



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL LOCAL CIUGUD



HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud

Consiliul local al comunei Ciugud, Județul Alba, întrunit în ședință ordinară din data de 26.04.2023;

Luând în dezbateri:

- Proiectul de hotărâre și referatul de aprobare privind aprobarea concesiunii teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud, inițiat de primarul comunei Ciugud;
- Raportul de specialitate 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 întocmit de către expertul Bozdog Dumitru Flaviu, înregistrat sub nr. 9493/12.12.2022;
- CF nr.85564 Ciugud

Ținând cont de prevederile:

- art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu prevederile alin.(6) lit.b), art.302-330, art.362 alin.(3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 pct. 39 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobă concesiunea, prin licitație publică, a terenului - teren aflat în proprietatea privată a comunei Ciugud, situat în Zona industrială din satul Drâmbar, comuna Ciugud, în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud.

Art.2. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, potrivit prevederilor din Contractul- cadru de concesiune.

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

Art.4. Aprobă prețul de pornire al licitației în cuantum 1,5 euro/mp/an.

Art.5. Se aprobă Studiul de oportunitate conform anexei nr. 2 - parte integrantă a prezentei hotărâri.

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 Web: www.primariaciugud.ro

Art.6. Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei nr. 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă Contractul - cadru de concesiune conform anexei nr. 4 - parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.8. Se aprobă documentația de atribuire conform anexei nr.5-parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.10. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor pentru concesiunea imobilului teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud. proprietatea privată a comunei Ciugud, în următoarea componență:

Președinte: Cosma Alexandru-Sorin – consilier achiziții publice;

Membri: Poparadu Sorin-Ioan – inspector de specialitate;

Ciorgovean Maria-Mihaela – secretar general;

Dreghiciu Ioan Nechifor- reprezentant al Consiliului local al comunei Ciugud;

_____ - reprezentant al structurii teritoriale a Agenției

Naționale de Administrare Fiscală

Art.11. Se desemnează membrii supleanți ai comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiunea imobilului teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud, proprietatea privată a comunei Ciugud, în următoarea componență:

Președinte: Neag Lenuța – consilier primar;

Membri: Sularia Patricia-Alexandra – consilier juridic;

Groza Ioan – inspector de specialitate;

Dan Ioan- reprezentant al Consiliului local al comunei Ciugud;

_____ - reprezentant al structurii teritoriale a Agenției

Naționale de Administrare Fiscală

Art.12. Activitatea de secretariat a comisiei de evaluare se va asigura de către doamna Ciorgovean Maria-Mihaela, respectiv de către, Sularia Patricia Alexandra în calitatea de supleant.

Art.13. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției prefectului-Județul Alba;
- Compartimentului Achiziții Publice, Investiții și Relații Publice;
- persoanelor nominalizate în prezenta hotărâre;
- Primarului comunei Ciugud;
- un exemplar la dosar.

Președinte de ședință

Contrasemnează secretar general

Ciugud, 26.04.2023

Nr.60

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 12 voturi favorabil exprimate care reprezintă 92.31 % din numărul consilierilor în funcție



CONTRACT DE CONCESIUNE CADRU

Nr...../.....

Între:

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

Comuna Ciugud, prin Consiliul Local, cu sediul în localitatea Ciugud, Str.Simion Bran nr.10, județul Alba, reprezentată prin Gheorghe Damian- Primarul comunei Ciugud, având C.U.I.4562516, cont nr. RO67TREZ00221A300530XXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

....., înregistrată la Registrul Comerțului Român sub nr....., C.U.I., atribut fiscal, cu sediul principal în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

în temeiul Hotărârii Consiliului local nr.....; a Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul contract de concesiune

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie cedarea- preluarea în concesiune a terenului înscris în Ciugud, nr. cad., nr. top., în suprafață de mp, situat în comuna Ciugud, în Zona Industrială, proprietatea privată a comunei CIUGUD.

2.2 Concesionarea terenului se face în vederea construirii și desfășurării de activități de

2.3 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunurile de retur** care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune.

Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) **bunurile proprii** care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

3.1. Durata concesiunii este de ani, începând de la data

3.2. Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia la data semnării și înregistrării Contractului de concesiune sau în termen de 3 zile după încheierea contractului și va constitui anexă care face parte integrantă din prezentul contract.

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 Web: www.primariaciugud.ro

3.3. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților care vor încheia un act adițional, în condițiile unei notificări scrise, transmise Comunei Ciugud, de către concesionar cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului și aprobate de Consiliul local al comunei Ciugud.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

4.1. Redevența anuală este de euro/mp/an și se va plăti în lei la cursul BNR din data facturării.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1. Redevența se va plăti în contul concedentului nr. RO67TREZ00221A300530XXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia.

5.2. Redevența anuală se va achita trimestrial, în patru rate egale, astfel: factura privind redevența se va emite la începutul ultimei luni din fiecare trimestru și se va achita de către concesionar până cel târziu în ultima zi din respectivul trimestru.

5.3. Neplata de către concesionar a redevenței în termen de 3 luni de la emiterea facturii de către concedent atrage rezilierea unilaterală a contractului din partea concedentului de plin drept și fără a fi necesară punerea în întârziere.

5.4. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a obligației de plată privind redevența, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor privind redevența 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.

5.5. Orice plată făcută de către concesionar către Comuna Ciugud se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

6.1.1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.1.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

6.1.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

6.1.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

6.1.6. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

6.1.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând a patra parte din redevența anuală, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

6.1.8. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.1.9. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

6.1.10. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.1.11. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

6.1.12. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

6.1.13. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

6.1.14. Concesionarul se obligă să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție și să realizeze proiectul propus în termen de maxim 24 luni de la data încheierii contractului de concesiune, iar după finalizarea investiției să stabilească pe amplasamentul concesionat sediul social al societății.

6.1.15. Concesionarul are obligația realizării investiției propuse, cu respectarea documentațiilor de urbanism în vigoare pe teritoriul Comunei Ciugud și a procentului de ocupare a teritoriului stabilit pentru imobilul teren care face obiectul prezentului contract.

6.1.16. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii și nici nu îl poate închiria.

6.1.17. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită la pct. 4.1. în termenul prevăzut la pct. 5.2.

6.1.18. Concesionarul este obligat să plătească taxele și impozitele locale care cad potrivit legii în sarcina sa.

6.1.19. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, P.S.I. etc.)

6.1.20. Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare.

6.1.21. La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

6.1.22. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun .

6.1.23. Concesionarul are dreptul ca după finalizarea investiției prevăzute la pct. 2.2. și recepția acesteia și după expirarea unui termen de minim 5 ani de la data semnării prezentului contract, în baza dreptului prioritar de cumpărare, își poate exprima intenția de a cumpăra terenul concesionat, intenție care va fi notificată în scris proprietarului – comuna Ciugud.

6.1.24. În cazul în care terenul se vinde, prețul de vânzare al terenului va fi stabilit potrivit evaluării independente realizată cu ocazia aprobării vânzării.

6.2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

6.2.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

6.2.2. Verificarea prevăzută la pct. 6.2.1 se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.2.3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.2.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

6.2.5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate private, în afară de cazurile prevăzute de lege.

6.2.6. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

6.2.7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.2.8. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

6.2.9. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

6.2.10. Concedentul este obligat să predea pe bază de proces-verbal terenul care face obiectul prezentului contract în termen de 3 zile de la data încheierii contractului.

6.2.11. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.12. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

6.2.13. Se obligă ca la finalizarea investiției efectuate de către concesionar potrivit pct. 6.1.14 și recepționarea acesteia, dacă concesionarul solicită a cumpăra terenul concesionat conform art. 6.1.23 din contract, să procedeze într-un termen de maxim 3 luni de la notificarea intenției a efectua demersurile legale ce se impun în vederea vânzării terenului în baza dreptului prioritar al acestuia de cumpărare a terenului pe care sunt edificate construcțiile proprietatea sa la prețul stabilit potrivit pct. 6.1.24.

VII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

7.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

7.4. Prezentul contract de concesiune încetează și se modifică în următoarele situații:

7.4.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

7.4.2. În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

7.4.3. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

7.4.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

7.4.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

7.4.6. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

7.4.7. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

7.4.8. În situația prevăzută la punctul 7.4.3, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

7.4.9. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

7.4.10. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

7.4.11. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la 7.4.10.

