



## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea concesiunii unui teren situat în comuna Ciugud, Zona Industrială, proprietatea privată a comunei Ciugud

Consiliul local al comunei Ciugud, Județul Alba, întrunit în ședință ordinară din data de 24.02.2023;

Luând în dezbateri:

- Proiectul de hotărâre și referatul de aprobare privind aprobarea concesiunii unui teren situat în comuna Ciugud, Zona Industrială, proprietatea privată a comunei 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. 1328/2023;
- CF nr.90737 Ciugud;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General nr. 2463 PS/2022 privind încadrarea obiectelor concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare înregistrat la Primăria comunei Ciugud sub nr.5341/2022;

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 imobilului aflat în proprietatea privată a comunei Ciugud, situat în Zona Industrială din satul Drâmbar, comuna Ciugud, înscris în CF nr. 90737, teren în suprafață de 1271 mp.

**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 quantum 1,20 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](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://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 imobilelor menționate la art.1 din prezenta, în următoarea componență:

Președinte: Cosma Alexandru-Sorin – consilier achiziții publice;

Membri: Popradu Sorin-Ioan – inspector de specialitate;

Ciorgovean Maria-Mihaela – secretar general;

Radu Ancuța Simona- 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 imobilelor menționate la art.1 din prezenta, în următoarea componență:

Președinte: Buda 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 și Investiții;

- persoanelor nominalizate în prezenta hotărâre;

- Primarului comunei Ciugud;

- un exemplar la dosar.

**Președinte de ședință**

**Contrasemnează secretar general**

**Ciugud, 24.02.2023**

**Nr.26**

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

**COMUNA CIUGUD**  
Nr. intrare: CID / 1328  
Data: 23.02.2023 09:39

**RAPORT DE EVALUARE**  
**TEREN – ZONA INDUSTRIALĂ DRÂMBAR**  
**CF 90737 Ciugud**  
Ciugud, sat Drâmbar, str. Europei, jud. Alba  
**Client: Comuna Ciugud**

**FEBRUARIE 2023**

## Către: Consiliul Local al Comunei Ciugud

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în Ciugud, sat Drâmbar, str. Europei, jud. Alba, în zona industrială Drâmbar („La Saivan”), aflat în domeniul privat al Comunei Ciugud, intabulat în CF 90737 Ciugud – nr. cad. 90737 – curți construcții – 1.271 mp în scopul 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 1,7 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 amplasare în zonă (extras de pe geoportul ANCP). S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 22.02.2023 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 destinat). El este considerat integral și nerestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 90737 Ciugud.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 23 februarie 2023 o valoare de piață de:

**V = 146.500 lei (unasutăpatruzecișisasecincisutelei)**

echivalent **29.747 euro** la cursul de 1 euro = 4,9248 lei valabil în 23.02.2023

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 obținabilă a redevenței anuale este situată în plaja:

**V = 5.860 – 14.650 lei/an**

echivalent **1.190 – 2.975 euro/an** la cursul de 1 euro = 4,9248 lei valabil în 23.02.2023

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

23.02.2023

Evaluator:



## CERTIFICARE

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

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



## CUPRINS

### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. 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 probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară 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, jud. Alba în suprafață de 1.271 mp, cu destinație industrială (conform specificului zonei). Terenul este amplasat în zona industrială Drâmbar, la circa 1,7 km de șoseaua de centură a orașului Alba Iulia și la 1,6 km de podul peste Râul Mureș din Drâmbar.

## 1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este 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 nerestrictiv.

## 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 februarie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii februarie 2023, data inspecției fiind 22.02.2023, iar data efectivă a stabilirii valorii 23.02.2023.

## 1.7. Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9248 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 22.02.2023, 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, 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 1.271 mp este cuprins în intravilanul localității Drâmbar fiind amplasat în zona periferică a localității, la circa 1,7 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 1,7 km de șoseaua de centură a orașului Alba Iulia și la 1,6 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 90737 Ciugud – nr. cad. 90737 – curți construcții intravilan – 1.271 mp, proprietar Comuna Ciugud - Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu împrumut, dobândit prin Lege, act Hotărâre Judecătorească nr. 306/1929 din 01.01.1091 emis de Judecătoria Mixtă Alba Iulia, înch. CF nr. 28403/28.04.2022.

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 destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv.

