.524,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								29.524,5
<b>Instalație sanitară</b>								
1		61,31		0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire</b>								
1	IVCLBTIPB	61,31	132,0	8.092,9	0,997	0,965	3,1324	24.389,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.389,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								373.973,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								6.099,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								314.263,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								5.125,8





**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**

S (mp) = **61,31**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	113.864,2	75%	28.466,0
2	Învelitori și terase	54.993,4	40%	32.996,1
3	Finisaj fațadă	34.393,5	75%	8.598,4
4	Finisaj	116.808,6	50%	58.404,3
5	Instalații electrice	29.524,5	40%	17.714,7
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	24.389,6	40%	14.633,8
Total cost cu tva Lei)		<b>373.973,8</b>		<b>160.813,2</b>
Total cost cu tva (Lei/mp)		<b>6.099,7</b>		<b>2.623,0</b>
Total cost fără tva (Lei)		<b>314.263,7</b>		<b>135.137,2</b>
Total cost fără tva (Lei/mp)		<b>5.125,8</b>		<b>2.204,2</b>

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		135.137,2
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		135.137,2
Depreciere economică		15%
<b>Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)</b>		<b>114.866,6</b>

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997** = 1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)  
 (2) Coeficient corecție manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)  
 (3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole.  
 Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2023  
 (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și conțin TVA.

Structură de rezistență

Fundații beton și piatră continue sub ziduri  
 Pereți din zidărie portantă de cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă din lemn, învelitoare din țigla

Închideri perimetrice

Pereți din zidărie de cărămidă  
 Tâmplărie din PVC cu geam termopan

Finisaj

Tencuieli interioare drișcuite, zugrăveli lavabile  
 Tencuieli exterioare strop ciment  
 Pardoseli din parhet laminat  
 Tavane casetate din plăci de gipscarton

Instalații electrice

Iluminat fluorescent, prize monofazate

Instalații sanitare

-

Instalații de încălzire

Calorifere din tablă de oțel





Exterior și hol spațiu (la data actuală)



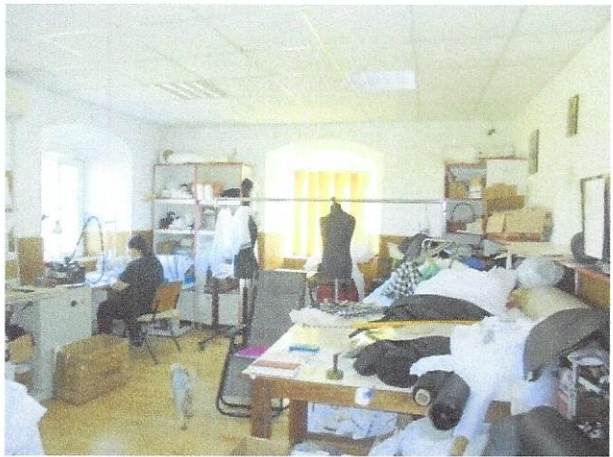




Interior spațiu la data actuală









Interior spațiu fără investiții chiriaș (la 20.02.2019)







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77219 Ciugud

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Hapria, Nr. 201, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77219	18.180	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 70349;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	77219-C1	Loc. Hapria, Nr. 201, Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:312 mp; nr top 126/5/4/2/1/2/2 -Cladire Scoala generala clasele I-VIII și Gradinita
A1.2	77219-C2	Loc. Hapria, Nr. 201, Jud. Alba	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:271 mp; CLADIRE SCOALA GENERALA,CORPUL B

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>27121 / 19/03/2020</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Ciugud); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 77219 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2019.
	A1
Act Administrativ nr. 60, din 24/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA CIUGUD (; act normativ nr. HG 974(ANEXA 25)/25-09-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; adeverința nr 4154/2009 emisa de Primaria comunei Ciugud);	
B2	Imobilul de sub a+1 s-a transcris din c.f. suport hirtie nr 1653 Hapria cu nr top 125/1/4/2/1/2/2, 126/5/4/2/1/2/2
	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA CIUGUD- DOMENIUL PUBLIC, CIF:4562516
	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 1642, din 31/03/2010 emis de PRIMARIA COMUNEI CIUGUD;	
B4	In baza certificatului de atestare nr R/1642/2010 eliberat de Primaria Comunei Ciugud și a documentației cadastrale avizată de OCPI Alba, asupra imobilului de sub A1 se notează existența unei construcții cu destinația de cladire Școala Generală corpul B
	A1, A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