7.4.12. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la punctul 7.4.3 se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la punctele 7.4.4 și 7.4.5, în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la 7.4.2 și 7.4.6, în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

7.4.13. cu acordul părților în cazul în care concesionarul notifică cumpărarea terenului concesionat și consiliul local aprobă vânzarea acestuia.

7.4.14 alte situații expres prevăzute de lege.

7.4.15. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) concesionarul a subconcesionat sau a închiriat bunul;
- b) concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;
- c) concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 5.3 din contract.
- d) concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art. 6.1.7 din contract;
- e) concesionarul nu a solicitat acordarea unui termen de grație pentru realizarea investiției în termenul stabilit de prezentul contract și în condițiile stabilite prin documentația de urbanism;
- f) în cazul nerespectării altor cauze prevăzute la art. VII din contract.

7.4.16. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur: concedent;
- b) bunuri proprii: concesionarului.

7.4.17. În cazul neexecutării obligațiilor asumate de concesionar prin prezentul contract și în special a neefectuării investițiilor în termenul prevăzut la articolul 6.1.14., concedentul poate opta pentru continuarea contractului și acordarea unui termen de grație sau pentru desființarea de plin drept și fără nici o altă formalitate prealabilă a contractului de concesiune.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă .

8.2. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă.

8.3. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părții, de către partea interesată.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3. Dacă confirmarea se trimite prin telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. LITIGII

10.1. Orice dispută între părțile prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, în caz contrar urmând a se soluționa de către instanța de judecată competentă.

XI. CLAUZE SPECIALE

11.1. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.

11.2. Pe toată durata prezentului contract, terenul concesionat rămâne în proprietatea privată a comunei Ciugud.

11.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare prin vânzare a construcției pentru realizarea căreia a fost constituit acest drept de concesiune.

11.4. În cazul succesiunii sau înstrăinării prin vânzare a construcției concesionarul se obligă să notifice concedentul, în prealabil și în scris asupra intenției de vânzare.

11.5. Toate modificările cu privire la schimbarea proprietarului construcției se vor trimite, în copie legalizată, în termen de 30 de zile de la modificare, concedentului.

11.6. Prezentul contract încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedură de dizolvare sau lichidare.

11.7. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional semnat de ambele parti și doar cu acordul concedentului - Consiliul Local.

12. Prelucrarea datelor cu caracter personal

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

12.2. – 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.

12.3. – 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 corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

12.4. – 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

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat azi..... în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
Comuna Ciugud

CONCESIONAR,

.....

Președinte de ședință

Contrasemnează secretar general



Anexa nr. 5
la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud nr. 60/2023

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

1. Informații generale privind concedentul

Comuna Ciugud, prin Consiliul Local, cu sediul în localitatea Ciugud, Str.Simion Bran nr.10, județul Alba, reprezentată prin Gheorghe Damian- Primarul comunei Ciugud, având CIF 4562516, cont nr. RO67TREZ00221300530XXXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia

Număr de telefon/fax: 0258/841205

Persoană de contact: Cosma Alexandru Sorin, tel. 0786902297

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

Concesionarea imobilului teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud., se realizează pe o perioadă de 49 ani, prin licitație publică, începând cu suma de **1,5 euro/mp/an (redevență anuală/mp)**.

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet www.primariaciugud.ro

Persoana interesată poate intra în posesia documentației de atribuire, având acces direct, nerestricționat și deplin la aceasta, pe site ul www.primariaciugud.ro

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, iar concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Fără a aduce atingere acestor prevederi, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei procedurii.

În cazul organizării unei noi licitații prezenta procedură este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

3. Caietul de sarcini este anexa la prezenta documentație

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

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

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul Primăriei comunei Ciugud, respectiv în satul Ciugud, strada Simion Bran, nr.10 comuna Ciugud, în două plicuri

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 Web: www.primariaciugud.ro

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 concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

- copie certificat înregistrare fiscală;
- copie statut;
- copie certificat înmatriculare;
- ultimul bilanț contabil;
- acte doveditoare a capacității de realizare a investiției – prezentarea cifrei de afaceri și dovada că a realizat profit în ultimul exercițiu financiar.

- certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țară în care este stabilit;

- certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor către bugetul local de la sediul societății;

- certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor către bugetul local al Comunei Ciugud, în cazul în care ofertantul a avut/are încheiate relații contractuale cu Comuna Ciugud;

- nu sunt declarate eligibile ofertele depuse de participanții la licitație 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;

- detalii referitoare la valoarea investiției, activitatea desfășurată, termenul de realizare, suprafața din cadrul parcelei care urmează să fie ocupată de construcții (minimum 40% din suprafața terenului concesionat) și dacă în activitatea desfășurată utilizează surse regenerabile, dar și/sau vehicule nepoluante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (declarație privind intrarea în posesia caietului de sarcini – anexa la prezenta documentație de atribuire)

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 va fi depusă într-un singur exemplar.**

Fiecare participant depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, termenul de valabilitate al ofertei fiind de minimum 60 de zile.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la sediul Primăriei comunei Ciugud și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii, respectiv până la data de _____, ora _____.

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

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

5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Factorii de evaluare:

FACTOR DE EVALUARE	PUNCTAJ MAXIM ALOCAT
Valoarea redevenței (ofertei)	40 pct
Capacitatea economico-financiară a ofertanților	10 pct
Protecția mediului înconjurător	10 pct
Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat	
Activitatea desfășurată: producție/servicii/depozitare	10 pct
Coeficientul de ocupare al terenului de minimum 40%	20 pct
Valoarea investiției	10 pct
TOTAL	100 pct
<p>1. Punctajul pentru factorul de evaluare „Valoarea redevenței ofertei” se acorda astfel:</p> <p>a) pentru valoarea cea mai ridicată a ofertei se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv</p> <p>b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel: Punctaj = valoarea oferită / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.</p> <p>2. Punctajul pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților se acordă astfel:</p> <p>a) pentru valoarea cea mai ridicată a cifrei de afaceri se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv</p> <p>b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel: Punctaj = valoarea cifrei de afaceri / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.</p> <p>3. Punctajul pentru protecția mediului înconjurător se acordă în cazul în care în activitatea desfășurată ofertantul utilizează surse regenerabile, dar și/sau vehicule nepoluante.</p> <p>4. Punctajul pentru factorul de evaluare ”Activitatea desfășurată: producție/servicii/depozitare” se acordă astfel:</p> <p>a) pentru activități de producție se acordă 10 pct;</p> <p>b) pentru activități de prestare a serviciilor se acordă doar 5 pct;</p> <p>c) pentru activități de depozitare se acordă 0 pct;</p> <p>5. Punctajul pentru factorul de evaluare ”Coeficientul de ocupare al terenului” se acordă astfel:</p> <p>a) pentru cel mai mare procent de ocupare al teritoriului oferit pentru zona de referință, dar nu mai mic de 40%, se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare</p> <p>b) pentru alt procent (mai mic decât la punctul a, dar nu mai mic de 40%) punctajul de acordă astfel: Punctaj= procent de ocupare al teritoriului oferit/cel mai mare procent de ocupare al teritoriului oferit în licitație x punctaj maxim alocat.</p> <p>6. Pentru cea mai mare valoare a investiției se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv, iar pentru alte valori (mai mici) punctajul se acordă astfel: Punctaj =(valoarea investiției / cea mai mare valoare a investiției oferită în licitație) x punctaj maxim alocat.</p>	

7. **Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac**

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

8. **Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii se regăsesc în contractul cadru de concesiune, anexa la prezenta documentație.**

9. **Garanții și taxe de participare**

8.1 Garanția de participare: 2 000 lei.

8.2. Se percepe o taxă de participare în valoare de 2 000 lei. Taxa de participare se achită o singură dată indiferent de numărul de parcele pentru care se licitează. 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 concedentului
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 concesiune, pe baza unei cereri adresate în acest sens de către concesionar.

