



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA, COMUNA CRICĂU

Localitatea Cricău, Comuna Cricău  
str. Axente Sever nr. 100, județul Alba,  
cod fiscal 4562508, tel: 0258 845 019  
email: primaria@cricau.ro



Nr. 4971/25.09.2026.

## ANUNȚ PUBLIC

Transparență decizională privind proiectul de hotărâre nr. 92/25.09.2026  
privind concesionarea unui imobil – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp,  
înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1,  
situat în localitatea Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318

Primăria comunei Cricău anunță, astăzi, 25.09.2026, deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: Hotărâre privind concesionarea unui imobil – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în localitatea Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318, județul Alba.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include: referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus, raportul de specialitate și proiectul hotărârii Consiliului Local Cricău.

Documentația poate fi consultată pe site-ul [www.cricau.ro](http://www.cricau.ro) și la secretariatul instituției noastre din localitatea Cricău, strada Axente Sever nr. 100, comuna Cricău, de unde proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 15.10.2026, ora: 14:00

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: [primaria@cricau.ro](mailto:primaria@cricau.ro);
- prin poștă, pe adresa localitatea Cricău, strada Axente Sever nr.100, comuna Cricău, județul Alba;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa anterior menționată, între orele 07:30-15:30.

Materialele transmise vor purta mențiunea „**Propuneri la proiectul de hotărâre privind aprobarea 92/25.09.2026 privind concesionarea unui imobil – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în localitatea Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318.**”

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către un grup de cetățeni, o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0258 845019, e-mail: [primaria@cricau.ro](mailto:primaria@cricau.ro), persoană de contact: Aldea Maria-Lorelai, Secretar general UAT.

Primar,  
Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN



## **PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 92/25.09.2026**

privind concesionarea unui imobil – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în localitatea Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. 4970/25.09.2026 privind aprobarea concesionării unui imobil – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în comuna Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318, județul Alba;

Luând în considerare :

-Raportul de evaluare nr. 94/09.03.2026 întocmit de către Adam Radu-Petru, evaluator autorizat, înregistrat sub nr. 2533/14.05.2026;

-Releveul

-Avizul nr. 3550/22.09.2026 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

-C.F. nr.70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1.

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;

-art. 108 lit.b), art. 308 alin.(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-Legea Nr. 43/2026 din 27 martie 2026 - Legea bugetului de stat pe anul 2026;

-Hotărârea Consiliului local Cricău nr.30/07.05.2026 privind aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2026 al comunei Cricău;

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

Todericiu Aurel-Florin, primar al Comunei Cricău, propun spre aprobare prezenta:

## **HOTĂRÂRE**

**Art.1.** Aprobă concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în comuna Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318, județul Alba.

**Art.2.** Durata concesiunii este de 7 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 Adam Radu-Petru, conform Anexei nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art.4.** Aprobă prețul de pornire al licitație în cuantum 5065 lei redevență anuală, respectiv 422 lei redevență lunară.

**Art.5.** Se aprobă Studiul de oportunitate conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

**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 Todericiu Aurel Florin- Primarul comunei Cricău pentru a semna în numele unității administrative - teritoriale Contractul de concesiune ce se va încheia.

**Art.10.** Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor pentru concesiunea imobilului – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în comuna Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318, județul Alba, în următoarea componență:

Președinte: Crișan Maria – consilier superior;

Membri: Cucerzan Ioana-Elisabeta– consilier asistent;

Șuteu Paula – consilier superior;

Rusan Emil - reprezentant al Consiliului local al comunei Cricău;

Un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală

**Art.11.** Se desemnează membrii supleanți ai comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiunea imobilului a imobilului – parte din construcția (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în comuna Cricău, Str. Mihai Viteazul nr.318, județul Alba, în următoarea componență:

Președinte: Aldea Maria-Lorelai, Secretar general UAT Comuna Cricău;

Membri: Gavrilă Ionela – consilier superior;

Năstase Marius-Cornel, reprezentant al Consiliului local al comunei Cricău;

Gavrilă Ioan Claudiu, reprezentant al Consiliului local al comunei Cricău;

-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 Cucerzan Ioana-Elisabeta, respectiv de către, Gavrilă Ionela în calitate de supleant.

**Art.13.** Prezenta hotărâre se comunică:

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

**INIȚIATOR-PRIMAR,  
Ec. TODERICIU AUREL FLORIN**

**AVIZAT-Secretar general UAT,  
ALDEA MARIA-LORELAI**

## Raport de Evaluare Nr.166/25.05.2026

**Cămin cultural in suprafata construita desfasurata de 695 mp  
(Extras Carte Funciara nr.70058 Cricău; Nr. cadastral: 70058-C1)**



Adresa proprietatii: Comuna Cricău , sat Cricău, str. Mihai Viteazul, nr.318, jud.Alba .

Utilizator: Primăria comunei Cricău

Proprietar: Comuna Cricău -domeniul public.

Evaluator: Ing. Radu-Petru ADAM



**Nota:**

*Prezenta lucrare va sta la baza intocmirii unui studiu de oportunitate a concesiunii care se va aproba de catre Consiliul Local al Comunei Cricău , jud.Alba. In baza studiului de oportunitate care va fi anexat raportului de evaluare , concendentul trebuie sa elaboreze documentatia de atribuire a contractului de concesiune , conform legislatiei in vigoare.*

## **CUPRINS :**

### **1 – Introducere**

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante ( Sinteza raportului)
- Certificarea

### **2 - Termenii de referință ai evaluării**

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați
- Scopul evaluării
- Identificarea activului subiect. Drept de proprietate evaluat
- Moneda raportului
- Tipul valorii
- Data evaluării, data inspecției, data raportului
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- Ipoteze și ipoteze speciale
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- Declararea conformității cu SEV
- Descrierea raportului

### **3 - Prezentarea datelor**

- Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- Descrierea situației juridice
- Descrierea activului evaluat
- Istoricul activului evaluat

### **4 - Analiza pieței specifice**

- Analiza pieței imobiliare
- Piața imobiliară specifică activului evaluat
- Analiza cererii solvabile
- Analiza ofertei competitive
- Analiza echilibrului pieței
- Concluzii privind analiza pieței specifice

### **5- Analiza celei mai bune utilizări**

### **6 - Evaluarea proprietății**

- Procedura de evaluare
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

### **7- Stabilirea redevenței**

### **8- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

### **9– Anexe**

### 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante ( Sinteza raportului )

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proprietar</b>                                      | Comuna Cricău                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Client desemnat</b>                                 | Primăria comunei Cricău                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Utilizator desemnat</b>                             | Primăria comunei Cricău                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Întocmit</b>                                        | Radu-Petru Adam- membru titular ANEVAR-EPI(legitimație nr.18923)                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Obiectul evaluării</b>                              | Cămin cultural înscris în CF nr.70058 Cricău                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Scopul evaluării</b>                                | Informarea clientului asupra valorii activului evaluat și stabilirea cuantumului redevenței, în vederea concesiunii de către client.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tipul valorii estimate</b>                          | Valoarea de piață - <i>valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i> |
| <b>Drept de proprietate transmis</b>                   | Se evaluează dreptul de proprietate absolut al comunei Cricău, activul aparținând domeniului public al comunei Cricău, considerând că asupra acestuia nu sunt sarcini (în integralitate, nu sunt grevate de sarcini).                                                                                                                                     |
| <b>Cea mai bună utilizare</b>                          | Cea existentă – cămin cultural                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Localizare</b>                                      | Com. Cricău, sat Cricău, str. Mihai Viteazul, nr.318, jud.Alba                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Situația proprietății</b>                           | Activul evaluat este situat pe un teren intravilan în suprafață de 1619 mp.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Data evaluării</b>                                  | 25.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data inspecției</b>                                 | 22.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data raportului</b>                                 | 25.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</b> | Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.                                                                                                                                                                 |
| <b>Declararea conformității cu SEV</b>                 | Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2025                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Metoda utilizată</b>                                | Abordarea prin cost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 1.2 Certificarea

Referitor la evaluarea în scopul informării clientului asupra valorii de piață a activului supus evaluării, în vederea concesiunii acestuia, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă referitor la activul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de activul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predestinate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR;
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al proprietarului;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR- specializarea EPI "Evaluarea proprietăților imobiliare", a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesare întocmirii acestui raport;
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special în acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.
- prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.
- raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către utilizator/destinatar și pentru scopul precizat

Cu stimă,



Evaluator autorizat: Radu Petru ADAM  
Membru titular ANEVAR-EPI  
Legitimatie nr. 18923

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1 Identificarea și competența evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare este întocmit de evaluator Radu-Petru ADAM – evaluator autorizat în specializarea EPI- *Evaluarea proprietăților imobiliare*, membru titular ANEVAR, având legitimația nr.18923, cu domiciliul în com. Vințu de Jos, sat Vurpăr, nr.81, jud. Alba, telefon 0774091473, e-mail: [apetru59@yahoo.com](mailto:apetru59@yahoo.com).