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





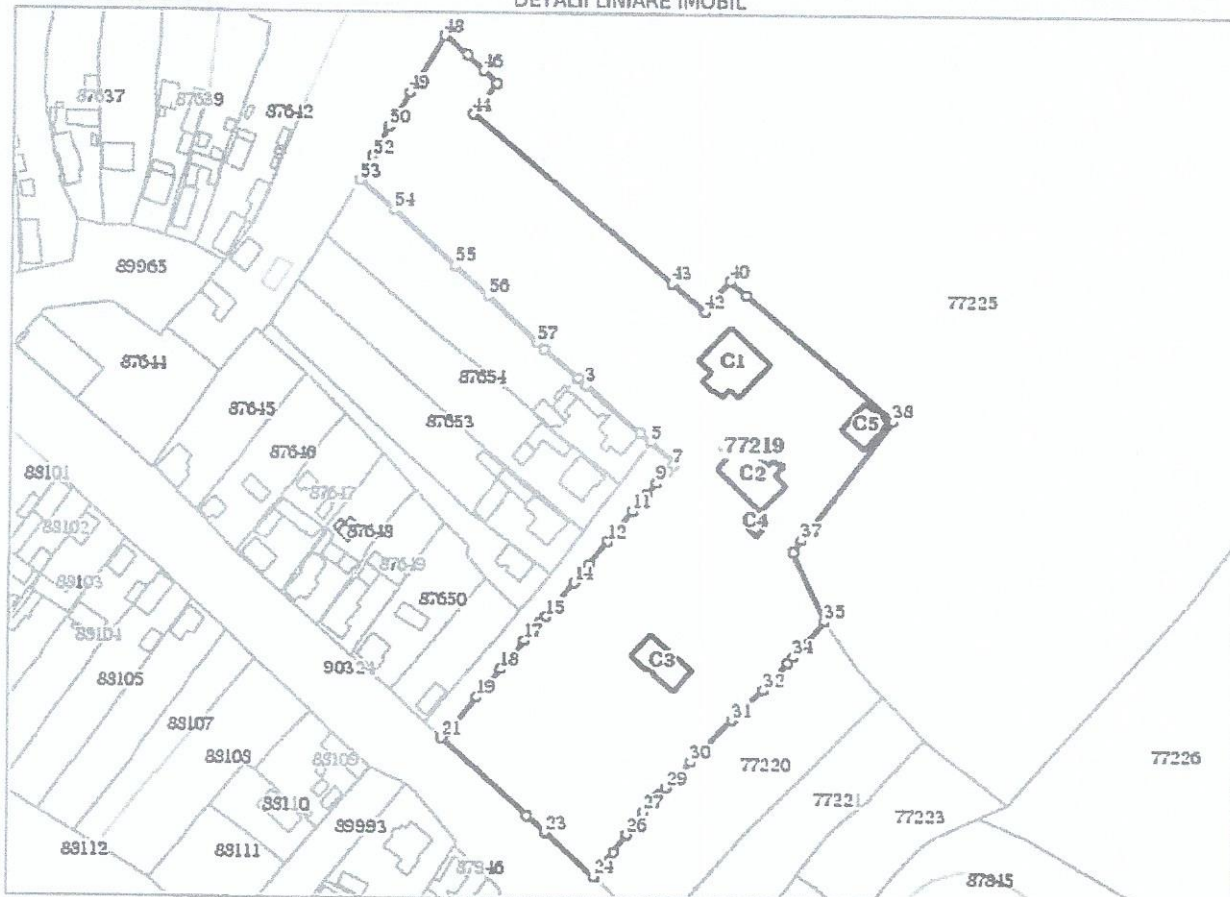
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77219	18.180	imobil inscris in CF sporadic 70349;

\* 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	curți construcții	DA	13.342	-	174,161	-	
2	arabil	DA	4.838	-	160	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	77219-C1	construcții administrative și social culturale	312	Cu acte	S. construita la sol:312 mp; nr top 126/5/4/2/1/2/2 -Cladire Scoala generala clasele I-VIII și Gradinita
A1.2	77219-C2	construcții administrative și social culturale	271	Cu acte	S. construita la sol:271 mp; CLADIRE SCOALA GENERALA, CORPUL B
A1.3	77219-C3	construcții administrative și social culturale	180	Fara acte	S. construita la sol:180 mp;
A1.4	77219-C4	construcții anexa	38	Fara acte	S. construita la sol:38 mp;
A1.5	77219-C5	construcții anexa	122	Fara acte	S. construita la sol:122 mp;



## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	15.104
2	3	3.303
3	4	24.415
4	5	4.771
5	6	10.701
6	7	1.154
7	8	2.476
8	9	5.173
9	10	5.143
10	11	7.441
11	12	12.825
12	13	9.897
13	14	8.008
14	15	14.708
15	16	3.03
16	17	7.728
17	18	12.606
18	19	12.462
19	20	15.033
20	21	2.775
21	22	38.57
22	23	8.384
23	24	21.858
24	25	10.383
25	26	7.626
26	27	9.228
27	28	7.469
28	29	3.637
29	30	12.055
30	31	19.493
31	32	14.42
32	33	12.37
33	34	2.626
34	35	15.973
35	36	25.255
36	37	5.204
37	38	49.867
38	39	64.548
39	40	6.931
40	41	7.466
41	42	5.597
42	43	14.707
43	44	87.457
44	45	12.963
45	46	6.185
46	47	7.432
47	48	9.737
48	49	22.159
49	50	13.385
50	51	9.421
51	52	1.861
52	53	8.829





Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
53	54	15.412
54	55	27.153
55	56	15.267
56	57	22.899
57	1	2.905

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 0.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen\_Recep\_Inscr.

Data soluționării,  
19-03-2020

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
Adina Chisbac

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1500      Anexa 11

Nr.cadastral :	Suprafata mas.: <b>17649</b>	Adresa imobilului :com.CIUGUD,sat.CIUGUD,sat.HAPRIA, nr.201,jud. Alba
Cartea Funciara nr.	U.A.T. CIUGUD	cod SIRSUP- 001071

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de referinta-STEREO-1970

TEREN			C1			C2		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Pct.	Nord(X)	Est(Y)
4.2	510071.602	397147.638	161	510011.822	397261.314	101	509961.525	397282.218
4.0	510023.22	397202.156	162	510007.629	397265.39	138	509970.346	397290.72
4.3	510005.318	397221.286	129	510004.54	397262.897	139	509973.649	397287.305
4.4	510004.674	397220.688	131	510001.433	397266.508	140	509976.724	397289.959
4.6	509987.362	397241.946	132	510001.824	397267.143	141	509977.472	397289.231
5.0	509984.208	397245.793	125	509999.719	397269.588	142	509976.855	397288.59
5.3	509983.353	397247.891	124	510002.082	397271.691	144	509978.725	397286.667
5.1	509979.967	397256.198	123	509999.554	397274.693	145	509976.423	397284.518
5.9	509935.572	397218.679	15	510010.554	397285.297	189	509984.322	397276.16
6.0	509925.807	397210.603	159	510022.921	397271.847	188	509982.437	397274.306
6.6	509885.053	397176.457				185	509984.891	397271.623
8.2	509838.866	397227.629				184	509983.241	397270.092
8.8	509877.811	397259.896				183	509983.007	397270.315
4	509910.942	397291.877				176	509982.109	397269.345
5	509924.14	397275.641				177	509981.262	397270.188
6	509947.816	397293.358				178	509982.149	397271.15
7	509952.152	397296.235				181	509980.778	397272.641
10	509992.011	397326.201				193	509975.485	397267.679
16	510033.959	397277.142						
18	510038.899	397271.107						
21	510032.958	397266.338						
22	510028.14	397263.636						
157	510037.333	397252.592						
35	510093.499	397185.113						
34	510103.794	397192.99						
25	510108.991	397188.810						
26	510115.29	397184.494						
27	510121.998	397177.201						
41	510079.76	397152.531						