Președinte de ședință

Contrasemnează secretar general

COMUNA CIUGUD
Nr. intrare: CID / 9493
Data: 12.12.2022 11:19

RAPORT DE EVALUARE
TEREN – ZONA INDUSTRIALĂ DRÂMBAR
CF 85564 Ciugud

Ciugud, sat Drâmbar, str. Europei, nr. 27, jud. Alba

Client: Comuna Ciugud

DECEMBRIE 2022

Către: Consiliul Local al Comunei Ciugud

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în Ciugud, sat Drâmbar, str. Europei, nr. 27, jud. Alba, în zona industrială Drâmbar („La Saivan”), aflat în domeniul privat al Comunei Ciugud, intabulat în CF 85564 Ciugud – nr. cad. 85564, nr. tarla 45 – curți construcții intravilan – 5.824 mp în scopul înregistrării în contabilitate și concesiunii acestuia:

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 str. Europei (drum balastat), terenul fiind amplasat la circa 1,5 km de șoseaua de centură a orașului Alba Iulia.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de: la Nord – drum balastat, la Sud, Est și Vest – loturi de teren similare.

Terenul este situat în zona industrială Drâmbar. În prezent zona este în dezvoltare. Zona este caracterizată prin prezența atât a terenurilor libere, cât și a celor ocupate de clădiri și construcții comercial-industriale. Zona este căutată în principal de către societățile comerciale care doresc să își construiască unități de producție, comercializare sau de depozitare.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF, precum și planul de situație (extras de pe geoportalul ANCP). S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 09.12.2022 nu au fost prezenți reprezentanții proprietarului.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de utilități (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la limita de proprietate).

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 destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 85564 Ciugud.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 12 decembrie 2022 o valoare de piață de:

V = 633.400 lei (șasesutetrezecișitreimiipatrusutelei)

echivalent **128.711 euro** la cursul de 1 euro = 4,9211 lei valabil în 12.12.2022

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

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 obținută a redevenței anuale este situată în plaja:

V = 25.336 – 63.340 lei/an

echivalent **5.148 – 12.871 euro/an** la cursul de 1 euro = 4,9211 lei valabil în 12.12.2022

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

12.12.2022

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. Inspekția 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
- 3.5. Calculul redevenței

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 datelor puse 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 probabila 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.
- Prezentă 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 și plan de situație). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile 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 documentele și extrasul CF puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- 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 intravilan** situat în Ciugud, sat Drâmbar, str. Europei, nr. 27, jud. Alba în suprafață de 5.824 mp, cu destinație industrială (conform specificului zonei). Terenul este amplasat în zona industrială Drâmbar, la circa 1,5 km de șoseaua de centură a orașului Alba Iulia și la 1,7 km de podul peste Râul Mureș din Drâmbar.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este înregistrarea în contabilitate și concesiunea 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 Domeniului Privat al Comunei Ciugud 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 nerestricțiv.

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. 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.*

Raportul de evaluare este realizat în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data actuală, respectând ghidurile metodologice ale ANEVAR. Principalele norme de evaluare utilizate pe parcursul evaluării au fost:

- 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 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii decembrie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii decembrie 2022, data inspecției fiind 09.12.2022, iar data efectivă a stabilirii valorii 12.12.2022.

1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9211 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

Inspeția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Bozdog Dumitru Flaviu în data de 09.12.2022, din partea clientului nefiind prezent niciun reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă planului de situație 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 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, str. Europei, nr. 27, jud. Alba, în zona industrială Drâmbar („La Saivan”), aflat Domeniul privat al Comunei Ciugud, într-o zonă comercial-industrială în dezvoltare cu spații industriale, depozite, spații de agrement etc.

Terenul evaluat, în suprafață de 5.824 mp este cuprins în intravilanul localității Drâmbar fiind amplasat în zona periferică a localității, la circa 1,5 km de Șoseaua de Centură a orașului Alba Iulia.

Terenul este situat în zona industrială Drâmbar. În prezent zona este în dezvoltare, fiind caracterizată prin prezența atât a terenurilor libere, cât și a celor ocupate de clădiri și construcții industriale și de depozitare. Zona este căutată în principal de către societățile comerciale care doresc să își construiască unitățile de producție sau comercializare în apropierea municipiului Alba Iulia.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de: la Nord – drum balastat, la Sud, Est și Vest – loturi de teren similare.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. Europei (drum balastat), terenul fiind amplasat la circa 1,5 km de șoseaua de centură a orașului Alba Iulia și la 1,7 km de podul peste Râul Mureș din Drâmbar.



2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități, rețelele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale fiind disponibile la limita de proprietate. Starea fizică a rețelelor este bună.

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF 85564 Ciugud – nr. cad. 85564, nr. tarla 45 – curți construcții intravilan – 5.824 mp, proprietar Comuna Ciugud Domeniul Privat (înch. 7294/2011) în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu în proprietate, dobândit prin Lege, act hotărâre judecătorească nr. 306/1929 din 01.01.1901 emis de Judecătoria Mixtă Alba Iulia (dată convențională; lipsă zi, lună, an), înch. CF nr. 35472/19.03.2020.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al Domeniului Privat al Comunei Ciugud 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 nerestricțiv.

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 înăspririi condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, 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 amplasat în cadrul unei zone industriale, cu hale de dimensiuni mici și medii destinate industriilor nepoluante și spații de depozitare sau comerciale de dimensiuni mici și medii. Acești factori, dar și faptul că zona de amplasare este una periferică, ne-a condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație industrială, luând totuși în considerare și ofertele de terenuri rezidențiale din zonă, deoarece piețele imobiliare rurale nu oferă suficiente informații privind piața imobilelor cu destinație industrială.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifică se definește ca fiind piața terenurilor industriale intravilane amplasate în zone periferice ale localităților rurale amplasate în vecinătatea orașelor.

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 pentru vânzare în intravilanul și extravilanul comunei Ciugud și împrejurimile acesteia și ale municipiului Alba Iulia 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, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. 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, în general cu destinație rezidențială, suprafețe parcelate din suprafețe mai mari achiziționate ca urmare a unei investiții anterioare, 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 dezvoltare imobiliară (construcții de ansambluri rezidențiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).



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, acestea crescând destul de mult 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 creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

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

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

- societăți comerciale românești sau străine pentru construcția de unități industriale, comerț (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zona municipiului Alba Iulia, reședința județului Alba.
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale.
- 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 strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, 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 românești sau străine, reprezentanțelor și magazinelor din lanțurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziționarea de terenuri pentru construcția de unități industriale, comerț sau logistică, care preferă în general suprafețe de teren relativ mari, compacte, cu utilități, cu acces facil, front stradal generos și poziționare foarte 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 sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceștia se împart și ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidențiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locații de dimensiuni medii și mari
- persoane fizice care achiziționează teren pentru construcția de locuințe proprii, care preferă locații de dimensiuni mai mici.

Prezența sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietății (utilități, acces, front stradal, 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, apreciem că există o cerere potențială ponderată de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibilibi cumpărători fiind diverși comercianți sau producători români sau străini ce își deschid unități industriale, centre de logistică sau distribuție în zonele cu potențial comercial bun din vecinătatea orașelor mari și medii, dar care manifestă totuși unele rețineri datorate limitărilor accesului, limitări date de trenarea lucrărilor de infrastructură rutieră și feroviară.



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 imobiliare de dimensiuni medii și mari, 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 altor zone ale țării 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. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire a prețurilor imobiliare.

Evoluția crescătoare a prețurilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro
- creșterea de ansamblu a pieței imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanțare a cumpărării de proprietăți imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăți disponibile la vânzare (mai redus) și cererea pentru acestea (în creștere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piața imobiliară a orașului și împrejurimilor acestuia.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferite dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri intravilane libere în zona industrială studiată sau în zone similare, este în plaja 15-30 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare. Sunt disponibile pe piață și unele oferte destul de optimiste de terenuri cu destinație comercială pe șoseaua de centură a orașului Alba Iulia, oferte ce uneori depășesc 30 euro/mp, chiar și pentru proprietățile de dimensiuni mari și amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt și terenuri ofertate la sub 15 euro/mp pentru amplasamentele fără utilități sau posibilități reduse de dezvoltare.

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 cu destinație industrială** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un teren de 5.824 mp, cu front generos, precum și faptul că zona este prevăzută în planul urbanistic ca zonă industrială;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului permit edificarea unor construcții industriale de dimensiuni mici sau medii cu industrie nepoluantă;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului și de edificare a unor construcții pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții industriale;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților, specificul actual și mai ales potențialul de dezvoltare, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea industrială 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;



- informații privind piața imobiliară a comunei Ciugud și împrejurimilor municipiului Alba Iulia;
- 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 teren intravilan, are o suprafață de 5.824 mp (conform CF) de formă regulată, cu front de 100,07 m la drum balastat, cu topografie plană și cu drepturi de proprietate depline.

