

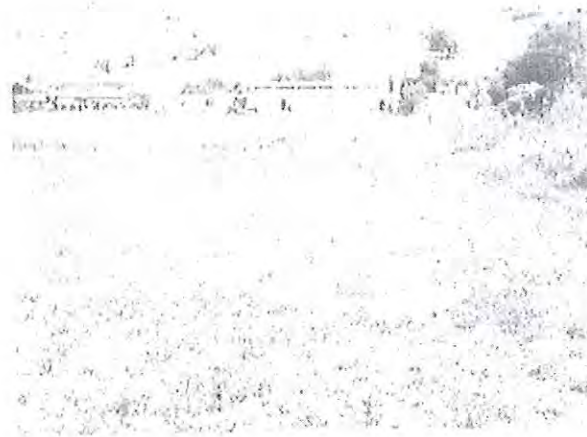
Nr. 40/10/2023

# RAPORT DE EVALUARE

## AL PROPRIETĂȚII

## IMOBILIARE

## DE TIP TEREN INTRAVILAN



Adresa: Comuna Teaca, localitatea Teaca, jud. Bistrița Năsăud

Solicitant: UAT TEACA cu sediul în TEACA, STRADA PRINCIPALĂ NR. 598, DN15A, TEACA  
427345, JUD BISTRIȚA NĂSĂUD

Proprietar: COMUNA TEACA, DOMENIUL PUBLIC

Destinatar: UAT TEACA cu sediul în TEACA, STRADA PRINCIPALĂ NR. 598, DN15A, TEACA  
427345, JUD BISTRIȚA NĂSĂUD

OCTOMBRIE 2023

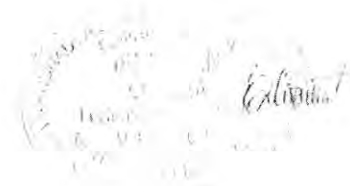
"Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului"

### Sinteza lucrării

<b>Destinatarul lucrării:</b>	UAT TEACA cu sediul în TEACA , STRADA PRINCIPALĂ NR. 598, DN15A, TEACA 427345, JUD BISTRIȚA NĂSĂUD
<b>Solicitantul lucrării:</b>	UAT TEACA cu sediul în TEACA , STRADA PRINCIPALĂ NR. 598, DN15A, TEACA 427345, JUD BISTRIȚA NĂSĂUD
<b>Proprietar:</b>	UAT TEACA cu sediul în TEACA , STRADA PRINCIPALĂ NR. 598, DN15A, TEACA 427345, JUD BISTRIȚA NĂSĂUD DOMENIUL PUBLIC
<b>Obiectul evaluării:</b>	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară: TEREN INTRAVILAN, LOCALITATEA TEACA , JUD BISTRIȚA NĂSĂUD. CF 28712 TEACA CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: ARABIL având o suprafață de 2943 mp, teren neîmprejmuit conform CF 28712
<b>Scopul evaluării:</b>	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, <u>în vederea concesiunii</u> de către proprietar.
<b>Data inspecției, a raportului și a verificării faptice:</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii OCTOMBRIE 2023 , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența reprezentanților legali ai solicitantului, efectuându-se fotografii relevante la această data. Evaluarea a fost realizată în data de: 17.10.2023, care este și data raportului.
<b>Tipul valorii estimate:</b>	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de evaluare a Bunurilor ediția 2022. Respectând: 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 105 Abordări și metode de evaluare, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, SEV 400 Verificarea evaluării, SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară.
<b>Valoare teren</b>	În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de <b>V piață teren 17.662 EUR echivalent 87.736 lei</b> <b>V piață concesiune teren 49 ani 1790,53 lei/an respective 149,2108 lei/lună</b>

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 17.10.2023: 1 Euro = 4,9676 lei

Cu respect,  
Ing. Dumitrean Camelia  
Evaluator autorizat ANEVAR , leg 12340  
EPI / EBM/H





cuprins

1. Elemente introductive .....	4
Rezumat - fapte, ipoteze, condiții, rezultatele analizelor, concluzii.....	4
2. Termenii de referință ai evaluării.....	7
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării.....	7
3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare .....	12
Identificarea fizică și legală a proprietății .....	12
Analiza datelor despre localitate .....	12
Analiza datelor despre zonă și vecinătate.....	12
Analiza datelor despre amplasament și teren .....	13
Analiza pieței imobiliare specifice.....	14
4. Analiza datelor .....	16
Cea mai bună utilizare.....	16
Aplicarea abordărilor în evaluare .....	16
Abordarea prin piață - evaluarea terenului.....	16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	19
6. Anexe .....	19
Documente ale proprietății	
Fotografii ale proprietății	
Comparabile identificate piață	



## 1. Elemente introductive

### Rezumat – fapte, ipoteze, condiții, rezultatele analizelor, concluzii

Acest raport de evaluare a fost realizat de către Ing. Camelia DUMITREAN , membru ANEVAR, specializarea evaluarea întreprinderii, evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile cu leg nr 12340/ 2022.