S = 311.974 mp

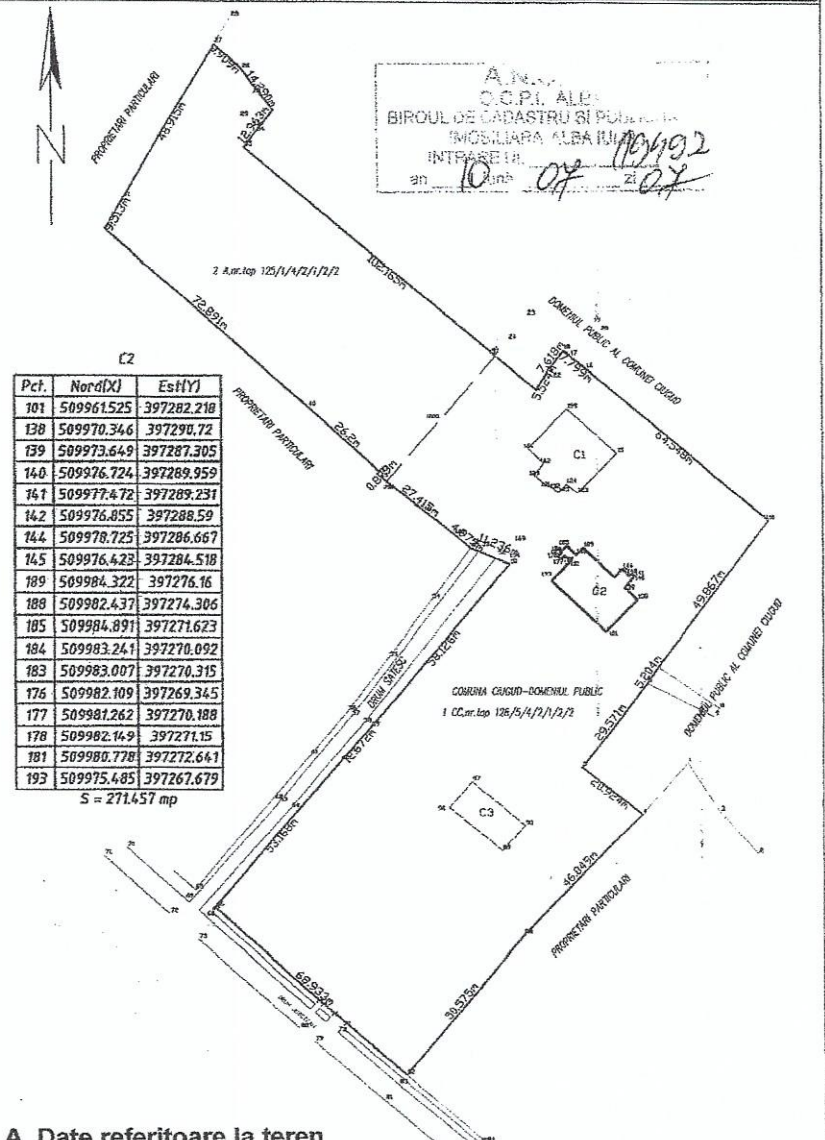
nr.top 126/5/4/2/1/2/2		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
200	510002.677	397223.140
4.8	509987.362	397241.946
4.9	509984.208	397245.793
5.1	509979.967	397256.198
5.9	509935.572	397218.679
6.0	509925.807	397210.603
6.6	509885.053	397176.457
8.2	509838.866	397227.629
8.8	509877.811	397259.896
4	509910.942	397291.877
5	509924.14	397275.641
6	509947.816	397293.358
7	509952.152	397296.235
10	509992.011	397326.201
16	510033.959	397277.142
18	510038.899	397271.107
21	510032.958	397266.338
22	510028.14	397263.636
157	510037.333	397252.592

S = 271457 mp

nr.top 125/1/4/2/1/2/2		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
4.2	510071.602	397147.638
4.0	510023.22	397202.156
4.3	510005.318	397221.286
4.4	510004.674	397220.688
200	510002.677	397223.140
157	510037.333	397252.592
35	510093.499	397185.113
34	510103.794	397192.99
25	510108.991	397188.810
26	510115.29	397184.494
27	510121.998	397177.201
41	510079.76	397152.531

S = 4837.386 mp



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de Impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	12812	44807	partial imprejmuit
2	A	4837	16929.5	
Total		17649	61739.5	

### B. Date referitoare la constructii

cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de Impozitare	Mentiiuni
1	312	481200	Sd=312mp
2	271	135500	Sd=271mp
Total			

Executant, **BARASTEAN SIA**      Inspector :      Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Data 13.07.2007