Terenul subiect este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la limita de proprietate).

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*.

Premisa 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 asimilabile celui 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	zona industrială Drâmbar	Alba Iulia - Șoseaua de Centura	Sebeș, Vințișoara	zona industrială Drâmbar
Data	dec.22	dec.22	dec.22	iun.22
Suprafața (mp)	5.824	3.559	50.000	3.191
Preț de vânzare (eur/mp)		25,29	25	26
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		25,29	25,00	26,00



Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		25,29	25,00	26,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		25,29	25,00	26,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		25,29	25,00	26,00
Condițiile pieței	dec.22	dec.22-ofertă (-10%)	dec.22-ofertă (-10%)	iun.22-tranzacție (0%)
Ajustări		-2,53	-2,50	0,00
Preț ajustat		22,76	22,50	26,00
Localizare	zona industrială Drâmbar	Mai bun (-5%)	Mai bun (-5%)	Similar (0%)
Ajustări		-1,14	-1,13	0,00
Preț ajustat		21,62	21,37	26,00
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	5.824 mp, front 100,07 m	3.559 mp, front 25 m (0%)	50.000 mp, front 520 m (10%)	3.191 mp, front 84 m (-5%)
Ajustări		0,00	2,14	-1,30
Acces	drum balastat	drum asfaltat (-10%)	drum asfaltat (-10%)	drum asfaltat (-10%)
Ajustări		-2,16	-2,14	-2,60
Preț ajustat		19,46	21,37	22,10
Utilități disponibile	En.el., gaze nat. apă-canal - la gard	En.el., gaze nat. apă - la gard (10%)	En.el., gaze nat. apă - la gard (10%)	En.el., gaze nat. apă-canal - la gard (0%)
Ajustări		1,95	2,14	0,00
Preț ajustat		21,41	23,51	22,10
Cea mai bună utilizare	Industrial	Industrial (0%)	Industrial-comercial (-5%)	Industrial (0%)
Ajustări		0,00	-1,18	0,00
Preț ajustat		21,41	22,33	22,10
Ajustare totală netă		-3,88	-2,67	-3,90
% ajustări nete		-15,34%	-10,68%	-15,00%
Ajustare totală brută		7,78	11,23	3,90
% ajustări brute		30,76%	44,92%	15,00%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții de utilizare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: comparabilele A și B au fost ajustate negativ cu 10% datorită faptului că acestea sunt oferte de vânzare și nu tranzacții (marja de negociere);
- Localizare: au fost ajustate comparabilele A și B cu câte -5%, acestea fiind amplasate în Alba Iulia, Șoseaua de Centură, respectiv Sebeș, zona Vințișoara, zone mai bine cotate decât a trenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (forma, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: nu au fost necesare ajustări subiectul și comparabilele având forme regulate;



- la topografie: nu au fost necesare ajustări subiectul și comparabilele având topografie plană;
- la raport dimensiuni lungime/suprafață: comparabila B a fost ajustată cu 10% deoarece are suprafața mult mai mare, iar comparabila C a fost ajustată cu -5%, aceasta având suprafața mai mică și raportul laturilor mai favorabil comparativ cu terenul evaluat;
- la acces: au fost ajustate, toate comparabilele cu câte -10%, acestea având acces la drum asfaltat față de terenul subiect care are acces la drum balastat;
- Utilități disponibile: au fost necesare ajustări de 10% pentru comparabilele A și B care au rețelele de energie electrică, apă și gaze naturale la limita de proprietate, spre deosebire de terenul evaluat și comparabila C care au toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai buna utilizare: a fost ajustată comparabila B care are utilizare industrial comercială, față de terenul subiect și celelalte comparabile care au utilizare industrială.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai mici 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 **22,10 euro/mp** – echivalent aproximativ 108,76 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 108,76 \text{ lei/mp} \times 5.824 \text{ mp} = \mathbf{633.418 \text{ lei}}$$

3.4. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparației directe

V = 633.418 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, obținută prin rotunjirea la sute de lei, este de circa:

633.400 LEI (echivalent a 128.711 EURO)

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9211 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 zona periferică a localității, zona industrială Drâmbar, amplasat la 1,5 km de șoseaua de centură a orașului Alba Iulia și la 1,7 km de podul peste Râul Mureș din Drâmbar;
- 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 piață în zona respectivă.



3.5. Calculul redevenței

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiții în zona respectivă.

În aceste condiții, nivelul minim al redevenței, determinat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată a fost calculat avându-se în vedere valoarea de mai sus și o perioadă de recuperare de maxim 25 de ani a valorii:

$$V_{\text{redevență minimă}} = 633.400 \text{ lei} / 25 \text{ ani} \cong \mathbf{25.336 \text{ lei/an}} \text{ (echivalent circa 5.148 euro/an)}$$

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare 10%*). În aceste condiții, nivelul maxim redevenței este de circa:

$$V_{\text{redevență maximă}} = 633.400 \text{ lei} / 10 \text{ ani} \cong \mathbf{63.340 \text{ lei/an}} \text{ (echivalent circa 12.871 euro/an)}$$

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, 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

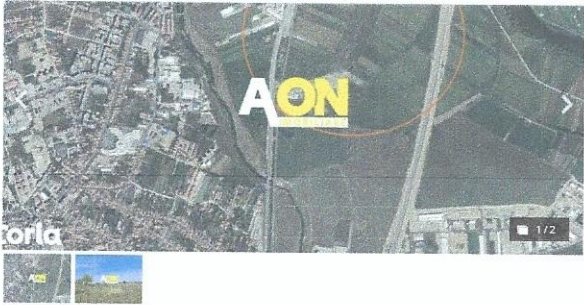
Comparabila A

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-3500mp-zona-centura-1DsQH1.html

Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet)

3 500 m² 90 000 €

AON Imobiliare



90 000 €
26 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 1.957 RON /luna
Avans: 66.825 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	3.500 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

AON Imobiliare va ofera un teren intravilan Constructibil de vanzare in Alba Iulia - Soseaua de Centura reper Lay's avand o suprafata de 3559 mp si deschiderea de 25 ml la 1 strada. Caracteristic: teren POT 40%. Certificat de urbanism eliberat imprenta maxima 1424 mp. Pretul este negociabil. ID intern: 8671.

9°C Partly sunny


Comparabila B

storia.ro/oferta/exclusiv-teren-de-vanzare-in-sebes-zona-industrialia-50000-mp-1DqEzy.html

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet)

50 000 m² 1 250 000 €

Best Invest Imobiliare



1 250 000 €
25 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 27.162 RON /luna
Avans: 928.125 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	50.000 m ²	Tip teren	teren industrial
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Exclusiv, Comision 0 la cumparare. Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala

Suprafata totala 50000 mp

Deschidere la drum 520 ml

Terenul se afla la iesirea din Sebes spre Deva la aprox 500 ml de nodul de autostrada A1 si la aprox 2 km de cel mai mare nod de autostrada A1 cu A10. Dispune de gaze, electricitate si apa.

9°C Cloud



DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris.



CONTRACT DE VÂNZARE

Încheiat azi data de 03.06.2022 la Alba Iulia, între: -----

1. _____, persoană juridică de drept public, cu sediul în _____, reprezentată de către _____, cetățean român, născut în _____, domiciliat în _____, identificat cu cartea de identitate, seria _____ număr _____ eliberat de către SPCJEP _____ la data de _____ cod numeric personal _____ și având în vedere _____ în calitate de **vânzător**, denumit în continuare vânzătorul, pe de o parte și -----

2. _____, cetățean român, născută în _____, domiciliată în _____, identificată cu Cartea de Identitate seria _____ numărul _____ eliberată de SPCJEP _____ la data de _____ și codul numeric personal _____ casatorita cu _____ cetățean român, domiciliat în _____ care are cod numeric personal _____ identificat cu Cartea de Identitate seria _____ numărul _____ eliberată de de SPCJEP _____ la data de _____ în calitate de **CUMPARĂTOR**, denumit în continuare cumpărătorul, pe de altă parte, în următoarele **condiții**: --- vinde, iar _____ casatorita cu _____ cumpără, în condițiile prezentului contract și având în vedere _____

si Procesul verbal inregistrat sub numărul _____ următoarele: **întregul drept de proprietate, cota de 1/1 parte** asupra imobilului, **teren**, situat în **intravilanul localității Drambar**, strada **Calea Alba Iulia**, județul **Alba**, înscris în **Cartea Funciară numărul 85547 Ciugud**, **Teren intravilan înscris sub A1 cu număr cadastral 85547** cu suprafața de **3.191 metri pătrați**, teren neîmprejmuit, imobil înscris în CF sporadic 75899, **aflat în Domeniul privat al comunei Ciugud**, dobândit prin Lege. ----