### 2.1.5. Prezentarea clientului

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul comunei Ciugud, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprirea 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 imobiliară 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, posibii 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 piețelor 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 diferitele 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 1.271 mp, cu front de 20,84 m, 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 etc.;



- 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 1.271 mp (conform CF) de formă regulată, cu front de 20,84 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	Alba Iulia - Șoseaua de Centura	zona industrială Drâmbar
Data	feb.23	feb.23	feb.23	iun.22
Suprafața (mp)	1.271	3.600	7.500	3.191
Preț de vânzare (eur/mp)		27	23	26
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		27,00	23,00	26,00





Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		27,00	23,00	26,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		27,00	23,00	26,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		27,00	23,00	26,00
Condițiile pieței	feb.23	feb.23-ofertă (-10%)	feb.23-ofertă (-10%)	iun.22-tranzacție (0%)
<i>Ajustări</i>		-2,70	-2,30	0,00
<i>Preț ajustat</i>		24,30	20,70	26,00
Localizare	zona industrială Drâmbar	Mai bun (-5%)	Mai bun (-5%)	Similar (0%)
<i>Ajustări</i>		-1,22	-1,04	0,00
<i>Preț ajustat</i>		23,08	19,66	26,00
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	1.271 mp, front 20,84 m	3.600 mp, front 25 m (5%)	7.500 mp, front 50 m (10%)	3.191 mp, front 84 m (0%)
<i>Ajustări</i>		1,15	1,97	0,00
Acces	drum balastat	drum asfaltat (-10%)	drum asfaltat (-10%)	drum asfaltat (-10%)
<i>Ajustări</i>		-2,31	-1,97	-2,60
<i>Preț ajustat</i>		21,92	19,66	23,40
Utilități disponibile	En.el., gaze nat. apă-canal - la gard	En.el., gaze nat. apă - la gard (10%)	En.el., apă - la gard (20%)	En.el., gaze nat. apă-canal - la gard (0%)
<i>Ajustări</i>		2,19	3,93	0,00
<i>Preț ajustat</i>		24,11	23,59	23,40
Cea mai bună utilizare	Industrial	Industrial (0%)	Industrial (0%)	Industrial (0%)
<i>Ajustări</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Preț ajustat</i>		24,11	23,59	23,40
Ajustare totală netă		-2,89	0,59	-2,60
% ajustări nete		-10,70%	2,57%	-10,00%
Ajustare totală brută		9,57	11,21	2,60
% ajustări brute		35,44%	48,74%	10,00%

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, zonă mai bine cotată 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 A a fost ajustată cu 5%, având suprafața mai mare, dar un front similar cu subiectul, iar comparabila B a fost ajustată cu 10% deoarece are suprafața mult mai mare decât terenul evaluat și un raport al laturilor mai puțin favorabil;
- la acces: au fost ajustate, toate comparabilele cu câte -10%, acestea având acces la drumuri asfaltate față de terenul subiect care are acces la drum balastat;
- Utilități disponibile: au fost necesare ajustări de 10%, respectiv 20%, pentru comparabilele A și B care au rețelele de energie electrică, apă și gaze naturale la limita de proprietate (cazul comparabilei A), respectiv energie electrică și apă în cazul comparabilei B, spre deosebire de terenul evaluat și comparabila C care au toate rețelele de utilități la limita de proprietate;
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustări deoarece atât subiectul cât și comparabilele 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 **23,40 euro/mp** – echivalent aproximativ 115,24 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 115,24 \text{ lei/mp} \times 1.271 \text{ mp} = \mathbf{146.470 \text{ lei}}$$

### 3.4. Rezultatele evaluării

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

**Metoda comparației directe**

**V = 146.470 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:

**146.500 LEI (echivalent a 29.747 EURO)**

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9248 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 1,7 km de șoseaua de centură a orașului Alba Iulia și la 1,6 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:

$$V_{\text{redevență minimă}} = 146.500 \text{ lei} / 25 \text{ ani} \cong \mathbf{5.860 \text{ lei/an}} \text{ (echivalent circa 1.190 euro/an)}$$

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:

$$V_{\text{redevență maximă}} = 146.500 \text{ lei} / 10 \text{ ani} \cong \mathbf{14.650 \text{ lei/an}} \text{ (echivalent circa 2.975 euro/an)}$$