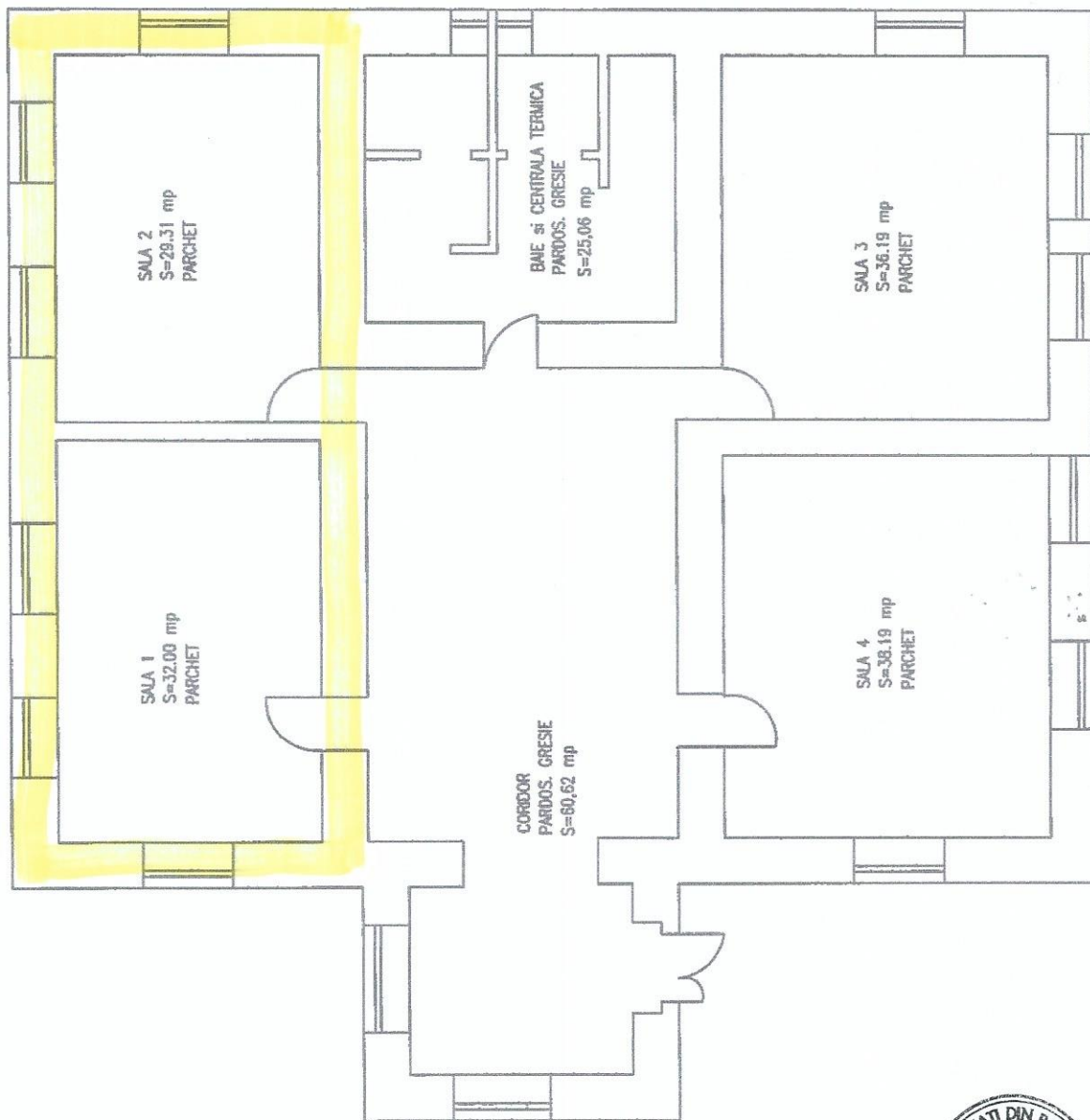
Supr. totala masuratori=17649mp  
Suprafata din act = 17649mp

Cadastru si Publicitate Imobiliara  
**TODICA CIPRIAN - VASILE**  
- Inspector cadastru -





RLV IMOBIL INSCRIS IN CF70349 Ciugud





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



---

Anexa la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud nr.119/2023

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**  
**privind demararea procedurilor pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu,**  
**proprietate publică a comunei Ciugud**

- I. CAIET DE SARCINI**
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- III.CONTRACTUL CADRU**
- IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE**

---

**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)



## I. CAIET DE SARCINI

elaborat în vederea atribuirii contractului de închiriere a spațiului în suprafață totală de 61,31 mp (compus din două încăperi în suprafață de 32 mp, respectiv de 29,31 mp), situat în localitatea Hapria, str.Ioan Haplea nr. 55 (fostă Principala 201).