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR, are asigurare de răspundere profesională, nu are niciun fel de interes față de dreptul de proprietate evaluat și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se află situat activul evaluat.

Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatar/destinatari sau la dreptul de proprietate evaluat, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piață de către evaluator.

În deplină cunoștință de cauză, analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare a bunurilor și cu cerințele codului de etică.

#### **Principiile evaluatorului:**

- **Etica** (evaluatorul trebuie să urmeze principiile de etică, integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o evaluare nepărtinitoare și a promova și păstra încrederea publică);
- **Competența** (evaluatorul trebuie să dețină competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza o evaluare în mod decvăt);
- **Conformitatea cu standardele** (evaluatorul trebuie să declare în raportarea evaluării standardele SEV utilizate pentru evaluare, precum și faptul că a realizat evaluarea în conformitate cu acestea).

### **2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați**

Clientul(utilizatorul desemnat) al acestui raport de evaluare este Primăria comunei Cricău, cu sediul în com. Cricău, sat Cricău, str. Axente Sever, nr.58, jud. Alba, reprezentată de Primar Todericiu Aurel-Florin.

Responsabilitatea evaluatorului este doar față de clientul și utilizatorul desemnat identificați în raport.

### **2.3 Scopul evaluării**

Scopul unei evaluări reprezintă motivul pentru care a fost solicitată și efectuată evaluarea, cu alte cuvinte, emiterea unei concluzii asupra unui tip al valorii unui drept aferent proprietății imobiliare.

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului asupra valorii activului evaluat și stabilirea cuantumului redevenței în vederea concesiunii. Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat și folosit de către client/utilizator desemnat decât în scopul precizat și solicitat.

### **2.4 Identificarea activului evaluat subiect. Drept de proprietate evaluat**

- activul CĂMIN CULTURAL în suprafață construită la sol de 440 mp și suprafață desfășurată de 695 mp conf. CF 70058-C1/Cricău, care aparține domeniului public al comunei Cricău, activ descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Activul evaluat a putut fi identificat fizic, cu ocazia inspecției, pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar. Inspecția proprietății a fost realizată personal de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, la data de 22.05.2026.

**Dreptul de proprietate** este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând clientului nostru - Comuna Cricău - așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

**Dreptul de proprietate evaluat :** *Intabulare drept de proprietate, dobândit prin lege , cota actuală de 1/1 – Comuna Cricău.*

**Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate :NU SUNT.**

Proprietatea este evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini.

## **2.5 Moneda evaluării**

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5.2467 lei/1 euro, curs BNR valabil la data evaluării.

Valorile exprimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atâta 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, curs valutar).

## **2.6 Tipul valorii**

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, dar și o opinie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a activului, așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii, în concordanță cu cerințele clientului.

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

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată în jurul datei efectuării evaluării și nu va putea fi reală în cazul unor eventuale modificări viitoare, atât ale caracteristicilor proprietății imobiliare, cât și ale condițiilor pieței.

## **2.7 Data evaluării, data inspecției, data raportului**

***Data evaluării: 25.05.2026***

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor imobilelor și a indicilor de actualizare a costurilor la data de 25.05.2026.

***Data inspecției: 22.05.2026***

Inspecția activului subiect a fost realizată la data de 22.05.2026, de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului clădirii. Cu această ocazie s-a identificat clădirea, 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 etc.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

Nu s-au efectuat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale terenului pe care este edificată clădirea supusă evaluării sau ale terenurilor învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la clădirea evaluată, s-a fotografiat clădirea evaluată.

***Data raportului: 25.05.2026***

Data la care a fost finalizată misiunea de evaluare și redactat raportul de evaluare este data de 25.05.2026.

## **2.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Etapile parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorii de piață au fost :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția a fost realizată personal de evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului imobilului subiect;
- inspecția a fost realizată la interiorul și la exteriorul imobilului subiect;
- s-au utilizat suprafețele indicate în documentele puse la dispoziție;
- s-a studiat dreptul de proprietate care urmează a fi evaluat;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție- înlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;

- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

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

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenurilor sau amplasamentelor învecinate.

În urma inspecției la fața locului nu s-au remarcat probleme privind starea solului.

Subsemnatul, declar că documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

## **2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat atât pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului și a documentelor puse la dispoziție, a informațiilor adunate în urma inspecției cât și pe baza informațiilor de piață colectate din diverse surse.

Corectitudinea datelor furnizate și legalitatea documentelor puse la dispoziție de client sunt responsabilitatea acestuia. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Documentele puse la dispoziție de către proprietarul imobilelor subiect :

- CF nr. 70058/UAT Cricău;
- releveu- plan parter active evaluat.

Alte informații utilizate, respectiv :

- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR- ediția 2025, cu direcționare pe:

- **Standarde generale**

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii.

- **Standarde referitoare la active**

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

- **Ghiduri metodologice de evaluare**

- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

- **Abordări în evaluare:**

- ✓ abordarea prin piață;
- ✓ abordarea prin cost;
- ✓ abordarea prin venit.

- cataloagele editate de IROVAL;
- indicii de actualizare a costurilor de reconstruire-costuri de înlocuire actualizati la 01.10.2025, publicati de IROVAL;
- Informațiile de piață au fost culese din următoarele surse: site-uri de publicitate imobiliară, discuții cu vecini și agenți imobiliari locali;
- Curs valutar comunicat de B.N.R.;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## **2.10 Ipoteze și ipoteze speciale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, avute în vedere de care evaluator, care sunt prezentate în continuare:

### **Ipoteze generale:**

*Ipotezele: sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte în mod rezonabil în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare.*

Identificarea clădirii și analiza dreptului de proprietate se bazează pe informațiile din documentele furnizate de către proprietar. Evaluatorul a studiat documentele transmise și informează utilizatorul despre orice neconcordanță între situația din acte și situația din realitate.

*Pentru scopul evaluării s-a presupus că:*

- Dreptul de proprietate este evaluat ca fiind liber de orice sarcini;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat absolut;
- Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietăților, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe orice teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul 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 activelor în condițiile tipului valorii selectate;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate autorizațiile și certificatele necesare utilizării lui;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Documentele prezentate sunt considerate veridice, fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasele de carte funciară/alte documente, de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- La inspecția proprietăților a fost prezent un reprezentant al proprietarului. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția proprietății, au fost efectuate fotografiile și au fost ridicate documentele puse la dispoziție de proprietar;
- Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de reprezentantul proprietarului, care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietății și a suprafețelor. Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință;
- Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul 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 o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valoarea determinată în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care pot avea loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.

### **Ipoteze speciale:**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 101)- Termenii de referință ai evaluării) *“o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către participant tipic de pe o piață într-o tranzacție , la data evaluării”*.

La cererea clientului, s-a realizat doar evaluarea clădirii înscrisă în C.F. 70058-C1/Cricău, fără terenul aferent acesteia.

Clientul/utilizatorul desemnat cunoaste aspectele cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral considerându-le rezonabile și relevante.

### **2.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (mai 2026) când are loc misiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Orice valori estimate în raport se aplică activelor evaluate, luate ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

### **2.12 Declararea conformității cu SEV**

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare.

Au fost respectate prevederile SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104).

Au fost aplicate prevederile SEV 105 – Abordări și metode de evaluare.

Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

## **2.13 Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul informării clientului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea concesiunii. Acest raport de evaluare trebuie considerat ca fiind un raport explicativ, prin contractul încheiat cu clientul/utilizatorul desemnat nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare.

Raportul de evaluare s-a întocmit conform SEV 103 „Raportare” formatul raportului este de tip narativ.

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății.

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului, fotografii ale proprietății subiect, planșe și schițe.

Moneda în care este exprimată valoarea de piață este EURO și RON.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul/ utilizatorul desemnat.

Raportul de evaluare conține 38 pagini (inclusiv anexele și fotografiile).

## **3. Prezentarea datelor**

### **3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

Teritoriul administrativ al comunei Cricău este compus din Cricău- reședință de comună și localitățile aparținătoare Craiva și Tibru, iar principala activitate economică este agricultura cu cele două ramuri ale sale: cultura mare și creșterea animalelor.

Suprafața teritoriului administrativ al comunei Cricău este de 5263,24 ha din care suprafața agricolă este de 3492 ha. Cricăul are o suprafață de 2798 ha din care suprafața agricolă este de 1699 ha.

Din totalul teritoriului administrativ terenurile ocupate de păduri sunt în suprafață de 1706,19 ha (Cricău- ha), 65 ha reprezintă alte suprafețe (curți și clădiri, terenuri neproductive, terenuri acoperite de ape).