Sub C3 este notat contractul de concesiune numărul 2103/02.03.2018 emis de Comuna Ciugud, județ Alba, cu drept de folosință pe durata de 49 de ani începând cu data de 02.03.2018, în favoarea soților _____ si _____ având încheierea Cf numărul 18177/18.03.2022, iar sub B4 este înscris dreptul de proprietate a soților _____ si _____ asupra Construcției de sub A1.1 cu număr cadastral 85547-C1, un singur nivel, cu suprafața construită la sol și suprafața desfurată de 1097 metri pătrați, categoria de folosință construcții industriale și edilitare, constând în Restaurant edificat în 2015, în baza autorizației de construire numărul 1/2016, procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor numărul 1822/2015, certificatului de atestare a edificării construcției numărul 158/2017 emise de Primăria Comunei Ciugud și a documentației cadastrale anexa. -----

Prețul total de vânzare este suma de **409.943,30 (patrusutenouamiinouasutepatruzecisitreileisitreizecibani) lei**, care reprezintă suma de **82.966 (optzecisidouamiinouasutesaizecisisase) euro**, calculat la cursul de 1 euro = 4,9411 lei, pret achitat integral, din surse proprii ale cumpărătorului, anterior încheierii și semnării prezentului contract de vânzare, prin virament bancar din contul cumpărătorului în contul vânzătorului având numărul _____ deschis la _____ potrivit Ordinilor de plată din data de 03.06.2022 emise de către _____ având referința numărul _____ numărul _____ numărul _____

Vânzătorul prin reprezentant declară că nu mai are nici o pretenție bănească pe viitor de la cumpărător cu privire la vânzarea acestui imobil. -----

Vânzătorul prin reprezentant declară că îl garantează pe cumpărător contra evaziunii și a



viciilor imobilului conform prevederilor articolelor 1695 și 1707 Cod Civil. -----

Părțile contractante declară că **prețul indicat mai sus este cel real și că au luat cunoștință de prevederile Legii numărul 241/2005, pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, prevederile articolului 1665 Cod Civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu, de cele ale articolului 326 Cod penal privind falsul în declarații, precum și de cele ale Legii numărul 129/2019 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor. Totodată, noi partile, personal și prin mandatar declarăm ca am luat la cunoștință de dispozițiile Legii numărul 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului numărul 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. De asemenea am luat cunoștință că notarul public instrumentator este operator de date personale și suntem de acord ca datele noastre personale să fie prelucrate în conformitate cu dispozițiile legale.**-----

Vânzătorul prin reprezentant garantează pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor articolelor 1695 și 1707 Cod Civil. -----

Subsemnatul cumpărător declară că mi-am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul încheierii contractului de vânzare pentru a descoperi eventualele vicii aparente și că nu am descoperit astfel de vicii, iar vânzătorul prin reprezentant declară că se obligă să remedieze de îndată eventualele vicii ascunse. -----

Vânzătorul prin reprezentant declară pe proprie răspundere cunoscând prevederile articolului 326 și ale articolului 244 Cod Penal, că imobilul ce face obiectul prezentului contract, nu este înstrăinat, nu a fost încheiat nici un pact de opțiune și nu a fost promis spre vânzare unei alte persoane fizice sau juridice, nu face obiectul vreunui alt antecontract, convenție, contract sau angajament încheiat cu nicio altă persoană fizică sau juridică, ca nici un tert nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau parti din acesta, nu face obiectul nici unui contract de comodat sau de închiriere, și nu este supus nici unei acțiuni de executare silită imobiliară, nu aparține vreunui ansamblu sau sit arheologic, nu reprezintă aport la capitalul social al niciunei societăți, ca nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea publică, expropriere, a fost și a rămas în mod continuu și netulburat în proprietatea exclusivă a vânzătorului de la data dobândirii și până în prezent, nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei dispute sau vreunui litigiu judiciar sau administrativ, totodată declară că imobilul nu constituie obiectul urmării sau legi de retrocedare în natură, (Legea numărul 10/2001, etc.) nu sunt procese pe rol privind revendicarea. De asemenea declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract nu este scos din circuitul civil, nu este ipotecat sau grevat de sarcini ori procese cu excepția dreptului de concesiune care urmează a se radia și nu s-au constituit drepturi reale asupra sa în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul 35977/03.06.2022 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia. -----

Imobilul este liber de impozite și taxe, iar de la această dată trec în sarcina cumpărătorului care suportă taxa de întabulare și onorariu notarial pentru autentificarea acestui contract. -----
Subsemnatul cumpărător, cumpăr de la vânzătorul de mai sus, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului descris și identificat anterior, în condițiile și la prețul declarat în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord, de asemenea declară că am verificat starea în care se află bunul imobil și cunosc situația juridică a acestuia. -----

Subsemnatul cumpărător declară că am verificat personal existența titlului de proprietate a vânzătorului asupra imobilului, obiect al acestui înscris înainte de cererea de redactare și autentificare a actului și cunosc faptul că imobilul nu este scos din circuitul civil și nu este grevat de procese ori de alte sarcini cu excepția dreptului de concesiune care urmează a se radia. -----

Subsemnatul cumpărător **preiau în deplină proprietate și posesie imobilul descris mai sus, începând cu data de azi, data încheierii prezentului contract.** -----

Vânzătorul prin reprezentant mă declar în mod expres de acord și consimt la întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cartea Funciară asupra imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, ca bun comun. -----

Subsemnatul cumpărător solicit întabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului obiect al acestui înscris, pe numele meu, din cumpărare, ca bun comun. -----

Pentru tranzacția de față nu se datorează impozit conform Codul fiscal cu modificările la zi, întrucât vânzătorul este unitate administrativ teritorială, persoană juridică de drept public. ----

Părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor



stabilite de noi, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos. -----

Subsemnatul cumpărător declar că am luat cunoștință de obligația de a depune la Direcția Fiscală Locală competentă un exemplar din prezentul înscris, în termen de 30 (treizeci) zile de la data încheierii acestuia, pentru luarea în evidență fiscală, conform dispozițiilor legale. ----

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, subsemnatii, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora. -----

Subsemnata Puiu Maria Delia, notar public, în conformitate cu prevederile Legii numărul 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, solicit Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia înscriserea în Cartea funciară a operațiunilor de publicitate imobiliară rezultate din prezentul contract. -----

Au stat la baza întocmirii prezentului contract următoarele acte: Cartea de identitate seria număr _____
Cartea de identitate seria număr _____ Certificat de căsătorie, extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul 35977/03.06.2022, dovada plata utilitati, extrase din bpipf.onrc.ro privind partile. -----

Tehnoredactat la biroul notarului public Puiu Maria Delia, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru cartea funciara și 2 (două) exemplare au fost eliberate părților. -

Vânzător,

prin

Cumpărător,
Ss

Încheierea de autentificare pe pagina 4.



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Biroul individual notarial Puiu Maria Delia

Licența de funcționare numărul 266/4155/30.08.2019

Sediul: municipiul Alba Iulia, strada Basarabiei, numărul 12, apartament 1/2, județ Alba

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 373

Anul: 2022, luna: Iunie, ziua: 3,

În fața mea, PUIU MARIA-DELIA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. cetatean roman, nascut in
domiciliat în _____ identificat cu cartea de
identitate, seria _____ număr _____ eliberat de către SPCJEP la data de _____ cod
numeric personal _____ în calitate de _____ persoană juridică de
drept public, cu sediul în _____
vanzator și _____

2. cetățean român, născută în
domiciliată în _____ identificată
cu Cartea de Identitate seria _____ numărul _____ eliberată de SPCJEP la data de _____
și codul numeric personal _____ în nume propriu, cumpărător.

care, după ce au citit actul, au declarat ca i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele - anexe.

În temeiul articolului 12, litera b, din Legea notarilor publici și a activității notariale numărul 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit de impozit.

S-a perceput tarif ANCPI in suma de 615 lei, achitat cu chitanța seria ANCPI_AB numărul 0285166/03.06.2022.