Proprietatea imobiliară este amplasată în Comuna Teaca, localitatea Teaca , Jud. Bistrița Năsăud.

CF 28712, cad 28712 , teren intravilan, suprafața 2943 mp, situat în LOCALITATEA TEACA , jud. Bistrița Năsăud.

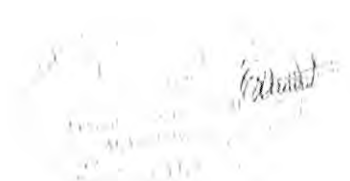
Terenul intravilan aparține comunei TEACA, CIF 4548899, domeniu public , are forma neregulată, categoria de folosință ARABIL , teren neîmprejmuit conform CF 28712 .

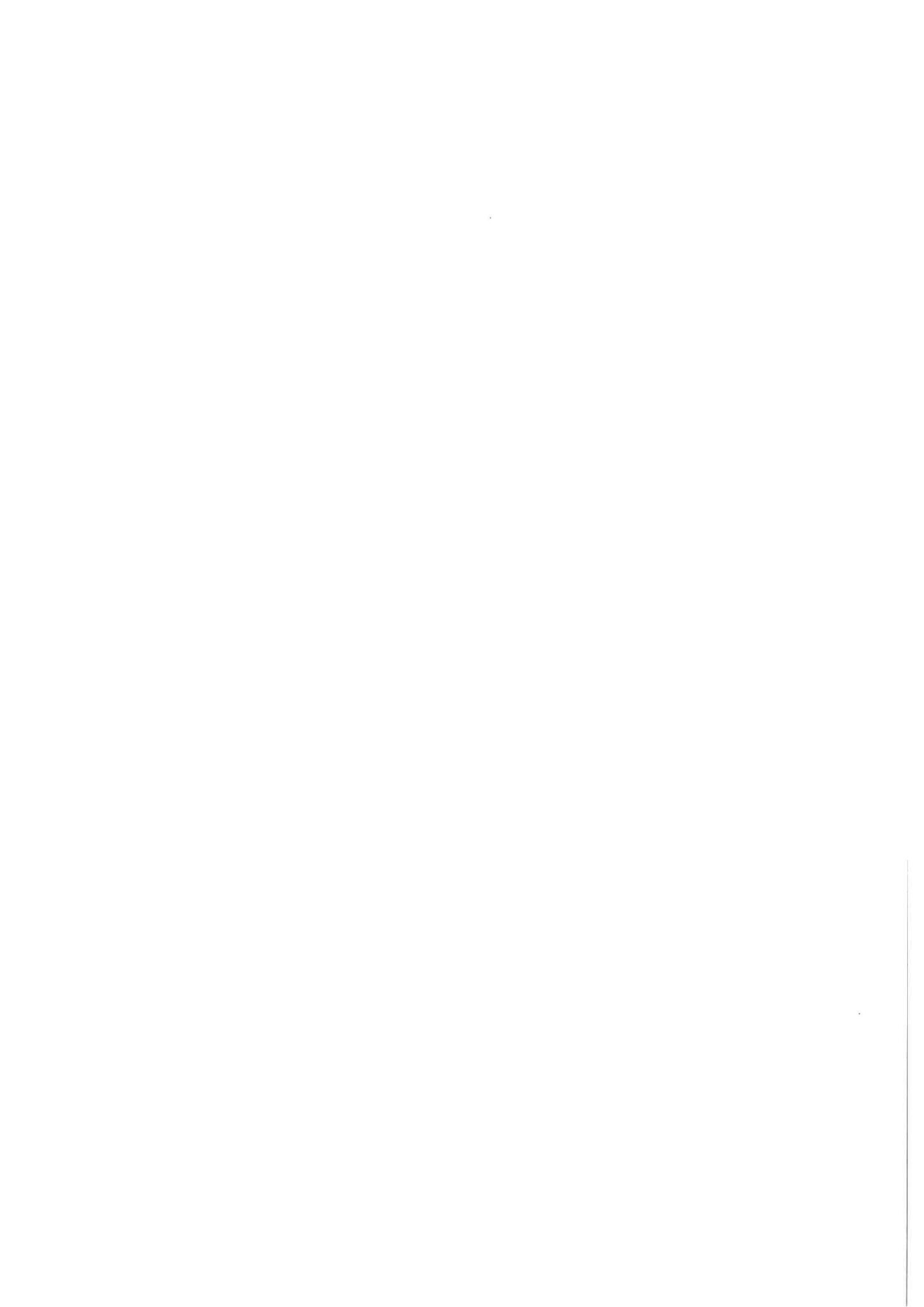
Se urmărește estimarea „valorii de piață ” (așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Inspekția proprietății evaluate a fost realizată de către evaluator autorizat Camelia Dumitrean , în prezența reprezentantului clientului Comunei Teaca; data evaluării este 17.10.2023 : cursul valutar valabil la această dată este 4,9676 Lei pentru 1 EUR. Am efectuat inspekția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea concesiunii pentru o perioadă de 49 ani . Valoarea raportată este estimată în următoarele ipoteze și condiții speciale (precum și de celelalte ipoteze și condiții speciale prezentate în raport):

”Evaluatorul a examinat extrasul CF, Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.”