Ramurile economiei care au reprezentanță în comună sunt: agricultura și creșterea animalelor.

La Cricău terenul se împarte în: arabil, pășuni, fânețe, păduri, vii.

Conform recensământului efectuat în 2023 populația comunei Cricău se ridică la 1.912 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.097 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,51%), cu o minoritate de romi (1,46%). Pentru 3,66% din populație nu este cunoscută apartenența etnică. Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (93,46%), cu o minoritate de bapțiști (2,09%). Pentru 3,61% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

### **3.2 Descrierea situației juridice**

**Dreptul de proprietate** asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de către proprietar :

- CF nr. 70058/Cricău.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a celor menționate și nici a dreptului absolut de proprietate asupra proprietății evaluate.

**LITIGII:** Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietății.

**SARCINI:** Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista sarcini la data identificarii proprietății.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand comunei Cricău, reprezentată prin Primarul comunei, care se presupune ca are intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare. Evaluarea s a facut in ipoteza - liber de sarcini.

### **3.3 Descrierea activului**

- **Clădire cămin cultural, înscrisă în C.F. 70058-C1/ Cricău**



- **Amplasament**

Proprietatea supusă evaluării este situată administrativ în com.Cricău, sat Cricău, str. Mihai Viteazul, nr.318, jud. Alba. Suprafața de teren înscrisă în extrasul de carte funciară este de 1619 mp intravilan, cu categoria de folosința curți-construcții..Pe amplasament găsim clădirea supusă evaluării. Terenul este de formă regulată iar topografia este plană.

Proprietatea este împrejmuită. Din analiza planului de amplasament si cu ocazia inspectiei, nu a fost identificat teren în exces sau în surplus.

- Zona preponderent compusa din cladiri cu destinatie rezidentiala
- Unități de învățământ : DA
- Unități medicale : DA
- Unitati comerciale:DA
- Instituții de cult : DA
- Ansambluri rezidențiale în construcție : NU
- Cursuri de apa : DA
- Parcuri/Locuri de joaca pt. Copii :DA
- Bază militară : NU.
- Utilități în zona :
  - Rețea urbană de energie electrică –DA.
  - Rețea urbană de apă – DA.
  - Rețea urbană de gaze – DA.
  - Retea urbana de canalizare – DA.
- Accesul în zona se realizeaza atat pietonal cat si auto pe un drum asfaltat.

#### • Clădire

Clădire cu regim de înălțime S+P, cu suprafața construită (Sc) de 440 mp, suprafața construită desfășurată (Scd) de 695 mp, an PIF: 1980.

##### ✓ Partea de construcții:

- Infrastructură – fundații din piatră și beton simplu continuu sub ziduri;
- Suprastructura – zidărie din cărămidă;
- Planșeu – lemn cu tencuieli aplicate, gletuit și zugrăvit lavabil;
- Acoperiș – șarpantă din lemn, învelitoare țiglă;
- Închideri și compartimentări – zidărie din cărămidă;
- Finisaje interioare – pereți tencuiți, gletuiți și zugrăviți lavabil;
- Pardoseli – din beton sclivisit acoperit cu parchet melaminat;
- Finisaje exterioare- tencuieli driscuite, zugraveli lavabile;
- Tâmplărie interioară – PVC cu geam termopan ;
- Tâmplărie exterioară – PVC cu geam termopan.

##### ✓ Instalații

- Electrice – iluminat incandescent;
- Sanitare – da;
- Încălzire – centrală termică pe gaz cu convectoradiatoare din tablă.

### 3.4 Istoricul proprietății subiect

Conform informatiilor înscrise în C.F. nr. 70058/UAT Cricău, prin actele administrative nr. 38431/08.12.2008 și 67258/22.09.2021 se întăbulează dreptul de proprietate, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, în domeniul public al comunei Cricău.

### 3.5 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care sunt ale proprietatii imobiliare

În prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra

clădirii, alte bunuri ce ar putea face parte din acesta nu fac parte din raport.

### **3.6 Date privind impozitele si valorile de impozitare.**

Nu am primit informatii referitoare la valoarea impozitelor sau a concesiunii.

## **4. Analiza pietei specifice**

Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietăți imobiliare (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietățile analizate (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietăților subiect (analiza echilibrului).

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

- definirea proprietăților;
- delimitarea pieței;
- analiza cererii;
- analiza ofertei competitive;
- analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
- estimarea absorbției în piață a proprietăților subiect.

### **4.1 Analiza pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice și juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și concesionarilor tipici.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzări și cumpărări care acționează este relativ mic, propri

Proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, comisioane.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rar 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 pe piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, restricțiile privind proprietățile, pe de altă 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, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

## **4.2 Piața imobiliară specifică proprietăților evaluate**

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi oferit, mărimea avansului de plată, dobânzile.

Analiza pieței specifice presupune segmentarea pieței imobiliare prin examinarea cererii și ofertei de proprietăți asemănătoare cu subiectul.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice s-au analizat o serie de factori :

- Tipul proprietății imobiliare: învățământ-cultură;
- Caracteristicile proprietății;
- Aria pieței :locală;
- Oferte disponibile - nu au fost identificate oferte.

Piața specifică proprietății evaluate este reprezentată de piața spațiilor cu destinație cultural-pedagogică, din comuna Cricău, precum și alte comune învecinate, comparabile din punct de vedere economic și social, din județul Alba.

## **4.3 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.

Când cererea este mai mare decât oferta, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică și prețurile scad.

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 influențate de cererea curentă.

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

### **4.3.2. Analiza cererii solvabile specifice clădirii evaluate**

Nivelul cererii a scăzut în ultimii ani, scăderea fiind cauzată de condițiile generale determinate de condițiile economice, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri), cât și ca putere de cumpărare. Pe piața se întâlnesc puține tranzacții. Cererea este la un nivel redus, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung. Închirierile sunt rare. Limitarea utilizării spațiului conduce la limitarea numărului de potențiali interesați doar la cei care ar dori deschiderea unui cabinet medical, farmacie, structura clădirii permitând acest lucru.

## **4.4 Analiza ofertei competitive**

Pe piața imobiliară, 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 *răritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare sau de închiriere a unor spații similare este inexistentă, deoarece acestea sunt active rare, fără o piață imobiliară activă.

#### **4.5 Analiza echilibrului pieței**

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau nu se atinge niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, din cauza instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și a condițiilor de finanțare și, nu în ultimul rând, de accesul la fonduri europene..

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de clădiri similare proprietății subiect, datorită ofertei și cererii de astfel de proprietăți, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

#### **4.6 Concluzii privind analiza pieței specifice**

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile cerute pentru acest tip de proprietate se vor menține constante, cu tendințe de creștere, datorită rarității acesteia.

### **5. Analiza celei mai bune utilizări**

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 (CMBU) este definită ca fiind utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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.

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Pentru a fi luată în considerare, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru condiții, respectiv să fie :

- permisivă legal;
- posibilă fizic ;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă ( să conducă la cea mai mare valoare a proprietății ) .

Bunurile din domeniul public sunt bunuri de interes sau uz public aparținând statului sau unităților administrative teritoriale. Acestea sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, fiind destinate folosinței generale sau serviciilor publice.

Bunurile din domeniul public pot fi concesionate, pe o perioadă determinată, în schimbul unei redevențe.

Ținând cont de cele prezentate, considerăm că activul evaluat se află în CMBU (cămin cultural). Părți din acesta ar putea fi concesionate, obținându-se venituri din redevență. Structura clădirii permite utilizarea sa ca și farmacie, cabinet medical.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, aceasta abordare:

- ✓ este permisibilă legal;
- ✓ îndeplinește condiția de fizic posibilă – structura clădirii permite desfășurarea unor de ocrotire a sănătății;
- ✓ este fezabilă financiar – venituri obținute din redevență;
- ✓ este maxim productivă – se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## **6. Evaluarea proprietății**

### **6.1 Procedura de evaluare**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**.

Evaluarea proprietății a fost făcută pe baza datelor furnizate de beneficiar și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt responsabilitatea beneficiarului.

**Valoarea de piață** așa cum este definită în standardul de evaluare SEV 104 "Valoarea de piață" este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri".

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- ✓ abordarea prin piață – recunoaște că prețul proprietăților este stabilit de piață;
- ✓ abordarea prin venit – metoda prin care evaluatorul transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății;
- ✓ abordarea prin cost – estimează valoarea prin determinarea costului actual (de înlocuire sau de reproducere) al proprietății din care se deduce deprecierea fizică, funcțională sau economică;

Cele trei abordări ale valorii sunt independente una față de cealaltă, chiar dacă fiecare din ele se bazează pe aceleași principii economice.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost folosită **abordarea prin cost**.