## 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 stagiile 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

1,086 unread - axacons... x | doc.curteadepefalbaului... x | Imobili eTerra - Public x | Anunturi Terenuri de vanz... x | 3 600 m<sup>2</sup>, teren de vanz... x

storia.ro/ro/oferta/oferta-teren-intravilan-de-vanzare-3600-mp-pe-centura-alba-lulia-ID16oF.html

Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet) 3 600 m<sup>2</sup> 97 200 € Salvează la favorite Contact

Intermedsimi Vera Casa Arată toate anunșurile



1 / 1

Administratoarea acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportează

Oferta! Teren Intravilan de vanzare 3600 mp pe Centura - Alba Iulia

Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet) 97 200 € 27 €/m<sup>2</sup> Propune un pret

Rata estimata: 2.860 RON /luna Avans: 72.171 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	3.600 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agencie imobiliara Intermedsimi Vera Casa 0722 246 185 Strada Arnsberg nr 5 bl F3 Ap 3, Alba Iulia, Alba (localitate) [Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Agencia Intermedsimi Vera Casa va propune spre vanzare teren intravilan 3600 mp, cu o deschidere de 25 ml situat pe Soseaua de Centura, Alba spre Barabanti partea dreapta.

Pret 27 euro mp negociabil.

11°C Mostly cloudy


## Comparabila B

1,093 unread - axacons... x | Rezultate live fotbal, scor... x | Imobili eTerra - Public x | Anunturi Terenuri de vanz... x | 7 500 m<sup>2</sup>, teren de vanz... x

storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-oseaua-de-centura-7500mp-deschidere-50-mi-IDugWN.html

Alba (judet), Maier, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet) 7 500 m<sup>2</sup> 165 000 € Salvează la favorite Contact

AON Imobiliare Arată toate anunșurile



Administratoarea acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportează

Teren de Vanzare, Soseaua de Centura, 7500MP, deschidere 50 ml

Alba (judet), Maier, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet) 165 000 € 22 €/m<sup>2</sup> Propune un pret

Rata estimata: 4.854 RON /luna Avans: 122.513 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	7.500 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agencie imobiliara AON Imobiliare 735 aștează numărul Bulevardul Revolutiei 1859 nr.24A, 510077, Alba Iulia, Alba (localitate) [Vezi toate ofertele](#)

Descriere

AON Imobiliare va ofera un teren intravilan Construcții de vanzare in Alba Iulia - Soseaua de Centura, având o suprafata de 7500 mp si deschiderea de 50 ml la 1 DN. ID Intern: CP1531545

Particularitati

Infrastructură	electricitate, apa curenta
Comodități	fără informații
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Securitate	fără informații
Împrejurimi	fără informații

9°C Mostly cloudy



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  
 , cetăţean roman, nascut in  
 , domiciliat în , identificat cu cartea de  
 identitate, seria număr eliberat de către SPCJEP la data de cod  
 numeric personal şi având în vedere  
 în calitate de **vânzător**, denumit în continuare vânzătorul, pe de  
 o parte şi -----

2. , cetăţean român, născută în  
 domiciliată în  
 identificată cu Cartea de Identitate seria numărul eliberată de SPCJEP la data de  
 si codul numeric personal casatorita cu  
 cetăţean român, domiciliat in  
 care are cod numeric personal identificat cu Cartea de Identitate seria  
 numarul eliberata de de SPCJEP la data de în calitate de  
**CUMPĂRĂTOR**, 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  
 numarul următoarele: **întregul drept de proprietate, cota de 1/1 parte** asupra  
 imobilului, **teren**, situat în **intravilanul localității Drambar**, strada **Calea Alba Iulia**, **judetul Alba**,  
 înscris în **Cartea Funciară numărul 85547 Ciugud**, **Teren intravilan inscris sub A1 cu număr**  
**cadastral 85547** cu suprafața de **3.191 metri patrați**, teren neîmprejmuit, imobil inscris in CF  
 sporadic 75899, **aflat în Domeniul privat al comunei Ciugud**, dobandit prin Lege. ----