S-a incasat onorariul de 3.845 lei si TVA, total suma de 4.575,55 lei, achitat cu bonul fiscal numarul 0004/03.06.2022

NOTAR PUBLIC,
Ss Puiu Maria Delia

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Puiu Maria Delia, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu in conditiie legii.

Notar public,
Puiu Maria Delia




4



Alte comparabile

storia.ro/oferta/teren-intravilan-5100mp-soseaua-de-centura-IDkQZ.html

Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet) 5 100 m² 112 200 €



George
Agentie
0756 334 431

Numele tau:
Email:
+40 | Telefonul tau de contact:

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000


Administratia nu a verificat daca este S.C. OUI
Online Services S.R.L. (Strasimul mult)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
INTERMEDIA - vanzarialba.ro



0756 334 432

Bd Revolutiei 1989 Nr 69 B1 A15 -
Str Clusca Nr 3 El C8 p. 510068, Alba
Iulia, Alba (localitate)

Vezi toate ofertele

Teren intravilan 5100mp Soseaua de Centura 112 200 €
22 €/m²

Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet)

Rata estimata: 2.440 RON /luna Avans: 83.309 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	5.100 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie


Descriere

Teren Intravilan 5100mp in zona Soseaua de Centura, deschidere la 2 drumuri 90m. utilizati
Ideal: Afacere, Hala, etc

9°C Partly sunny

storia.ro/oferta/teren-intravilan-industrial-soseaua-de-centura-IDrRGh.html

Alba (judet), Lipoveni, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet) 12 800 m² 448 000 €



ADN Imobiliare Arata toate anunturile

Numele tau:
Email:
+40 | Telefonul tau de contact:
Alege motivul pentru contact:
Introdu mesajul:

0 / 2000

Administratia nu a verificat daca este S.C. OUI
Online Services S.R.L. (Strasimul mult)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
ADN Imobiliare
0722 549 933
Alba Iulia, Alba (localitate)

Vezi toate ofertele

teren intravilan, industrial soseaua de Centura 448 000 €
35 €/m²
Propune un pret

Alba (judet), Lipoveni, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet)

Rata estimata: 9.742 RON /luna Avans: 332.640 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	12.800 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

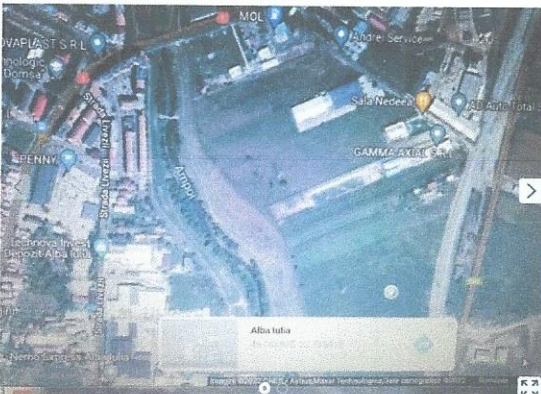
Teren Intravilan de vanzare in Alba Iulia - reper Centura orasului, partea de nord, avand o suprafata de 12800 mp si deschiderea la strada de 250 m l. Caracteristici teren POT 40 % CUT 0.8 Regim de inaltime P+1. Pretul este negociabil. ID Intern: 6744.

9°C Partly sunny



Scoruri tenis live | Anunturi Terenuri | 5 100 m², teren de | 3 500 m², teren de | Intra pe OLX - Cur...

obcro/d/oferta/vand-teren-intravilan-zona-semintea-alba-iulia-IDdg1ME.html



emil
Pe OLX din noiembrie 2014
Activi azi la 09:57

0744 631 122 Trmite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vnzator >

LOCALIZARE

Alba Iulia, Alba

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de catre un vnzator privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
Arat mai multe >

Postat 21 noiembrie 2021

Vnd teren intravilan zona Semițe Alba Iulia

133 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata totala: 11.800 m²

DESCRIERE

Vnd teren compact intravilan 75%, are CF, certificat urbanism pentru construcii industriale, servicii, depozite, logistica, etc, cca 11.800 mp cu geometria din poza Piesa Gheorghe (alb+albastru) situat in parcela Semițe in Alba Iulia in spatele benzinderii Moli intre calea ferat și digul Ampolului. Nu este stailo de inalt tensiune pe parcela. Sunt disponibile inca 2 parcele asemnatoare, vecine, in total cca 3ha teren compact. Acum se lucrează la PUZ pentru reglementarea excesului. Localizare google maps 46.083582,23.595120


ID: 165912478 Vizualizari: 124 Raportează

9°C Party sunny

storia.ro/oferta/exclusiv-teren-de-vanzare-in-sebes-zona-industrial-a-50000-mp-IDqEzy.html

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet) 50 000 m² 1 250 000 €

Best Invest Imobiliare Arat toate anunturile



Exclusiv. Teren De Vanzare In Sebes, Zona Industrial-a 50000 Mp 1 250 000 €
25 Km² Proxime un oras

Rate estimata: 27.182 RON /luna Avans: 928.125 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	50.000 m ²	Tip teren	teren industrial
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vnzator	agentie

Descriere

Exclusiv, Comision 0 la cumparare. Teren de vanzare in Sebes, Zona Industrial-a

Suprafata totala 50000 mp
Deschidere la drum 520 ml


Terenul se afla la iesirea din Sebes spre Deva la aprox 600 ml de nodul de autostrada A1 si la aprox 2 km de cel mai mare nod de autostrada A1 cu A10. Dispune de gaze, electricitate si apa.

9°C Party sunny



storia.ro/oferta/teren-pe-soseaua-de-centura-IDISI2.html

Alba (judet), Strada Ionel Pop nul, Alba (judet), Lipoveni, Alba (judet), Alba Iulia 2.600 m² 49 000 €



Teren pe soseaua de Centura.
Alba (judet), Strada Ionel Pop nul, Alba (judet), Lipoveni, Alba (judet), Alba Iulia

49 000 €
19 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 1.066 RON /luna
Avanz: 36.383 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	2.600 m ²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie


Descriere
Terenuri Alba Iulia

TRIFU IMOBILIARE ALBA IULIA

va propune spre vanzare un teren intravilan in Alba Iulia - Soseaua de Centura, avand o suprafata de 2600 mp si deschiderea de 26 ml la 1 strada. Pretul este negociabil, ID intern: 7529.

storia.ro/oferta/teren-partial-intravilan-14500-mp-zona-industriala-centura-IDu78w.html

Alba (judet), Strada Garii nul, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia 14.500 m² 250 000 €



Teren partial intravilan 14500 mp - zona industrială, centura...
Alba (judet), Strada Garii nul, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia

250 000 €
17 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 5.436 RON /luna
Avanz: 185.625 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala


Suprafata	14.500 m ²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere
Blitz va ofera spre vanzare teren cu suprafata totala de 14500 mp, fin compus din 2696 intravilan si 11805 mp extravilan, cu posibilitatea de a fi mutata si aceasta suprafata in intravilan. Proprietate pretabila pentru construirea unui parc industrial foarte aproape de autostrada. BLITZ 101243TV



storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-ciugud-la-10-km-de-alba-iulia-IDtJ.html

Alba (judet), Seusa, Alba (judet), Ciugud, Alba (judet) 3 000 m² 69 000 €



De vanzare teren intravilan in Ciugud, la 10 km de Alba-Iulia 69 000 €
23 €/m²

Rata estimata: 1.500 RON /luna Avans: 51.233 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

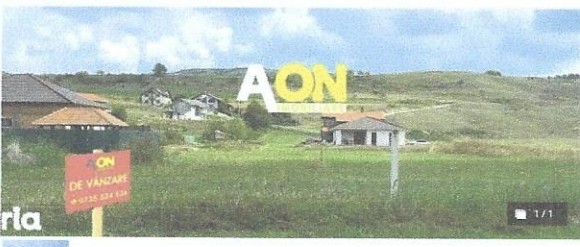
Suprafata	3.000 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Umbrella Estete va ofera la vanzare, cu comision 0%, cea mai frumoasa parcelă intravilana construibila din Ciugud - sat Limbati! Proprietatea are o suprafata de 3000 mp, cu o deschidere generoasa de 80 m la strada principala a Ciugudului (Dj 107C - strada Dacilor). Terenul este in vecinatati proprietati cu case individuale construite recent, iar toate utilitatile (apa, gaz, curent, canalizare) se afla la strada. Zona verde ce se intinde de-a lungul frontului stradal ține la distanta privirile indiscrete și asigură intimitate proprietății. Important: proprietatea necesita o investitie constand în îngrăparea unei linii de medie tensiune, pentru care deținem un deviz de lucrări. De asemenea, deținem certificat de urbanism, care prevede POT de 35% și CUT de 0,6. Dacă ai în plan să investești sau să locuiești în cea mai smartă comună din România - Ciugud, atunci la în considerare această