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

## 6.2 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea „**comparația directă**”, utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare sau de ofertare a proprietăților comparabile.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții/oferte care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în publicitatea imobiliară sau alte surse de informare.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente sau oferte reale, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității abordării prin piață sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări/oferte recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar și atunci când aplicabilitatea ei este limitată.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, dintre care cea mai obișnuită manieră este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietățile comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grila unde se ajustează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile pentru a reflecta aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea abordării prin piață sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții/oferte de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de tranzacție efectuată sau de ofertare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație poate duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă

cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale tranzacțiilor imobiliare și proprietăților și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite/oferte pe piața imobiliară.

Succesiunea ajustărilor aplicate în abordarea prin piață este: ajustări specifice tranzacționării, urmate de ajustările specifice proprietății.

**Observatie: Pentru clădirea supusă evaluării nu s-au găsit date și informații de piață privind oferte de vânzare sau tranzacții efectuate, evaluatorul apreciind că nu se poate justifica o valoare de piață stabilită prin această abordare.**

### **6.3 Abordarea prin cost**

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

- determinarea costului de înlocuire brut;
- estimarea deprecierei acumulate;
- estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform Cataloagelor *Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire* - Clădiri rezidențiale, industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, autor Corneliu Schiopu, editat de IROVAL în 2012 și a indicilor de actualizare costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, 1 octombrie 2025- 30 septembrie 2026.–IROVAL București 2025.

Pe baza acestei metodologii, trebuie percurse următoarele etape:

- stabilirea costului de înlocuire a fiecărei construcții cu ajutorul cataloagelor de reevaluare;
- actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul indicilor de actualizare costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire, publicați de IROVAL în 2025.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unor proprietăți de tip special cum sunt cele supuse evaluării în prezentul raport de evaluare, proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent(sau niciodată) pe piață și pentru care evaluatorul nu are la dispoziție comparabile de piață.

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

Pentru estimarea costului de înlocuire se poate aplica una din următoarele metode:

- metoda comparațiilor unitare, metodă ce estimează costul sub formă de cost unitar pe unitate de suprafață sau de volum, utilizând costuri cunoscute ale unor structuri similare, ajustate prin condiții ale pieței sau pentru diferențe fizice;
- metoda costurilor segregate, conform căreia costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției; evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare(directe și indirecte) pentru realizarea fiecărei unități relevante din elementul construit analizat(mp, mc, m, buc, etc), pornind de la standarde de cost sau cataloage de prețuri;

- metoda devizelor, considerată a fi cea mai completă și mai precisă metodă de estimare a costului; devizul reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor de construcții folosite și toate categoriile de manoperă necesare; la aceste calcule se aplică costuri unitare pentru a determina un cost total al materialelor de construcții și manoperă, apoi se adaugă o marjă pentru cheltuielile neprevăzute, cheltuielile de regie și profit.

După calcularea costului de înlocuire a întregii structuri a activelor, se va aplica deprecierea, apreciată de evaluator cu ocazia inspecției în teren.

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

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

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

- **deprecierea fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - **depreciere fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou) și **deprecierea fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi reparate la data evaluării din motive practice sau economice);
- **depreciere funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea construcției din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - **depreciere funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și **depreciere funcțională nerecuperabilă** (poate fi cauzată de o deficiență sau de o supradimensionare);
- **deprecierea economică** (deprecierea din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În continuare este prezentată fișa de calcul pentru clădirea supusă evaluării:

**RAPORT DE EVALUARE nr. 1 CĂMIN CULTURAL**

Beneficiar raport: Primăria Comunei Cricău  
Destinatar: Primăria Comunei Cricău  
Proprietate Evaluata: ALBA, CRICAU, str.Mihai Viteazul,nr.318

Data evaluarii: 25.05.2026 / Curs la data evaluarii: 5.2467 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

| FISA NR. 1 - Cămin cultural |             |                                                                                                                                                                                                                                    |            |             |              |                    |                                                           |                                        |                          |                                                                     |                                                |            |      |
|-----------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Ref. Anexa 1                | Simbol      | Descriere subsistem constructiv                                                                                                                                                                                                    | Comentariu | UM          | Stare Fizica | Cantitate          | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de constructie nou (lei fara TVA) | Grad realizare (%)       | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)                        | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
| Index                       | 1           | 2                                                                                                                                                                                                                                  | 2A         | 3           | 4            | 5                  | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                        | 9 = 7 x 8 / 100                                                     | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1                           | FOBFS       | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, lamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele tip strop) |            | mpAd        | B            | 440                | 2,592.57                                                  | 1,140,730.80                           | 100.00                   | 1,140,730.80                                                        | 0.00                                           | 1          | 35   |
| 2                           | LAVWC       | Lavoar + WC (obiisnuite)                                                                                                                                                                                                           |            | ansamblu    | B            | 2                  | 5,091.92                                                  | 10,183.84                              | 100.00                   | 10,183.84                                                           | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 3                           | CHINOX      | Chiuveata inox + baterie amestec (de calitate superioara)                                                                                                                                                                          |            | ansamblu    | B            | 1                  | 3,956.44                                                  | 3,956.44                               | 100.00                   | 3,956.44                                                            | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 4                           | INCCONV     | Incalzire cu convector/radiatoare                                                                                                                                                                                                  |            | mpAd        | B            | 440                | 296.14                                                    | 130,301.60                             | 100.00                   | 130,301.60                                                          | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 5                           | ELINGR      | Instalatii electrice de iluminat, prize mono/fazate, trasee curenti slabi                                                                                                                                                          |            | mpAd        | B            | 440                | 326.16                                                    | 143,510.40                             | 100.00                   | 143,510.40                                                          | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 6                           | INTIG       | Încălțitoare țigla profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata                                                                                                |            | mp acoperis | B            | 520                | 570.82                                                    | 296,826.40                             | 100.00                   | 296,826.40                                                          | 0.00                                           | 1          | 35   |
| 7                           | 6ZDCAR24PFS | Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.                                                                  |            | mpAd parter | B            | 695                | 1,663.30                                                  | 1,155,993.50                           | 100.00                   | 1,155,993.50                                                        | 0.00                                           | 1          | 15   |
| 8                           | FSSUBSPAR   | Infrastructura cu subsol partial                                                                                                                                                                                                   |            | mp Ac       | B            | 440                | 2,297.55                                                  | 1,010,922.00                           | 100.00                   | 1,010,922.00                                                        | 0.00                                           | 1          | 13   |
|                             |             | TOTAL FISA                                                                                                                                                                                                                         |            |             |              |                    | Cost nou brut unitar (lei / mp) (col.9 / Ad)              | 5,601 Cost nou brut (lei) (col.9)      |                          | 3,892,424.98                                                        | 0.00                                           |            |      |
|                             |             |                                                                                                                                                                                                                                    |            |             |              |                    |                                                           |                                        |                          |                                                                     |                                                |            |      |
|                             |             |                                                                                                                                                                                                                                    |            |             | Anul PIF     | Vârsta Cronologica | Vârsta Cronologica ponderata                              | Grupe / Subgr. (GEV 500)               | Depr. (uzura) fizica (%) | Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)                    | Depreciere functionala (lei)                   |            |      |
|                             |             |                                                                                                                                                                                                                                    |            |             | 1980         | 46                 | 35                                                        | 1.6                                    | 35.60                    | 1,385,703.29                                                        | 0.00                                           |            |      |
|                             |             |                                                                                                                                                                                                                                    |            |             |              |                    |                                                           |                                        |                          | Cost net constructie (Total col.9 x (1-Depr.fiz/100)) - Depr.funct) | 2,506,721.69                                   |            |      |
|                             |             |                                                                                                                                                                                                                                    |            |             |              |                    |                                                           |                                        |                          |                                                                     |                                                |            |      |

**Note:**

Costul unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coefrecapitalizării analitice, Coeficientului indirect din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. dist. transp. și manopera apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / ROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL; 6 - "Centrale eliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 2020, autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSRIUTE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BLTURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPATALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura ROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de in.a.C.Schiopu

**Creat cu aplicatia Kost Plus**



**Deprecierea fizică** va fi estimată în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 la GEV 500 *“Estimarea deprecierei fizice precum și metoda de calcul a vârstei cronologice ponderate, având în vedere modernizările/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării”*.

Astfel, în cazul clădirii evaluate avem:

- clădire cămin cultural, situată în sat Cricău, com. Cricău - pentru calculul deprecierei am încadrat clădirea evaluată în grupa 1 "Construcții", subgrupa 1.6 "Construcții de locuințe și social culturale - Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement" ( Tabelul 18 din Anexa 2 în GEV 500);
- în anul 2015 au fost efectuate modernizări în val. de 1.271.032 lei;
- anul punerii în funcțiune- 1980.
- vechime(vârstă efectivă) – 34.6 ani;
- mediu de folosință- normal;
- starea tehnică a clădirii este bună.