Sub C3 este notat contractul de concesiune numarul 2103/02.03.2018 emis de Comuna  
 Ciugud, judet Alba, cu drept de folosinta pe durata de 49 de ani incepand cu data de 02.03.2018,  
 in favoarea sotilor si avand incheierea Cf numarul  
 18177/18.03.2022, iar sub B4 este inscris dreptul de proprietate a sotilor si  
 asupra Constructiei de sub A1.1 cu numar cadastral 85547-C1, un singur  
 nivel, cu suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 1097 metri patrati, categoria de  
 folosinta constructii industriale si edilitare, constand în Restaurant edificat în 2015, in baza  
 autorizatiei de construire numarul 1/2016, procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor  
 numarul 1822/2015, certificatului de atestare a edificarii constructiei numarul 158/2017 emise de  
 Primaria Comunei Ciugud si a documentatiei cadastrale anexa. -----

**Prețul** total de vânzare este suma de **409.943,30**  
**(patrusutenouamiinouasutepatruzecisitreileisitreizecibani)** lei, care reprezinta suma de  
**82.966 (optzecisidouamiinouasutesaizecisisase)** euro, calculat la cursul de 1 euro = 4,9411  
 lei, pret achitat integral, din surse proprii ale cumparatorului, anterior încheierii și semnării  
 prezentului contract de vânzare, prin virament bancar din contul cumparatorului  
 în contul vânzătorului având numărul deschis la  
 potrivit Ordinelor de plata din data de 03.06.2022 emise de catre  
 avand referinta numarul numarul numarul

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 evicțiunii 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 vreunei urmăriri 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 înțabulare 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 înțabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cartea Funciară asupra imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, ca bun comun. -----

Subsemnatul cumpărător solicit înțabularea 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 înscrierea 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 numărul \_\_\_\_\_ Cartea de identitate seria numărul \_\_\_\_\_ Certificat de căsătorie, extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul 35977/03.06.2022, dovada plata utilități, 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 funciară 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 \_\_\_\_\_ identificat cu cartea de domiciliat în \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ cod identitate, seria \_\_\_\_\_ număr \_\_\_\_\_ eliberat de către SPCJEP \_\_\_\_\_ în calitate de \_\_\_\_\_ persoană juridică de numeric personal \_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_ drept public, cu sediul în \_\_\_\_\_ vanzator și \_\_\_\_\_

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

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

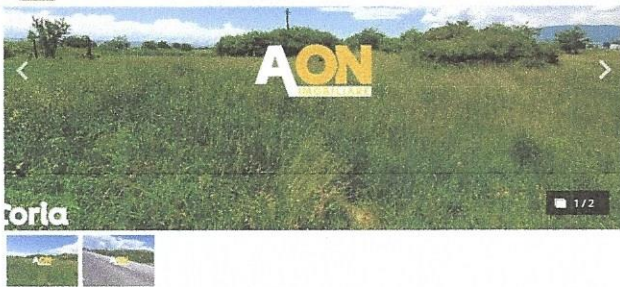


## Alte comparabile

1,085 unread | doc.curti | Imobiliare | Anunturi | 10 000 m<sup>2</sup> | 1 440 m<sup>2</sup> | 3 600 m<sup>2</sup> | 14 500 m<sup>2</sup> | 6 828 m<sup>2</sup> | +

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-centura-10000mp-IDuhM9.html

Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet) 10 000 m<sup>2</sup> 230 000 € Salvează la favorite Contact



**Teren De Vanzare, Centura, 10000MP**  
Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet)

230 000 €  
23 €/m<sup>2</sup>  
Propune un pret

Rata estimata: 6.766 RON /luna Avans: 170.775 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

**Prezentare generală**

Suprafață	10.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informații	Securitate	gard
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

AON Imobiliare va ofera un teren intravilan Construbil de vanzare in Alba Iulia - Soseaua de Centura reper avand o suprafata de 10000 mp si descrierea de 50 m la 1 strada... Pretul este negociabil. ID Intern: CP1531541

Administrația acestor date este S.C. CLK Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trmite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporțează

Agente imobiliara  
AON Imobiliare  
**AON**  
IMOBILIARE  
0735 525 654  
Bulevardul Revoluției 1989 nr.24A,  
510077, Alba Iulia, Alba (localitate)