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-comuna-ciugud-toate-utilitatile-IDtdIA.html

Alba (judet), Ciugud, Alba (judet), Ciugud, Alba (judet) 2 000 m² 56 500 €



Teren de vanzare, Comuna Ciugud, Toate Utilitatile 56 500 €
28 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 1.229 RON /luna Avans: 41.951 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

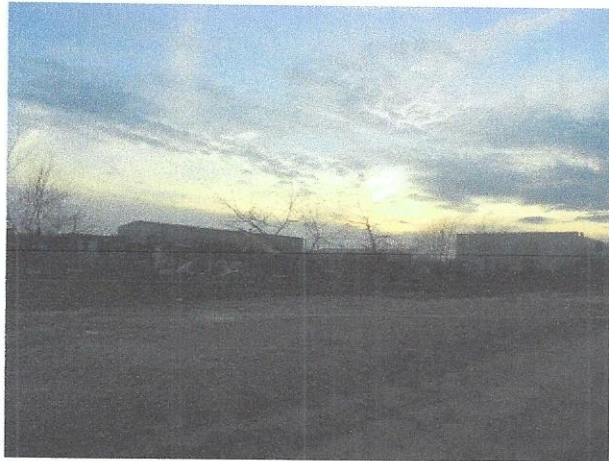
Prezentare generala

Suprafata	2.000 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

ID Intern: CP1532130
AON Imobiliare va ofera un teren intravilan Construibil de vanzare in Alba Iulia - Periferie, reper Comuna Ciugud, avand o suprafata de 2000 mp si deschiderea de 14 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT 40%, Regim de inaltime P+1-M, amprenta maxima 800 mp.





Amplasare în zonă

Taskbar and browser tabs at the top of the window:

- (1,025 unread) - axaconsult@yali
- Cupa Mondială 2022, rezultate
- Imobile eTerra - Public
- geoportai.ancpi.ro/geoportai/immobile/Harta.html
- Imobile eTerra - Pu...
- Email
- Maps
- ReportALBA2017.pdf
- Reset de impresora...
- CNC Haas
- China Collet manuf...
- Costul de cumparaturi
- FintechOS

Map interface details:

- Search bar: with dropdowns for "ALBA" and "Cluj-Napoca".
- Search input: and with a "Căutare" button.
- Map content: Aerial view of a residential area with numerous yellow-outlined plots. A red polygon highlights a specific plot area. Labels on the map include "JUDEȚUL ALBA" and "ALBA IULIA".
- Map controls: Zoom in (+) and zoom out (-) buttons, a compass, and a scale bar.
- System tray: Includes icons for Rain off and on, ROU, and a clock showing 10:10.



Amplasare în zonă





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 85564 Ciugud

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drâmbar, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85564	5.824	Teren neimprejmuț; imobil înscris în CF sporadic 70751;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35472 / 19/03/2020	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Ciugud); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 85564 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 12243.
Hotărare Judecatoreasca nr. 306/1929, din 01/01/1901 emis de Judecătoria Mixta Alba Iulia (; Data conventionala. Lipsa zi, luna, an.);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu improprietarire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA CIUGUD-DOMENIUL PRIVAT , CIF:999999999999, inch.7294/2011 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1619/Drambar)	
Act Administrativ nr. 70, din 16/08/2010 emis de Consiliul Local al Comunei Cigud (; HOT. Act administrativ nr. NR.898/11-03-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI CIUGUD);	
B3	În baza L2/1968, republicata, HCL nr.70/2010 emisa de Consiliul Local al Comunei Ciugud, se modifică proprietarul de sub B1.1 din: Comuna Drâmbar în Comuna Ciugud-Domeniul Privat.
Act Administrativ nr. 17, din 19/03/2010 emis de COMUNA CIUGUD (; act administrativ nr. 7294/17-03-2011 emis de BCPI ALBA IULIA; act administrativ nr. 9354/03-12-2014 emis de COMUNA CIUGUD);	
B4	În baza adeverinței nr.9354/2014 emisa de Primaria Comunei Ciugud, HCL nr.467/2009 emisa de Consiliul Local Ciugud și a documentației cadastrale anexa se notează că imobilul de sub A1 se află situat administrativ în intravilanul localității Drâmbar și se schimbă categoria de folosință din pasune în curți construcții.

C. Partea III. SARCINI .

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

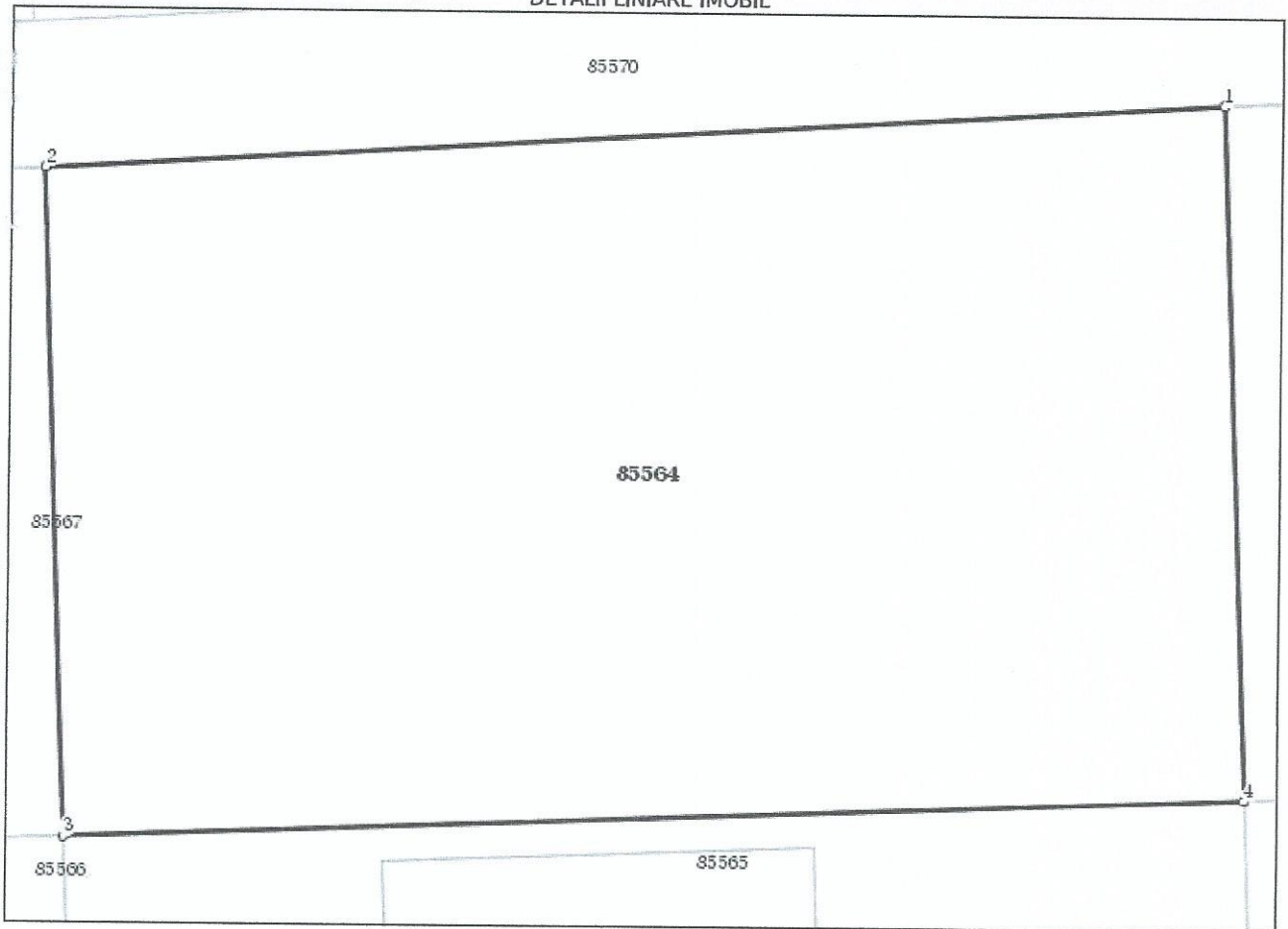


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85564	5.824	imobil inscris in CF sporadic 70751;

* 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	5.824	45	70751	-	TEREN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	100.074
2	3	57.035
3	4	100.168
4	1	59.321

** 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

Asistent Registrator,
Adina Chisbac

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL LOCAL CIUGUD



Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud nr. 60/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI (TEREN) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5842 MP, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 85564 CIUGUD, SITUAT ÎN ZONA INDUSTRIALĂ A COMUNEI CIUGUD.