Pentru stabilirea deprecierei fizice normale se vor folosi tabelele prezentate în Anexa 2 la GEV 500.

Deprecierea fizică normală ( $D_{fn}$ ) pentru vârsta efectivă ( $V_{ef}$ ) se determină astfel:

$$D_{fn} = D_1 + [(D_2 - D_1) / (V_2 - V_1)] * (V_{ef} - V_1)$$

unde :

D1=gradul de depreciere fizic normal pentru vechimea V1.

D2=gradul de depreciere fizic normal pentru vechimea V2.

| Calcul vârstă cronologică ponderată a clădirii considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare |                               |        |          |                        |                                            |   |           |   |    |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------|----------|------------------------|--------------------------------------------|---|-----------|---|----|---------|
| Componentă                                                                                                          | Cost de nou la data evaluării | An PIF | An eval. | Vârstă / Vechime (ani) | Contribuția componentei la vârstă efectivă |   |           |   |    |         |
| Clădire originală                                                                                                   | 2,621,393                     | 1980   | 2026     | 46                     | 2,621,393                                  | : | 3,892,425 | x | 46 | = 30.98 |
| Extindere/modernizare                                                                                               | 1,271,032                     | 2015   | 2026     | 11                     | 1,271,032                                  | : | 3,892,425 | x | 11 | = 3.59  |
| Extindere/modernizare                                                                                               | 0.00                          | 0      | 0        | 0                      | 0                                          | : | 3,892,425 | x | 0  | = 0.00  |
| Extindere/modernizare                                                                                               | 0.00                          | 0      | 0        | 0                      | 0                                          | : | 3,892,425 | x | 0  | = 0.00  |
| TOTAL                                                                                                               | 3,892,425                     | -      | -        | -                      | Vârsta efectivă =                          |   |           |   |    | 34.6    |

[illegible]

|                                                 |                    |                              |                                                                       |                          |                                                  |                              |
|-------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| Cost nou brut unitar<br>(lei / mp) (col.9 / Ad) |                    | 5,601                        | Cost nou brut (lei)<br>(col.9)                                        |                          | 3,892,424.98                                     | 0.00                         |
|                                                 |                    |                              |                                                                       |                          |                                                  |                              |
| Anul PIF                                        | Varsta Cronologica | Varsta Cronologica Ponderata | Grupa / Subgr. (GEV 500)                                              | Depr. (uzura) fizica (%) | Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%) | Depreciere functionala (lei) |
| 1980                                            | 46                 | 35                           | 1.6                                                                   | 35.60                    | 1,385,703.29                                     | 0.00                         |
|                                                 |                    |                              | Cost net constructie<br>(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct) |                          |                                                  | 2,506,721.69                 |

**Deprecierea funcțională** – nu este cazul.

**Deprecierea externă** – din analiza datelor de piață secundară, analizând ofertele de vânzări de proprietăți asemănătoare, se constată că prețul proprietăților din mun. Alba Iulia este cu aproximativ 35% mai ridicat decât prețul proprietăților din comunele învecinate, diferență pusă pe seama localizării.

#### RAPORT DE EVALUARE nr. 1 CĂMIN CULTURAL

Beneficiar raport: Primăria Comunei Cricău  
Destinatar: Primăria Comunei Cricău  
Proprietate Evaluată: ALBA, CRICĂU, str.Mihai Viteazul,nr.318

Data evaluării: 26.05.2028/ Curs la data evaluării: 5.2467 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,985 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

#### EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Y                 | 70058 C1 | Cămin cultural | 1980 | B | 46 | 35 | 695 | 3,892,424.98 | 741,890.61 | 35.60 | 0.00 | 35.00 | 1,629,369.10 | 310,551.22 | 100.00 | 0.00 |
|-------------------|----------|----------------|------|---|----|----|-----|--------------|------------|-------|------|-------|--------------|------------|--------|------|
| TOTAL CONSTRUCTII |          |                |      |   |    |    | 695 | 3,892,425    | 741,891    |       |      |       | 1,629,369    | 310,551    |        | 0    |

Note:

- Valoile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

## 6.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare evaluate prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei( proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include doua metode de baza:

- a) capitalizarea venitului;
- b) fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare.

*Venitul brut potențial (VBP)* – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

*Venitul brut efectiv (VBE)* – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spatiu neocupat, neplata chiriei de către chiriași);

*Venitul net din exploatare (VNE)* – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor de exploatare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv, evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului, plățile aferente creditului sau amortizarea contabilă în construcții.

**Observatie:** Pentru clădirea supusă evaluării nu s-au găsit date și informații de piață acceptabile și credibile, evaluatorul apreciind că nu se poate justifica o valoare de piață stabilită prin această abordare.

## **7. Stabilirea redevenței minime.**

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANȚA DE URGENTĂ nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărâre a consiliului județean, Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare a terenului în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente\*.

Din această ultimă prevedere legală rezultă următoarea relație :

$$R = (V_{tc} + K) / N$$

Explicații :

R= redeventa.

Vtc= valoarea terenului+valoarea constructiilor.

N = numarul de ani corespunzator perioadei de fructificare a capitalului teren/constructii : 25 ani.

K= costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca sunt).

In situatia evaluata avem urmatoarea valoare minima a redeventei/chiriei:

**Valoarea pentru întreaga clădire:**

$R = 1.629.369 / 25 \text{ ani} = 65.175 \text{ lei/an}$  ( valoare rotunjita)

$65.175 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 5.431 \text{ lei/luna}$  (valoare rotunjita)

**Valoarea pentru spațiul care se concesionează:**

$2345 \text{ lei/mp} * 54 \text{ mp} = 126.630 \text{ lei}$

$126.630 \text{ lei}/25 \text{ ani} = 5.065 \text{ lei/an}$

$5.065 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 422 \text{ lei/lună}$

## **8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- ✓ adecvarea;
- ✓ precizia;
- ✓ cantitatea informațiilor.

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele puse la dispozitie de client/destinatar si datele de piata disponibile au fost utilizate corect in aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piata, tinand cont de tipul proprietatilor de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente pentru estimarea valorii.

În opinia evaluatorului, valoarea de piata a clădirii supuse evaluării este:

| Nr.crt | Curs BNR 25.05.2026 = 5.2467 lei/euro | Valoarea de piata |         |
|--------|---------------------------------------|-------------------|---------|
|        | Denumire bunuri imobile               | Lei               | euro    |
| 1      | Cămin cultural                        | 1.629.369         | 310.551 |

Astfel, nivelul redevenței pentru clădirea supusă evaluării, este:

| Denumire imobil    | Valoare piata imobil | Perioada (ani) | Suprafata desfasurata | Redeventa anuala(lei) | Redeventa lunara(lei) | Redeventa lei/mp/an | Redeventa lei/mp/luna |
|--------------------|----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Cămin cultural     | 1629369              | 25             | 695                   | 65.175                | 5.431                 | 93.77               | 7.81                  |
| Spatiu concesionat | 126.630              | 25             | 54                    | 5.065                 | 422                   | 93.77               | 7.81                  |

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

- valoarea nu conține TVA;
- evaluarea este o opinie asupra valorii;
- valoarea este o predicție;
- desi estimările facute s-au bazat pe cercetarile si pe informaiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia unei proprietati;
- valoarea estimată în urma evaluării clădirii trebuie considerata ca fiind cea mai buna estimare a valorii clădirii in condițiile date de definitia valorii de piata , asa cum apare ea in Standardele de Evaluare a bunurilor 2025;
- valoarea se referă la întregul drept de proprietate transmis;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- documentele anexate au doar scop informativ și au fost folosite pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi folosite în alt scop. Suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de proprietarul activelor evaluate.Evaluatorul nu-și asumă nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topografice pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele înscrise în documentele anexate;