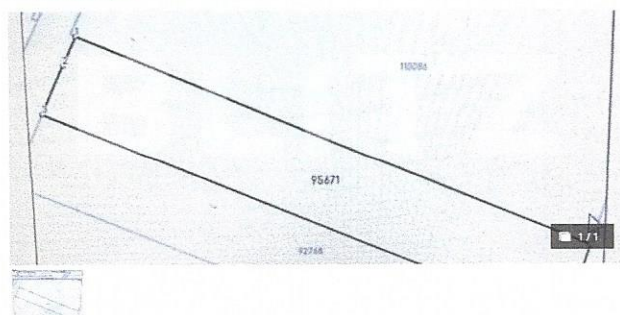
Vezi toate ofertele

11°C Mostly cloudy

1,085 unread | axacons | docurtesdeapelaibaiului | Imobiliare Terra - Public | Anunturi Terenuri de van... | 6 828 m<sup>2</sup>, teren de vanz... | +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-6828-mp-cu-puz-in-lucru-pe-soseaua-de-centura-IDUOaa.html

Alba (judet), Strada Alexandru Ioan Cuza noul, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia 6 828 m<sup>2</sup> 170 700 € Salvează la favorite Contact



**Teren intravilan, 6828 mp, cu PUZ in lucru pe Soseaua de Centura...**  
Alba (judet), Strada Alexandru Ioan Cuza noul, Alba (judet), Alba Iulia, Alba (judet), Alba Iulia

170 700 €  
25 €/m<sup>2</sup>  
Propune un pret

Rata estimata: 5.022 RON /luna Avans: 126.745 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

**Prezentare generală**

Suprafață	6.828 m <sup>2</sup>	Tip teren	Cere informații	Agente imobiliara
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații	Blitz
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție	0358 233 770

**Descriere**

Teren intravilan 6828 mp, cu PUZ in lucru, ideal pentru investitie industriala/co-merciala. BLITZ 107027TV

Administrația acestor date este S.C. CLK Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trmite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporțează

Agente imobiliara  
Blitz  
0358 233 770  
Alba Iulia, Alba (localitate)

Vezi toate ofertele

11°C Mostly cloudy



1,085 un x | doc.court: x | Imobile x | Anunturi x | Anunturi x | 50 000 x | 14 000 x | 3 000 m x | 4 300 m x | +

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 m<sup>2</sup> 1 250 000 €

**Best Invest** Best Invest Imobiliare Arată toate anunțurile

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

**Exclusiv. Teren De Vanzare In Sebes, Zona Industriala 50000 Mp** 1 250 000 €  
25 €/m<sup>2</sup>  
[Propune un pret](#)

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

Rata estimata: 36.774 RON /luna Avans: 928.125 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Raportează

**Prezentare generală**

Suprafață	50.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren industrial
Inclinație	plat	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**Best Invest**  
0727 018 833  
Sebes, Jud. Alba, Str. Lucian Blaga, Nr.90, Sebes, Alba (localitate)  
[Vezi toate ofertele](#)

**Descriere**

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

Suprafata totala 50000 mp

Deschidere la drum 520 m!

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

Se pot achiziționa și suprafețe mai mici.

Pret: 25 euro/mp negociabil

1,085 unread x | doc.court: x | Imobiliare - Pu... x | Anunturi Terenuri x | Anunturi Terenuri x | Vând teren intravilan... x | +

obcro/d/oferta/vand-teren-intravilan-3-000-mp-in-sebes-IDgQR13.html

Sebes, Alba

**FIRMA**

Alexandra  
Pe CLX din tarasarie 2013  
Activat la 15:14

074 568 2201 Trmite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

Sebes, Alba

**DETALII FIRMA**

Nume firmă: opita business srl  
CUI: 32497993  
E-mail: ale\_cavlo90@yahoo.com  
Arată mai multe >

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către o firmă  
În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci  
Arată mai multe >

**Vând teren intravilan 3.000 mp in Sebes**  
25 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firmă Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata totala: 3 000 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Vând teren intravilan in Sebes, zona industrială cu toate utilitățile incluse.

Locație: între hale

Exista posibilitate de putere mai mare de curent, maxim 50 KW.

Construibil imediat!

ID: 248973837 Vizualizări: 908 Raportează




1,085 unread) - as: X | docurteadeapele: X | Imobile eTerra - Pu... X | Anunturi Terenuri... X | Anunturi Terenuri... X | 17 854 m<sup>2</sup>, teren c... X +

storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-zona-mercedes-cu-puz-aprobat-IDw6JX.html

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet) 17 854 m<sup>2</sup> 482 058 € Salvează la favorite Contact

**Best Invest** Best Invest Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)



Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet) 17 854 m<sup>2</sup> 482 058 € 27 €/m<sup>2</sup> [Propune un pret](#)

Rata estimata: 14.182 RON /luna Avans: 357.928 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

**Prezentare generală**

Suprafață	17.854 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren industrial
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

Teren de vanzare la iesire din Sebes spre Deva, in zona industriala.