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 Web: www.primariaciugud.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI (TEREN) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5842 MP, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 85564 CIUGUD, SITUAT ÎN ZONA INDUSTRIALĂ A COMUNEI CIUGUD.

A. PIESE SCRISE

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
3. Investiții necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
6. Durata estimată a concesiunii
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

1. Documentație privind situația juridică a terenului

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Imobilul teren care face obiectul prezentului Studiu aparține domeniului privat al comunei Ciugud și este situat în Zona Industrială a comunei Ciugud. Acesta este identificat după cum urmează: în suprafață de 5842 mp, înscris în cf nr. 85564 Ciugud.

Pentru a valorifica potențialului terenului se impune concesionarea lui către operatori economici care dovedesc faptul că dețin capacitatea efectuării unor investiții pentru dezvoltarea climatului economic și social al comunei.

Concesionarul are următoarele obligații:

- să folosească terenul în conformitate cu destinația impusă de către concedent (Comuna Ciugud);
- în desfășurarea activității să respecte întru totul normele impuse de Uniunea Europeană și Statul Român cu privire la protecția mediului înconjurător.

2. Necesitatea și oportunitatea concesionării

Necesitatea și oportunitatea concesionării imobilului sunt de ordin tehnic, economic, social și de mediu după cum urmează:

- Necesitatea atragerii la bugetul local al comunei Ciugud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin redevența obținută ca urmare a concesionării acestuia și prevăzută în contractul de concesiune;
- Venituri obținute din taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului fiscal, venituri obținute din impozitele pe salarii;
- Crearea de noi locuri de muncă după finalizarea construcției, ca urmare a derulării efective a activității;
- Stimularea ocupației locuitorilor în conformitate cu normele impuse de aderarea la Uniunea Europeană;

- Necesitatea atragerii capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

3. Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor din prezentul studiu, este necesară asigurarea următoarelor funcțiuni:

- Respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător;
- Respectarea normelor impuse de legislația în vigoare cu privire la urbanism și amenajare a teritoriului;
- Respectarea legislației și a normelor europene cu privire la desfășurarea unor activități economice specifice, respectiv activități industriale și comerciale

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 – 36 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă convenită concedentului, Comuna Ciugud va fi stabilită în funcție de evaluarea imobilului (teren aparținător zonei industriale) de către un evaluator autorizat.

Redevența se plătește lunar/trimestrial/semestrial/an, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al comunei Ciugud.

5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este **LICITAȚIA PUBLICĂ** a cărei organizare va fi reglementată de Caietul de Sarcini și documentația de atribuire întocmite și aprobate de Consiliul Local Ciugud în ședință ordinară/extraordinară, în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. Durata estimată a concesiunii

Perioada propusă de concesiune este de la 5 și până la 49 de ani.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la ca fiind un interval cuprins între 24 și 36 de luni în funcție de mărimea și complexitatea investiției. Această perioadă se poate prelungi după caz. În ofertă concesionarul va putea prezenta etapele de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Aceste etape pot fi definitive la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

Calendarul propus pentru concesiune este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini luna aprilie 2023;
- organizarea licitației deschise – luna mai 2023;
- contractarea – iunie 2023;

Președinte de ședință

Contrasemnează secretar general



Anexa nr. 3
la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud nr.60/2023

Pentru concesiunea unui imobil - teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud, situat în comuna Ciugud, zona Industrială, proprietatea privată a comunei Ciugud în vederea desfășurării de activități economice

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1 Concesionarea pe o perioadă de 49 ani, prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud.

1.2 Imobilul anterior menționat aparține proprietății private a comunei Ciugud și este situat în Zona Industrială a comunei Ciugud.

2. Destinația bunului care face obiectului concesiunii

2.1 Imobil - teren situat în comuna Ciugud, zona Industrială, proprietatea privată comunei Ciugud, în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud, se concesionează în vederea desfășurării de activități economice.

3. Condițiile de exploatare și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

3.1 Exploatarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini se realizează de către concesionar în regim de permanență și continuitate.

3.2 Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent sunt:

- creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Ciugud prin încasarea redevenței cuvenite pe teren, a taxei de teren încasată potrivit Codului fiscal, a impozitelor de salarii prin impunerea stabilirii sediului social al societății pe amplasamentul concesionat, după finalizarea construcțiilor;
- creșterea numărului locurilor de muncă permanente, după finalizarea construcției, ca urmare a derulării efective a activității;
- realizarea investiției, dar și a derulării efective a activității cu respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător

B. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

4. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

4.1 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunurile de retur** care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) **bunurile proprii** care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de

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 Web: www.primariaciugud.ro

către acesta pe durata concesiunii. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

5. Obligațiile privind protecția mediului

5.1. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, de la preluarea concesiunii și până la încetarea contractului de concesiune, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural după efectuarea lucrărilor de orice fel implicate de activitatea desfășurată (cum ar fi: efectuarea de investiții, organizare de șantier, intervenții, exploatare etc.).

5.2. Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

6. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a terenului care face obiectul prezentului caiet de sarcini și care este proprietatea privată a comunei Ciugud.

7. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii și nici nu îl poate închiria.

8. Durata concesiunii

8.1. Imobilul se concesionează pe o perioadă de 49 de ani.

9. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

9.1 Prețul de pornire a licitației în vederea stabilirii redevenței pentru imobilul teren în suprafață de 5842 mp, înscris în CF nr. 85564 Ciugud, situat în comuna Ciugud, în Zona Industrială, proprietatea privată a comunei CIUGUD este influențat în principal de utilitățile și facilitățile de care dispune amplasamentul, de accesul la căile de comunicație și de mărimea suprafeței oferite spre concesionare.

9.2. În vederea estimării valorii de piață a redevenței a fost contractat un evaluator autorizat ANEVAR, care a întocmit un raport de evaluare în acest sens, astfel redevența minimă, respectiv prețul de pornire al licitației este de 1,5 euro/mp/an.

9.3 Modul de achitare a redevenței cât și clauzele privind nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contract.

10. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

10.1 Garanția de participare: **2 000 lei.**

10.2. Se percepe o **taxă de participare în valoare de 2 000 lei.** Taxa de participare se achita o singură dată indiferent de numărul de parcele pentru care se licitează. 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.

10.3 Modalitatea de constituire a garanției de participare:

1. Scrisoare de garanție bancară în favoarea concedentului

2. Achitare cu ordin de plată în contul: RO57TREZ0025006XXX000169 deschis la Trezoreria Alba Iulia;

3. Plata în numerar la casieria Primăriei comunei Ciugud.

10.4 Modalitatea de restituire a garanției de participare:

Garanția de participare se va restitui în maximum 3 zile lucrătoare de la data atribuirii contractului de concesiune, pe baza unei cereri adresate în acest sens de către concesionar.

C. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

1. Ofertele se redactează în limba română.

2. Ofertele se depun la sediul concedentului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, la registratura instituției și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

5. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv pe o perioadă de 60 de zile.

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

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

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

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

D. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

12. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

12.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

12.2. În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

12.3. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

12.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

12.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

12.6. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

12.7. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

12.8. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

12.9. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

12.10. Cu acordul părților în cazul în care concesionarul notifică cumpărarea terenului concesionat și consiliul local aprobă vânzarea acestuia.

12.11. Alte situații expres prevăzute de lege.

12.12. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) concesionarul a subconcesionat sau a închiriat bunul;
- b) concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;
- c) concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 5.3 din contract.
- d) concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art. 6.1.7 din contract;
- e) concesionarul nu a solicitat acordarea unui termen de grație pentru realizarea investiției în termenul stabilit de prezentul contract și în condițiile stabilite prin documentația de urbanism;
- f) în cazul nerespectării altor cauze prevăzute la art. VII din contract.

Președinte de ședință

Contrasemnează secretar general