### 1) Informații generale privind obiectul închirierii

1.2. Bunul care urmează să fie închiriat îl constituie spațiul în suprafață totală de 61,31 mp (compus din două încăperi în suprafață de 32 mp, respectiv de 29,31 mp), situat în localitatea Hapria, str.Ioan Haplea nr. 55 (fostă Principala 201).

2.3. Bunul se închiriază pentru o perioadă de 5 de ani de la data semnării contractului de închiriere.

3.3 Bunul se închiriază pentru desfășurarea de activități economice.

### 2) Condiții generale ale licitației

*Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar pentru închiriere*

Bunul menționat la pct. 1 aparține domeniului public al Comunei Ciugud și se află în administrarea Consiliului Local Ciugud.

*Obligații privind protecția mediului*

Locatarul are obligația de a obține toate avizele necesare funcționării, în conformitate cu destinația precizată și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere.

*Obligatorietatea asigurării utilizării în regim de continuitate și permanență*

Spațiul precizat se va fi utilizat de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

*Interdicția subînchirierii bunului*

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea spațiului.

*Durata închirierii*

Închirierea spațiului se va face pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă egală cu cea inițială.

*Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii*

Prețul minim de pornire al licitației este de **175 euro/luna**.

*Garanții și taxe de participare*

Garanția de participare: **1 000 lei**

Se percepe o taxă de participare în valoare de 1 000 lei. Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Ciugud.

Taxa de participare poate fi plătită și în contul RO89TREZ00221340250XXXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia.

**Modalitatea de constituire a garanției de participare:**

1. Scrisoare de garanție bancară în favoarea locatorului (Formular nr.3);
2. Achitare cu ordin de plată în contul: RO57TREZ0025006XXX000169 deschis la Trezoreria Alba Iulia;
3. Plata în numerar la casieria Primăriei comunei Ciugud.

**Modalitatea de restituire a garanției de participare:**

Garanția de participare se va restitui în maximum 3 zile lucrătoare de la data atribuirii contractului de închiriere.

### **3) Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Oferta se redactează în limba română și se depune la sediul Primăriei comunei Ciugud, conform anunțului de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura instituției (CID), în ordinea primirii lor, și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- cererea de înscriere la licitație cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minimum 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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.

### **4. Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta**

Să aibă incluse în primul plic sigilat documentele precizate la pct. 2.3. din Fișa de date a procedurii, la deschiderea licitației publice.

### **5. Licitația și încheierea contractului de închiriere**

În conformitate cu Fișa de date a procedurii.

### **6. Clauze de încetare a contractului de închiriere**

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, contractul de închiriere ce se află în derulare, va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

Închirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

## **II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

### **1. Informații generale privind locatorul**

- denumire: Comuna Ciugud;
- cod fiscal: 4562516;
- adresa: sat Ciugud, Strada Simion Bran, nr.10 comuna Ciugud;



- nr. telefon: 0258/841205;
- persoană contact: Cosma Alexandru Sorin.

## **2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație**

### **2.1 Obiectul licitației**

Închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață totală de 61,31 mp (compus din două încăperi în suprafață de 32 mp, respectiv de 29,31 mp), situat în localitatea Hapria, str.Ioan Haplea nr. 55 (fostă Principala 201)..

### **2.2 Informații privind desfășurarea licitației**

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se găsesc în anunțul de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei comunei Ciugud [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro)

### **2.3 Documente necesare pentru înscrierea la licitație**

- copie cartea de identitate sau buletin a persoanei fizice participante
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale.
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului pentru societăți comerciale;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul societăților comerciale sau împuternicire autenticată la notariat dată participantului de ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul persoanelor fizice;
- certificat de atestare fiscală de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice pentru persoane fizice autorizate/ juridice și certificat de atestare fiscală de la compartimentul de taxe și impozite ale primăriei localității de domiciliu sau a sediul firmei solicitantului, valabile;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, precum și a plății garanției de participare.