Suprafata 17854 mp cu deschidere la DN si la drum secundar de 73 ml.

Dispune de PUZ, Transformator propriu de 250 kva si apa curenta. Ideal pentru constructii industriale spatii depozitare, productie, showroom etc.

Pret: 27 euro/mp


Agente imobiliara: Best Invest Imobiliare  
0727 018 833  
Sebes, Jud. Alba, Str. Lucien Blaga, Nr.90, Sebes, Alba (localitate)  
[Vezi toate ofertele](#)

1,08 | docu... | Imob... | Anur... | Anur... | 4 X | 12 5' | Vănc... | 47 0' | Tene... | 45 4... | 50 0' | 14 0' | 3 00' | 4 30' +

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-in-sebes-zona-industrialia-IDWUUR.html

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet) 4 387 m<sup>2</sup> 87 740 € Salvează la favorite Contact

**TABOO** Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)



Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet) 4 387 m<sup>2</sup> 87 740 € 20 €/m<sup>2</sup> [Propune un pret](#)

Rata estimata: 2.581 RON /luna Avans: 65.147 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

**Prezentare generală**

Suprafață	4.387 m <sup>2</sup>	Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

Teren extravilan de vanzare in Sebes zona industriala judetul Alba la doar 15 m de autostrada Orastie - Sibiu cu o suprafata de 4387 mp cu deschidere la strada asfaltata de 160 metri linari.

Este o oportunitate de investitie pretabil pentru constructia de parcuri auto hale birouri zona de agrement.

Terenul dispune de curent restul utilitatilor aflandu-se in imediata apropiere a acestuia.


Agente imobiliara: TABOO.ro Imobiliare  
0369 822 822  
Soc. Alba Iulia Nr.83, 550107, Sibiu, Sibiu (localitate)  
[Vezi toate ofertele](#)



1,08 x docu x Imob x Anun x Terer x 45.4 x 50.0 x 14.0 x 3.00 x 4.30 x +

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-industrial-cu-puz-si-proiect-hala-in-lucru-IDgAqSb.html

YouTube Imobili eTerra - Pu... Gmail Maps RaportALBA2017.pdf Reset de impresora... CNC Haas China Collet manuf... Cosul de cumparaturi FintechOS




074 565 7366 Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sebes, Alba

Publicitate



Postat 08 februarie 2023

### Teren intravilan industrial cu Puz și proiect hala in lucru

**25 €**

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Firma Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 6 000 m<sup>2</sup>

DESCRIERE

2 parcele de Teren intravilane lângă fabrica Mercedes in suprafată de 6.000 mp și 12.000 mp. Construcția 50%.

Puz aprobat.

Certificatul de urbanism scos pentru construire hala de productie si depozitare.

Lucram la avize pentru proiectare hala.

Pret 25 euro mp.

Mai multe detalii la telefon

ID: 245104487 Vizualizări: 601 Raportează

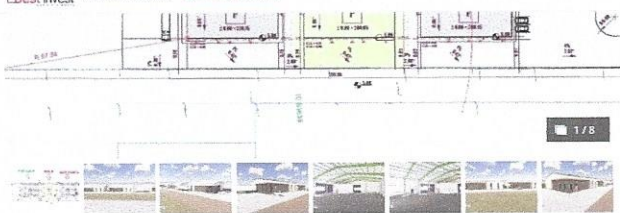
(1,085 unread) x doc.courteadeapel x Imobili eTerra - Pu x Anunturi Terenuri x Anunturi Terenuri x 4 300 m<sup>2</sup> teren de x +

storia.ro/oferta/teren-cu-puz-aprobat-pentru-constructie-hala-in-sebes-IDnUZL.html

YouTube Imobili eTerra - Pu... Gmail Maps RaportALBA2017.pdf Reset de impresora... CNC Haas China Collet manuf... Cosul de cumparaturi FintechOS

Alba (judet), Sebes, Alba (judet), Sebes, Alba (judet) 4 300 m<sup>2</sup> 99 000 € Salvează la favorite Contact