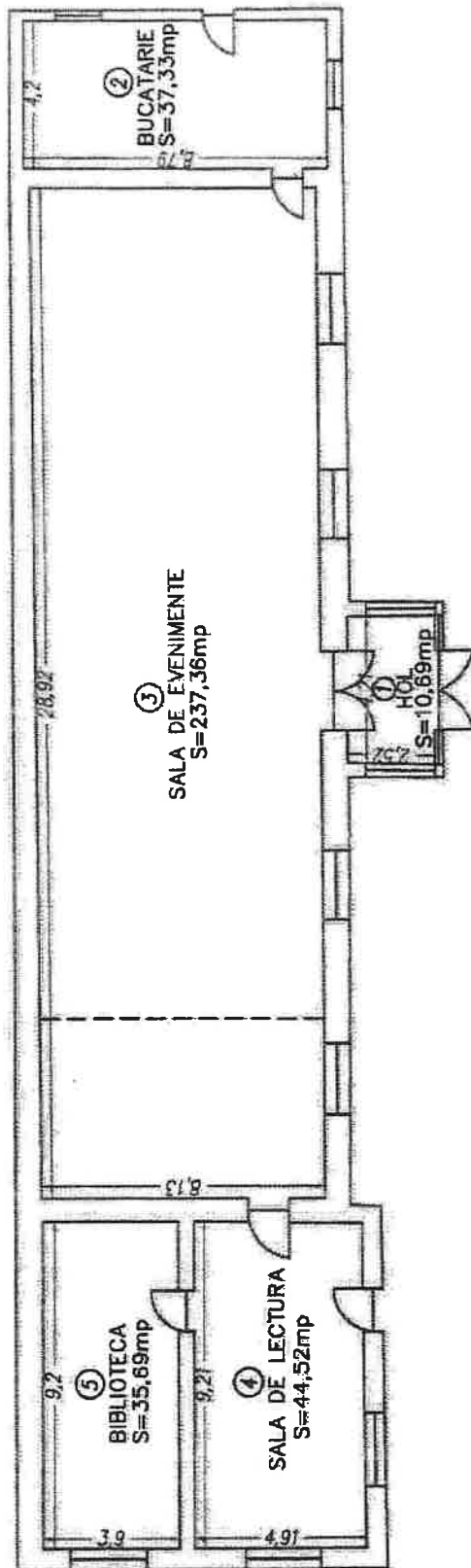
Cu stimă,  
Evaluator autorizat: Radu-Petru ADAM  
Membru titular ANEVAR-EPI  
Legitimăție nr.18923



RELEVU – PLAN PARTER

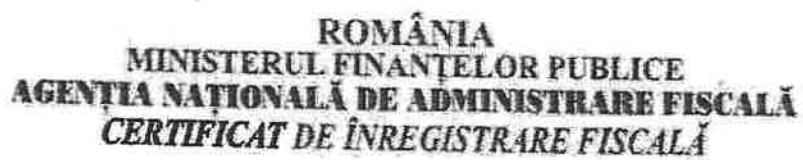
Scara 1:200

| Nr.Cadastral al terenului    | Suprafata utila | Adresa imobilului                                          |
|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|
| 70058                        | 365,59          | Loc.Cricau – Str.Bisericii nr.318<br>Com.Cricau, Jud. Alba |
| Carte funciara colectiva nr. |                 | UAT                                                        |
| Cod unitate individuala (U)  |                 | CRICAU                                                     |



| Denumire cladire: C1 – CAMIN CULTURAL |                    |                      |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Nr. Incapere                          | Denumire incapere  | Suprafata utila (mp) |
| 1                                     | HOL                | 10,69                |
| 2                                     | BUCATARIE          | 37,33                |
| 3                                     | SALA DE EVENIMENTE | 237,36               |
| 4                                     | SALA DE LECTURA    | 44,52                |
| 5                                     | BIBLIOTECA         | 35,69                |
| Suprafata utila = 365,59mp            |                    |                      |
| Executant, ing. Rusan Nicolae Vlad    |                    | Inspector :          |
| Aut. seria RO-B-F nr.3016, cat.D      |                    |                      |
| Data 23.02.2026                       |                    |                      |





Denumire/Nume și prenume:  
**COMUNA CRICAU**

Domiciliul fiscal: JUD. ALBA, SAT. CRICĂU COM. CRICĂU  
Nr.58

**Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 4562508**

000000000000000000000000238679931

**Data atribuirii (C.I.F.): 30.11.1993**

**Data eliberării:** 24.07.2008

**Cod. M.F.R. 14.13.20.99/2**

Se utilizează începând cu 01.01.2007

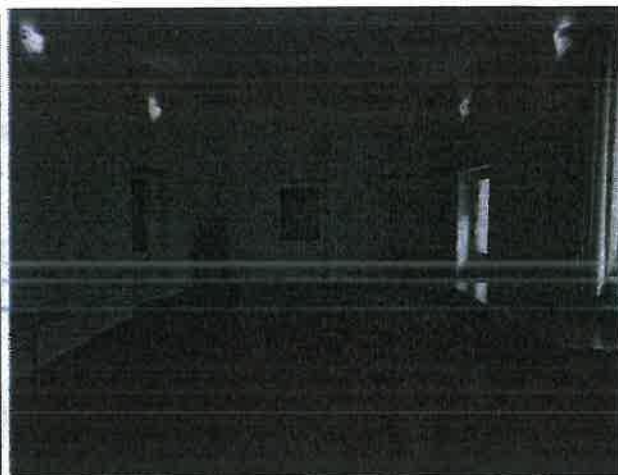
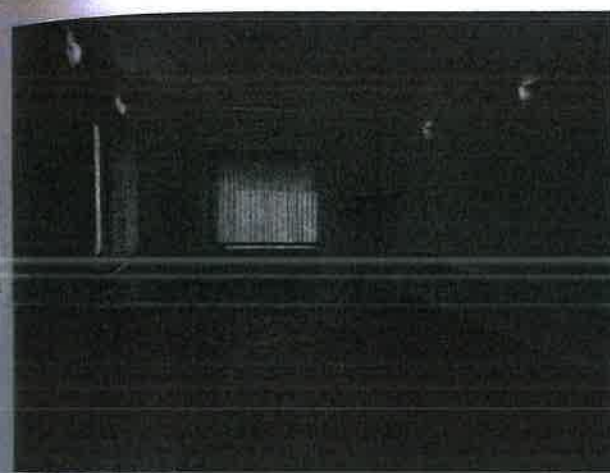
TABELUL NR. 18

| Vechime (ani)  | Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement |    |    |                                                   |    |    | Case de sănătate, băi publice, baze de tratament (1.6.2.3) |    |    |    |   |   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------------------------------------------------|----|----|------------------------------------------------------------|----|----|----|---|---|
|                | Structura                                                                                                                   |    |    |                                                   |    |    |                                                            |    |    |    |   |   |
|                | Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri patra), beton armat, metal (1.6.2.1)                                                |    |    | Lemn, paie, chirpici, pământ stabilizat (1.6.6.2) |    |    |                                                            |    |    |    |   |   |
| Starea tehnică |                                                                                                                             |    |    |                                                   |    |    |                                                            |    |    |    |   |   |
|                | FB                                                                                                                          | B  | S  | FB                                                | B  | S  | FB                                                         | B  | S  | FB | B | S |
| 1              | 2                                                                                                                           | 3  | 4  | 5                                                 | 6  | 7  | 8                                                          | 9  | 10 |    |   |   |
| 2              | -                                                                                                                           | -  | -  | -                                                 | -  | 2  | -                                                          | -  | 3  |    |   |   |
| 4              | -                                                                                                                           | -  | 5  | -                                                 | 3  | 5  | -                                                          | 4  | 6  |    |   |   |
| 6              | -                                                                                                                           | 5  | 8  | 5                                                 | 7  | 10 | 5                                                          | 7  | 9  |    |   |   |
| 8              | 5                                                                                                                           | 8  | 11 | 8                                                 | 10 | 13 | 8                                                          | 10 | 12 |    |   |   |
| 10             | 8                                                                                                                           | 11 | 14 | 17                                                | 20 | 23 | 12                                                         | 14 | 16 |    |   |   |
| 15             | 13                                                                                                                          | 16 | 19 | 26                                                | 30 | 33 | 21                                                         | 23 | 25 |    |   |   |
| 20             | 18                                                                                                                          | 21 | 24 | 35                                                | 40 | 43 | 30                                                         | 32 | 35 |    |   |   |
| 25             | 23                                                                                                                          | 26 | 29 | 45                                                | 50 | 53 | 39                                                         | 41 | 45 |    |   |   |
| 30             | 28                                                                                                                          | 31 | 34 | 55                                                | 60 | 63 | 48                                                         | 50 | 55 |    |   |   |
| 35             | 33                                                                                                                          | 36 | 39 | 65                                                | 70 | 73 | 57                                                         | 60 | 65 |    |   |   |
| 40             | 38                                                                                                                          | 41 | 44 | 75                                                | 80 | 84 | 66                                                         | 70 | 75 |    |   |   |
| 45             | 43                                                                                                                          | 46 | 50 | 85                                                | 90 | 95 | 75                                                         | 80 | 85 |    |   |   |
| 50             | 48                                                                                                                          | 52 | 56 | -                                                 | -  | -  | 85                                                         | 90 | 95 |    |   |   |
| 55             | 54                                                                                                                          | 58 | 62 | -                                                 | -  | -  | -                                                          | -  | -  |    |   |   |
| 60             | 60                                                                                                                          | 64 | 68 | -                                                 | -  | -  | -                                                          | -  | -  |    |   |   |
| 65             | 66                                                                                                                          | 70 | 74 | -                                                 | -  | -  | -                                                          | -  | -  |    |   |   |
| 70             | 72                                                                                                                          | 76 | 80 | -                                                 | -  | -  | -                                                          | -  | -  |    |   |   |
| 75             | 78                                                                                                                          | 82 | 86 | -                                                 | -  | -  | -                                                          | -  | -  |    |   |   |
| 80             | 85                                                                                                                          | 90 | 95 | -                                                 | -  | -  | -                                                          | -  | -  |    |   |   |