### **2.4 Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească licitantul pentru a fi admis la licitație**

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

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția;
- a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 2.3;
- 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;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică/juridică care se află în litigiu cu Comuna Ciugud, Consiliul local Ciugud, Primarul Comunei Ciugud și/sau au avut încheiate contracte cu Comuna Ciugud și care au fost încetate/reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale;

### **2.5 Desfășurarea procedurii de licitație**

Licitația publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

## **3.Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Ofertele se redactează în limba română. Acestea se depun la sediul Primăriei comunei Ciugud, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura instituției (CID), în ordinea primirii lor, și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va specifica: "OFERTĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 61,31 MP (COMPUS DIN DOUĂ ÎNCĂPERI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 32 MP, RESPECTIV DE 29,31 MP), SITUAT ÎN LOCALITATEA HAPRIA, STR.IOAN HAPLEA NR. 55; A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA ..... ora ..... (specificate în anunțul de participare)" precum și denumirea ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- documentele prevăzute la punctul 2.3 din prezenta fișă de date a procedurii.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minimum 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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.

#### **4. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare** **Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:**

- cel mai mare nivel al chiriei.

#### **5. Informații privind modul de calcul al punctajului criteriului de atribuire, în scopul departajării solicitanților calificați**

Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei”

FACTOR DE EVALUARE	PUNCTAJ MAXIM ALOCAT
Valoarea chiriei (ofertei)	100 pct
<b>1. Punctajul pentru factorul de evaluare „Valoarea chiriei ofertei” se acorda astfel:</b>	
a) pentru valoarea cea mai ridicata a ofertei se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv	
b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acorda astfel:	
<b>Punctaj</b> = valoarea oferită / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.	

#### **6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.



### III.CONTRACTUL CADRU

#### CONTRACT - CADRU ÎNCHIRIERE

nr. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

- **În temeiul:**
- Hotărârii Consiliului local al comunei Ciugud nr. ..../.....;
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul comisiei de licitație nr...../.....;

s-a încheiat prezentul contract

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**COMUNA CIUGUD**, prin Consiliul local al comunei Ciugud, cu sediul în localitatea Ciugud, Str. Simion Bran, nr. 10, telefon/fax 0258 841000, 0258 841205, având C.I.F. nr. 4562516, cont bancar RO67TREZ00221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Alba, reprezentată prin DAMIAN GHEORGHE - primarul comunei Ciugud, în calitate de **locator**

și

\_\_\_\_\_, având sediul/adresa în localitatea \_\_\_\_\_,  
Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ jud. \_\_\_\_\_, C.U.I \_\_\_\_\_, cont bancar  
nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_ reprezentată prin  
\_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu în suprafață \_\_\_\_\_ mp, situat în imobilul \_\_\_\_\_

2.2. Spațiul este închiriat cu destinația de .....

#### III. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

3.2. Prețul chiriei convenit pentru îndeplinirea contractului este de \_\_\_\_\_ **euro/lună**, și se va calcula în lei la cursul BNR de la data facturării.

3.3. Factura lunară privind plata chiriei se va emite de locator la data de 01 ale lunii pentru luna în curs și va fi plătită de locatar până la finele lunii respective.

3.4. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către locatar a obligației de plată privind chiria se datorează după acest termen o dobândă penalizatoare stabilită la nivelul ratei de referință a BNR plus 4 puncte procentuale, din cuantumul obligațiilor privind chiria lunară, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

#### IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Durata prezentului contract este de 5 ani, începând de la data semnării prezentului contract.

4.2. Prezentul contract încetează să producă efecte la data expirării termenului specificat la pct.

2.1.

4.3. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit cu acordul părților pe o perioadă egală cu cea inițială la solicitarea scrisă a locatarului înaintată locatorului cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării contractului.