Best Invest Best Invest Imobiliare Arată toate anunțurile



1 / 8

Administrația acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

### Teren Cu PUZ Aprobat Pentru Constructie Hala In Sebes

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

99 000 €

23 €/m<sup>2</sup>

Propune un pret

Rata estimata: 2.913 RON /luna

Avans: 73.508 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	4.300 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan	Agencie imobiliara	Best Invest Imobiliare
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informatii		
Vizionare la distanță	Cere informatii	Tip vânzător	agencie	Best invest	0727 018 833

Sebes, Jud. Alba, Str. Lucian Blaga, Nr.90, Sebes, Alba (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Exclusiv. Teren de vanzare in Sebes, la iesirea din Sebes spre Deva la aproximativ 1 km de nodul de autostrada Vinisoara.

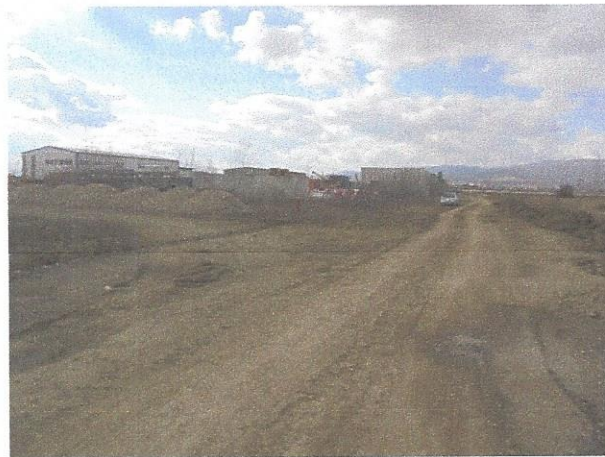
Suprafata 4300 mp, PUZ aprobat, proiect si autorizatie de constructie pentru hala de 600 mp. Terenul a fost decopertat si s-a introdus balast si piatra concasata.

Utilitati: ape si electricitate.

Pret: 99000 euro neg

Rain tomorrow





# Amplasare în zonă

(1.085 unresd) - saxaconsult@yahoo.com | doc.curtadeaspetaibauiu.ro - Al... X | Imobili eTerra - Public X | SEAP X

geoportali.ncpi.ro/geoportali/immobile/Harta.html | Gmail | Maps | RaportALBA2017.pdf | Reset de impresora... | CNC Haas | China Collet manuf... | FinectOS

Căutare imobili  
ALBA  
Căpuș  
133 90737 X  
Căutare

USD/JPY +0.45%



# Amplasare în zonă

The screenshot shows a web browser window displaying a land parcel map. The browser's address bar shows the URL: [geoportala.ncpi.ro/geoportala/immobile/Harta.html](http://geoportala.ncpi.ro/geoportala/immobile/Harta.html). The page title is "Amplasare în zonă". The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including "Imobili e Terra - Public", "China Collet manu...", "CNC Haas", "Reset de impresoria...", "RaportAJBA2017.pdf", "Maps", "Gmail", "Pu...", and "Pu...".

The map itself shows a grid of land parcels, many of which are highlighted in red. A search overlay is visible in the top right corner of the map area, with the following fields and values:

- Căutarea însoțită:
- 444.A
- Căutare:
- 90737
- Căutare

The map also displays various parcel numbers, such as 85449, 85487, 85485, 85486, 85494, 85483, 85490, 85482, 85484, 85481, 85480, 85488, 85489, 85491, 85492, 85493, 85494, 85495, 85496, 85497, 85498, 85499, 85500, 85501, 85502, 85503, 85504, 85505, 85506, 85507, 85508, 85509, 85510, 85511, 85512, 85513, 85514, 85515, 85516, 85517, 85518, 85519, 85520, 85521, 85522, 85523, 85524, 85525, 85526, 85527, 85528, 85529, 85530, 85531, 85532, 85533, 85534, 85535, 85536, 85537, 85538, 85539, 85540, 85541, 85542, 85543, 85544, 85545, 85546, 85547, 85548, 85549, 85550, 85551, 85552, 85553, 85554, 85555, 85556, 85557, 85558, 85559, 85560, 85561, 85562, 85563, 85564, 85565, 85566, 85567, 85568, 85569, 85570, 85571, 85572, 85573, 85574, 85575, 85576, 85577, 85578, 85579, 85580, 85581, 85582, 85583, 85584, 85585, 85586, 85587, 85588, 85589, 85590, 85591, 85592, 85593, 85594, 85595, 85596, 85597, 85598, 85599, 85600.

**NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA**  
Expert autorizat  
**BOZDOG**  
**DUMITRU FLAVIU**  
Legătura Nr. 10919  
Specializare: EI, EII, ENI, ENII  
Valabil 2023  
MADDOV • ANEVAR



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 90737 Ciugud

Nr. cerere	28403
Ziua	28
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare  
100115242124



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drâmbar, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90737	1.271	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>28403 / 28/04/2022</b>		
Act Administrativ nr. 29, din 11/03/2022 emis de COMUNA CIUGUD;		
B1	Se inifiinteaza cartea funciara 90737 a imobilului cu numarul cadastral 90737 / UAT Ciugud, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 85558 inscris in cartea funciara 85558;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 306/1929, din 01/01/1901 emis de Judecatoria Mixta Alba Iulia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul împroprietarire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA CIUGUD-DOMENIUL PRIVAT</b> , CIF:99999999999999 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85558/Ciugud, inscrisa prin incheierea nr. 35466 din 19/03/2020; (provenita din conversia CF 1619/ DRĂMBAR)</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri 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
90737	1.271	

\* 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	1.271	-	-	-	TEREN NEIMPREJMUIT

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	392.768,92 509.492,534	2	392.748,111 509.491,346	20.843
2	392.748,111 509.491,346	3	392.750,395 509.430,433	60.956
3	392.750,395 509.430,433	4	392.771,079 509.431,162	20.697
4	392.771,079 509.431,162	1	392.768,92 509.492,534	61.41



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

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. 222.

Data soluționării,

02-05-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

EMILIA OANCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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



**Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud nr.26/2023**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI (TEREN) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1271 MP,  
ÎNSCRIS ÎN CF NR. 90737 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](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro)

## STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI (TEREN) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1271 MP, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 90737 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, în suprafață de 1271 mp, înscris în CF nr. 90737 Ciugud.

Pentru a valorifica potențialul 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 concesionare este de la 5 și până la 49 de ani.

### 7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

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 definitivare la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

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

**Președinte de ședință**

**Contrasemnează secretar general**



Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud  
nr.26/2023

**CAIET DE SARCINI**

Pentru concesiunea unui imobil - teren în suprafață de 1271 mp, înscris în CF nr. 90737 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 perioada de 49 ani, prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 1271 mp, înscris în CF nr. 90737 Ciugud, situat în comuna 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 1271 mp, înscris în CF nr. 90737 Ciugud se concesiunează 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 deplin 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](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://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 1271 mp, înscris în CF nr. 90737 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 1,20 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 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.

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**



Anexa nr.4  
la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud nr.26/2023

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.I.F.4562516, cont nr. RO67TREZ00221300530XXXXX 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 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 .....

**Comuna CIUGUD**

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

Cod de identificare fiscală: 4562516

Telefon/ Fax: 0258/841205; 0258/841000

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

**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.

**3.3.** Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă 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 concesionarului 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 quantumul 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, respectiv un procent minim de ocupare al terenului 40%.

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 acestora și după stabilirea sediului social al societății, 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. 7.1. și recepționarea acesteia, dacă concesionarul solicită a cumpăra terenul concesionat conform art. 6.5 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. 6.6.

## **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.

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

**CONCEDENT,**  
Comuna Ciugud  
**Președinte de ședință**

**CONCESIONAR,**  
.....  
**Contrasemnează secretar general**



Anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului local al comunei Ciugud  
nr. 26/2023

**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 concesiune**

Concesionarea imobilului teren în suprafață de 1271 mp, înscris în CF nr. 90737 Ciugud, se realizează pe o perioadă de 49 ani, prin licitație publică, începând cu suma de \_\_\_\_\_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](http://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](http://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](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://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><b>1.</b> 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: <b>Punctaj</b> = valoarea oferită / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.</p> <p><b>2.</b> 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: <b>Punctaj</b> = valoarea cifrei de afaceri / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.</p> <p><b>3.</b> 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><b>4.</b> 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><b>5.</b> 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: <b>Punctaj</b>= procent de ocupare al teritoriului oferit/cel mai mare procent de ocupare al teritoriului oferit în licitație x punctaj maxim alocat.</p> <p><b>6.</b> 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: <b>Punctaj</b> =( 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 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.

**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**