Beneficiar raport: Primăria Comunei Cricău  
Destinatar: Primăria Comunei Cricău  
Proprietate Evaluata: ALBA, CRICĂU, str.Mihai Viteazul, nr.318

| Ref.<br>Anex<br>a 1 | Simbol       | Descriere subsistem constructiv                                                                                                                                                                                                   | Comentariu | UM          | Stare Fizica | Cantitate                             | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de constructie nou (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|---------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index               | 1            | 2                                                                                                                                                                                                                                 | 2A         | 3           | 4            | 5                                     | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1                   | FOBFS        | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip sitop) |            | mpAd        | B            | 440                                   | 2,592.57                                                  | 1,140,730.80                           | 100.00             | 1,140,730.80                                 | 0.00                                           | 1          | 35   |
| 2                   | LAVWC        | Lavoar + WC (obisnuite)                                                                                                                                                                                                           |            | ansamblu    | B            | 2                                     | 5,091.92                                                  | 10,183.84                              | 100.00             | 10,183.84                                    | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 3                   | CHINOX       | Chiuveata inox + baterie amestec (de calitate superioara)                                                                                                                                                                         |            | ansamblu    | B            | 1                                     | 3,956.44                                                  | 3,956.44                               | 100.00             | 3,956.44                                     | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 4                   | INCCONV      | Incalzire cu convectori radiatoare                                                                                                                                                                                                |            | mpAd        | B            | 440                                   | 296.14                                                    | 130,301.60                             | 100.00             | 130,301.60                                   | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 5                   | ELINGR       | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi                                                                                                                                                          |            | mpAd        | B            | 440                                   | 326.16                                                    | 143,510.40                             | 100.00             | 143,510.40                                   | 0.00                                           | 1          | 37   |
| 6                   | INVTIG       | Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burianelor din tabla zincata                                                                                               |            | mp acoperis | B            | 520                                   | 570.82                                                    | 296,826.40                             | 100.00             | 296,826.40                                   | 0.00                                           | 1          | 35   |
| 7                   | 6ZIDCAR24PFS | Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stapisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidarii.                                                                   |            | mpAd parter | B            | 695                                   | 1,663.30                                                  | 1,155,993.50                           | 100.00             | 1,155,993.50                                 | 0.00                                           | 1          | 15   |
| 8                   | FSUBSPAR     | Infrastructura cu subzol partial                                                                                                                                                                                                  |            | mp Ac       | B            | 440                                   | 2,297.55                                                  | 1,010,922.00                           | 100.00             | 1,010,922.00                                 | 0.00                                           | 1          | 13   |
|                     |              | TOTAL FISA                                                                                                                                                                                                                        |            |             |              | Cost nou brut (lei / mp) (col.9 / Ad) | 5,601                                                     | Cost nou brut (lei) (col.9)            |                    | 3,892,424.98                                 | 0.00                                           |            |      |
|                     |              |                                                                                                                                                                                                                                   |            |             |              |                                       |                                                           |                                        |                    |                                              |                                                |            |      |
|                     |              |                                                                                                                                                                                                                                   |            |             |              | Anul PIF                              | Varsta Cronologica a                                      | Grupa / Subgr. (GEV 500)               | Depr. fizica (%)   | Depr. fizica (lei) x uzura fiz. %            | Depreciere functionala (lei)                   |            |      |
|                     |              |                                                                                                                                                                                                                                   |            |             |              | 1980                                  | 46                                                        | 1.6                                    | 35.60              | 1,385,703.29                                 | 0.00                                           |            |      |





**Inițiator-Primar,  
Ec.TODERICIU AUREL-FLORIN**

**Avizat-Secretar general UAT,  
ALDEA MARIA-LORELAI**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI- PARTE DIN CONSTRUCȚIA (CĂMIN CULTURAL) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 54 MP, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 70058 CRICĂU, NR. CADASTRAL 70058-C1, SITUAT ÎN LOCALITATEA CRICĂU, STR. MIHAI VITEAZUL, NR.318, JUDEȚUL ALBA.**

---

## STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI- PARTE DIN CONSTRUCȚIE (CĂMIN CULTURAL) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 54 MP, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 70058-C1 CRICĂU, SITUAT ÎN COMUNA CRICĂU, STR. MIHAI VITEAZUL, NR.318

### A. PIESE SCRISE

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
2. Necesitatea și oportunitatea concesionarii
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 care face obiectul prezentului Studiu aparține Domeniului Public al comunei Cricău (sub B1.1 în cartea funciară) și este situat în Comuna Cricău, str. Mihai Viteazul, nr.318. Acesta este identificat în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1 în suprafață construită de 54 mp.

Pentru a valorifica potențialul imobilului se impune concesionarea lui către persoane fizice și 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 imobilul în conformitate cu destinația impusă de către concedent (Comuna Cricău);
- 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 Cricău de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a imobilului, prin redevența obținută ca urmare a concesionării acestuia și prevăzută în contractul de concesiune;
- Venituri obținute din taxa pe clădiri aplicabilă clădirilor concesionate conform Codului fiscal, venituri obținute din impozitele pe salarii;
- Crearea de noi locuri de muncă, ca urmare a derulării efective a activității;
- Existența unui cabinet stomatologic în comuna Cricău vine în întâmpinarea cetățenilor comunei și va fi benefică acestora;

- 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

### 4. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă cuvenită concedentului, Comuna Cricău va fi stabilită în funcție de evaluarea imobilului de către un evaluator autorizat.

Redevența se plătește lunar, începând cu data semnării contractului de concesiune.

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

### 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 Cricău în ședință ordinară/extraordinară, în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### 6. Durata estimată a concesiunii

Perioada propusă de concesiune este de 7 ani.

**Inițiator-Primar,  
Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN**

**Avizat-Secretar general UAT,  
ALDEA MARIA-LORELAI**

## CAIET DE SARCINI

Pentru concesiunea unui imobil - parte din construcție (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1 situat în intravilanul localității Cricău, str. Mhai Viteazul, nr.318, comuna Cricău, județul Alba, în vederea desfășurării și furnizării de servicii medicale stomatologice

### A.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

#### 1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1 Concesionarea pe o perioadă de 7 ani, prin licitație publică a imobilului - parte din construcție (cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în intravilanul localității Cricău, str. Mhai Viteazul, nr.318, comuna Cricău, județul Alba.

1.2 Imobilul susmenționat aparține domeniului public al comunei Cricău și este situat în intravilanul localității Cricău, str. Mhai Viteazul, nr.318, județul Alba.

1.3. Prin Avizul nr. 3550/22.09.2026 Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale ne-a comunicat că bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

#### 2. Destinația bunului care face obiectului concesiunii

2.1 Imobil - Construcție (Parte din clădirea Căminului Cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1 situat în comuna Cricău, str. Mihai Viteazul, nr.318, se concesiunează în vederea desfășurării de activități de medicină dentară, furnizarea de servicii medicale stomatologice.

#### 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 Cricău prin încasarea redevenței cuvenite pe clădire, a taxei pe clădiri încasată potrivit Codului fiscal, a impozitelor de salarii prin impunerea stabilirii sediului social al societății pe amplasamentul concesionat,
- creșterea numărului locurilor de muncă permanente, ca urmare a derulării efective a activității;

### 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 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 imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini și care este proprietatea publică a comunei Cricău.**

**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 7 de ani.

## **9. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia**

9.1 Prețul de pornire a licitației în vederea stabilirii redevenței pentru Construcție (Parte din clădirea Căminului Cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1 situat în localitatea Cricău, str. Mihai Viteazul, nr. 318, județul Alba, proprietatea publică a comunei Cricău este influențat în principal de utilitățile și facilitățile de care dispune amplasamentul, de accesul la căile de comunicație și de suprafața oferită 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 5065 lei/an respectiv o redevență lunară de 422 lei.

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: **200 lei.**

10.2. Se percepe o **taxă de participare în valoare de 50 lei.** Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Cricău. 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 Cricău.

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 Construcție (Remiza PSI) bun proprietate publică 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 imobilul 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.