#### V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE LOCATARULUI

5.1. Să achite lunar chiria specificată la pct. 3.2. către locator – Comuna Ciugud, la termenul prevăzut la pct. 3.3.;

- 5.2. Să declare și să plătească în termenul legal impozitul pentru spațiul închiriat;
- 5.3. Prin activitatea pe care o desfășoară în cadrul spațiului închiriat să respecte întocmai legislația națională/europeană cu privire la protecția mediului;
- 5.4. Să asigure paza spațiului închiriat;
- 5.5. Să folosească spațiul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract, respectiv pentru desfășurarea activității de .....
- 5.6. Să pătreze bunul închiriat precum și accesoriile acestuia ca un bun proprietar, să nu îl degradeze sau să îl deterioreze.
- 5.7. Să nu subînchirieze spațiul, decât cu acordul scris al proprietarului;
- 5.8. Să achite în termen legal plățile curente aferente: electricitate, gaze, gunoi, apă.
- 5.9. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Prin reparații normale, partile înțeleg: \_\_\_\_\_
- 5.10. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de reparații capitale ale bunului închiriat numai dacă sunt determinate de culpa sa;
- 5.11. Să permită accesul proprietarului în imobilul închiriat, în scopul verificării modului în care este folosit, precum și ori de câte ori proprietarul dorește să repare defecțiunile la construcții sau instalații, cu anunțul în prealabil a chiriașului cu 3 zile înainte;
- 5.12. Să prezinte proprietarului, la cerere, facturile de plata pentru cheltuielile curente ale imobilului;
- 5.13. Să îl înștiințeze imediat pe locatar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- 5.14. Să nu facă modificări a spațiului închiriat fără acordul locatorului.
- 5.15. La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în starea în care l-a primit împreună cu toate accesoriile acestuia.

## **VI. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE LOCATORULUI – COMUNA CIUGUD**

- 6.1. Are obligația de a preda bunul închiriat precum și toate accesoriile acestuia pe bază de proces verbal, semnat și stampilat de ambele părți contractante;
- 6.2. Pe toata durata închirierii locatorul se obligă să efectueze reparațiile capitale și necesare pe cheltuiala sa pentru a asigura funcționalitatea bunului închiriat, conform destinației;
- 6.3. Va efectua pe cheltuiala sa și reparațiile determinate de vreun caz de forță majoră;
- 6.4. Va înlocui parțial sau total accesoriile bunului închiriat, pe cheltuiala sa, atunci când înlocuirea acestora nu este determinată de culpa locatorului;
- 6.5. Să nu stânjenească pe locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte prin care ar putea micșora folosința acestuia;
- 6.6. Să nu execute modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natura să tulbure folosința acestuia de către locatar sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat;
- 6.7. Să îl garanteze pe locatar contra oricărei tulburări de drept;
- 6.8. Să nu închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

## **VII. CONDIȚII DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI**

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- b) în situația nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar pe durata a cel puțin 3 luni, contractul va putea fi reziliat de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, situație în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea chiriei neachitate până la data rezilierii contractului la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;
- c) a provocat stricăciuni însemnate spațiului/imobilului, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau înstrăinează, fără drept, părți ale acestora, situație în care în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea prejudiciului, așa cum este evaluată de locatar, la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;
- c) clauza forței majore;
- d) prin renunțarea de către locatar la contract, renunțare care se va efectua cu cel puțin 90 de zile înainte;



e) pentru cazurile de interes public, locatorul (COMUNA CIUGUD) poate dispune rezilierea contractului de închiriere. Cazul de interes public ce se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâri ale guvernului.

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

8.1. Forța majoră legal notificată exonerează de răspundere părțile în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. 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-interes.

## **IX. . PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

9.1. – Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

9.2. – Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

-capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale

- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,

- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

9.3. – Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespondentă realizării obiectului principal al contractului.

9.4. – Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal

- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor

- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare

- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor

- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor

- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți.

- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală.

- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat

## **X. LITIGII**

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Părțile au înțeles să încheie astăzi, \_\_\_\_\_ prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

**COMUNA CIUGUD**

\_\_\_\_\_



#### **IV.FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE**

**Declarație privind intrarea în posesia  
caietului de sarcini/documentație de atribuire**  
(document obligatoriu - plic exterior)

Prin prezenta, subsemnatul/subsemnata \_\_\_\_\_ în calitate de \_\_\_\_\_ a societății \_\_\_\_\_ declar pe propria răspundere că am intrat în posesia documentației de atribuire privind închirierea spațiului în suprafață totală de 61,31 mp (compus din două încăperi în suprafață de 32 mp, respectiv de 29,31 mp), situat în localitatea Hapria, str.Ioan Haplea nr. 55 proprietatea publică a comunei Ciugud prin descărcarea acesteia de pe site ul [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro), astăzi \_\_\_\_\_.

Data

Semnătura

**Președinte de ședință**

**Contrasemnează secretar general**