**Inițiator-Primar,**  
**Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN**

**Avizat-Secretar general UAT,**  
**ALDEA MARIA-LORELAI**

**CONTRACT DE CONCESIUNE CADRU**  
**Nr...../.....**

Între:

**I.PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Comuna Cricău**, prin Consiliul Local, cu sediul în localitatea Cricău, Str.Axente Sever nr.58, județul Alba, reprezentată prin Todericiu Aurel Florin- Primarul comunei Cricău, având C.U.I.4562508, cont nr. RO67TREZ00221A300530XXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

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

în temeiul Hotărârii Consiliului local nr.6/02.02.2023; 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 imobilului – parte din construcție (Cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70058-C1, situat în comuna Cricău, Str. Mihai Viteazul, nr.318, proprietatea publică a comunei CRICĂU.

**2.2** Concesionarea terenului se face în vederea desfășurării activității de medicină dentară, furnizarea de servicii medicale stomatologice.

**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 7 ani, începând de la data .....

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

**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 Cricău, de către concesionar cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului și aprobate de Consiliul local al comunei Cricău.

## **IV. PREȚUL CONCESIUNII**

**4.1.** Redevența anuală este de 5065 lei și se va plăti lunar până la data de 25 a lunii.

## **V. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**5.1.** Redevența se va plăti lunar, la casieria de la sediul sau în contul concedentului nr. RO67TREZ00221A300530XXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia.

**5.2.** 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.

**5.3.** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a obligației de plată privind redevența, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor privind redevența lunară, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**5.4.** Orice plată făcută de către concesionar către Comuna Cricău 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 CONCEDENTULUI**

**6.1.1.** În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică 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.

**6.1.3.** Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică 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 publică.

**6.1.6.** În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică 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 publică 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 publică.

**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 publică.

**6.1.11.** La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, 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 publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, 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 nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii și nici nu îl poate închiria.

**6.1.15.** Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită la pct. 4.1. în temenul prevăzut la pct. 5.2.

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

**6.1.17.** 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.)

**6.1.18.** Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizatiile 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.

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

**6.1.20.** 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.

## **6.2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI**

**6.2.1.** Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică 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 publică.

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

**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 publică, 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 publică.

**6.2.8.** În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică 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 imobilul 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.

## **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 national 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 justa 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;

**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.

**7.4.14.** 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 imobilul 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) 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, 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 părți, 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, imobilul concesionat rămâne în proprietatea publică a comunei Cricău.

**11.3.** Dreptul de concesiune asupra imobilului 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.

### **12. Prelucrarea datelor cu caracter personal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contractul încheiat între Părți.
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală.
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat

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

**CONCEDENT,**  
Comuna Cricău – prin Primar  
**Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN**

**CONCESIONAR,**  
.....

**Inițiator-Primar,**  
**Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN**

**Avizat-Secretar general UAT,**  
**ALDEA MARIA-LORELAI**

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

### 1. Informații generale privind concedentul

**Comuna Cricău**, prin Consiliul Local, cu sediul în localitatea Cricău, Str.Axente Sever nr. 100, județul Alba, reprezentată prin Todericiu Aurel-Florin, Primarul comunei Cricău, având CIF 4562508, cont nr. RO67TREZ00221300530XXXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia  
Număr de telefon: 0258845019.

### 2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

Concesionarea imobilului - parte din construcție (Cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70258-C1, situat în comuna Cricău, Str.Mihai Viteazul, nr.318, se realizează pe o perioadă de 7 ani, prin licitație publică, începând cu suma de **5065 lei redevență anuală respectiv 422 lei redevență lunară.**

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet [www.cricau.ro](http://www.cricau.ro)

Persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire, având acces direct, nerestricționat și deplin la aceasta, pe site ul [www.cricau.ro](http://www.cricau.ro)

Persoanele interesate au 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 Cricău, respectiv în localitatea Cricău, strada Axente Sever, nr. 100, comuna Cricău, județul Alba, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura instituției în ordinea primirii lor.**

**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, după caz, respectiv:

- copie C.I. ofertant persoană fizică

- copie certificat înregistrare fiscală;
- copie statut;
- copie certificat înmatriculare;
- ultimul bilanț contabil;
- 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 Cricău, în cazul în care ofertantul a avut/are încheiate relații contractuale cu Comuna Cricău;
- nu sunt declarate eligibile ofertele depuse de participanții la licitație care se află în litigiu cu Comuna Cricău, Consiliul local Cricău, Primarul Comunei Cricău și/sau au avut încheiate contracte cu Comuna Cricău și care au fost încetate/reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale;

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 Cricău până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

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)                           | 60 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  | 20 pct               |
| TOTAL                                                   | 100 pct              |

1. Punctajul pentru factorul de evaluare „Valoarea redevenței ofertei” se acorda astfel:
  - a) pentru valoarea cea mai ridicată a ofertei se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv
  - b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel:  
**Punctaj** = valoarea oferită / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.
2. Punctajul pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților se acordă astfel:
  - a) pentru valoarea cea mai ridicată a cifrei de afaceri se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv
  - b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel:  
**Punctaj** = valoarea cifrei de afaceri / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.
3. Punctajul pentru protecția mediului înconjurător se acordă în cazul în care în activitatea desfășurată ofertantul utilizează surse regenerabile, dar și/sau vehicule nepoluante.
4. Punctajul pentru factorul de evaluare ”Activitatea desfășurată: producție/servicii/depozitare” se acordă astfel:
  - a) pentru activități de producție se acordă 10 pct;
  - b) pentru activități de prestare a serviciilor se acordă doar 5 pct;
  - c) pentru activități de depozitare se acordă 0 pct;

#### 6. 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.

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

#### 8. Garanții și taxe de participare

8.1 Garanția de participare: 200 lei.

8.2. Se percepe o taxă de participare în valoare de 50 lei. Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Cricău.

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 Cricău.

**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.

**Inițiator-Primar,  
Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN**

**Avizat-Secretar general UAT,  
ALDEA MARIA-LORELAI**

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

### 1. Informații generale privind concedentul

**Comuna Cricău**, prin Consiliul Local, cu sediul în localitatea Cricău, Str.Axente Sever nr. 100, județul Alba, reprezentată prin Todericiu Aurel-Florin, Primarul comunei Cricău, având CIF 4562508, cont nr. RO67TREZ00221300530XXXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia  
Număr de telefon: 0258845019.

### 2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

Concesionarea imobilului - parte din construcție (Cămin cultural) în suprafață de 54 mp, înscris în CF nr. 70058 Cricău, nr. cadastral 70258-C1, situat în comuna Cricău, Str.Mihai Viteazul, nr.318, se realizează pe o perioadă de 7 ani, prin licitație publică, începând cu suma de **5065 lei redevență anuală respectiv 422 lei redevență lunară.**

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet [www.cricau.ro](http://www.cricau.ro)

Persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire, având acces direct, nerestricționat și deplin la aceasta, pe site ul [www.cricau.ro](http://www.cricau.ro)

Persoanele interesate au 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 Cricău, respectiv în localitatea Cricău, strada Axente Sever, nr. 100, comuna Cricău, județul Alba, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura instituției în ordinea primirii lor.**

**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, după caz, respectiv:

- copie C.I. ofertant persoană fizică

- copie certificat înregistrare fiscală;
- copie statut;
- copie certificat înmatriculare;
- ultimul bilanț contabil;
- 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 Cricău, în cazul în care ofertantul a avut/are încheiate relații contractuale cu Comuna Cricău;
- nu sunt declarate eligibile ofertele depuse de participanții la licitație care se află în litigiu cu Comuna Cricău, Consiliul local Cricău, Primarul Comunei Cricău și/sau au avut încheiate contracte cu Comuna Cricău și care au fost încetate/reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale;

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 Cricău până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

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)                           | 60 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  | 20 pct               |
| TOTAL                                                   | 100 pct              |

1. Punctajul pentru factorul de evaluare „Valoarea redevenței ofertei” se acorda astfel:
  - a) pentru valoarea cea mai ridicată a ofertei se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv
  - b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel:  
**Punctaj** = valoarea oferită / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.
2. Punctajul pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților se acordă astfel:
  - a) pentru valoarea cea mai ridicată a cifrei de afaceri se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv
  - b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel:  
**Punctaj** = valoarea cifrei de afaceri / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.
3. Punctajul pentru protecția mediului înconjurător se acordă în cazul în care în activitatea desfășurată ofertantul utilizează surse regenerabile, dar și/sau vehicule nepoluante.
4. Punctajul pentru factorul de evaluare ”Activitatea desfășurată: producție/servicii/depozitare” se acordă astfel:
  - a) pentru activități de producție se acordă 10 pct;
  - b) pentru activități de prestare a serviciilor se acordă doar 5 pct;
  - c) pentru activități de depozitare se acordă 0 pct;

**6. 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.

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

**8. Garanții și taxe de participare**

8.1 Garanția de participare: 200 lei.

8.2. Se percepe o taxă de participare în valoare de 50 lei. Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Cricău.

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 Cricău.

**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.

**Inițiator-Primar,  
Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN**

**Avizat-Secretar general UAT,  
ALDEA MARIA-LORELAI**