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.





În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

**V piață teren 17.662 EUR echivalent 87.736 lei**

**V piață concesionare teren 49 ani 1790,53 lei/an respective 149,2108 lei/lună**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin venit (rotunjită):

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de

**V piață teren 17.662 EUR echivalent 87.736 lei**

**V piață concesionare teren 49 ani 1790,53 lei/an respective 149,2108 lei/lună**

Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;

- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 17.10.2023: 1 Eur = 4,9676 lei

Cu respect,  
Ing. Dumitrescu Camelia  
Evaluator autorizat ANEVAR , leg 12340  
EPI / EBM / E





## 2. Termenii de referință ai evaluării

### Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

**Solicitant:** Prezenta lucrare este adresată Comunei Teaca Bistrița Năsăud cu sediul în TEACA, Strada principală, DN15A, 427345, Jud. Bistrița Năsăud.

**Proprietarul:** Comunei Teaca Bistrița Năsăud cu sediul în TEACA, Strada principală, DN15A, 427345. Jud. Bistrița Năsăud, conform CF28633 – COMUNA TEACA, CIF 4548899, DOMENIUL PUBLIC

**Obiectul evaluării:** Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea concesiunii.

### Tipul valorii; definiții

Deoarece scopul evaluării este evaluarea terenului, în vederea estimării valorii de piață, în vederea concesiunii pe o perioadă de 49 ani.

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață. Conform Standardul de evaluare 100 din Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (SEV 100 -Cadul General), în vigoare la data realizării raportului :

"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."

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda Lei, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 17.10.2023 , 1 EUR =4,9676 Lei.  
Vom considera că sumele prezentate ca opinii asupra valori de piață a proprietății, obținute în urma aplicării abordărilor vor fi tranzacționate în condiții de plată integrală numerar, fără a ține seama de condiții speciale de finanțare .  
Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare sau de stabilire a prețului concesiunii pot diferi față de acest moment.

### Calendarul evaluării; moneda raportului

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc pe 17.10.2023 și a fost realizată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile și au fost identificate limitele proprietății.
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada OCTOMBRIE 2023 , data evaluării este 17.10.2023

*Evaluat*







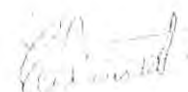
în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planul de amplasament și delimitare a imobilului și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Scopul prezentei evaluări corelat cu situația actuală a proprietății imobiliare, inclusiv caracteristicile pieței specifice, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.



## B. Ipoteze speciale

- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin comanda de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în Lei, la un curs de 4,9676 Lei pentru un EURO, valabil pentru data de 17.10.2023 rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele comenzii încheiate; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturia în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.





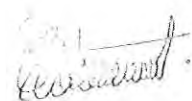
### Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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. 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.

### Conformitatea cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



### 3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

#### Identificarea fizică și legală a proprietății

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. CF 28712 Teaca, CAD 28633 , proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan, categoria de folosință – ARABIL , în suprafață de 2943 mp: LOCALITATEA TEACA , Comuna TEACA , jud. Bistrița Năsăud , aflata în proprietatea COMUNA TEACA - DOMENIUL PUBLIC . Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

#### Analiza datelor despre localitate

Comuna TEACA, Jud. Bistrița Năsăud. Teaca este un o localitate din județul Bistrița Năsăud, care aparține de UAT Teaca, alături de: Archiud, Oenița, Pinticu, Budurleni, Viile Tecii.

Localitatea are o populație de 103 locuitori. Comuna se afla la o altitudine medie de 356 m fata de nivelul mării, la 32 km de municipiul Bistrița pe DJ154D și DN15A/E578.

Comuna TEACA are în componență cinci sate: Archiud, Budurleni, Oenița, Pinticu, Viile Tecii

#### Analiza datelor despre zonă și vecinătate

Zona este caracterizată ca fiind una cu potențial mediu de dezvoltare rezidențială, fiind localizată departe de sursele poluante industriale. Principala activitate economică din regiune este agricultura, comerțul, prelucrarea lemnului, produse agrozootehnice, etc. Terenul are front direct la strada comunală. În vecinătatea imobilului în care se află proprietatea evaluată se găsesc proprietăți de tip terenuri libere, case uni-familiare.



*Handwritten signature or initials.*



Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul localității . Comuna TEACA , în localitatea Teaca .  
Comuna TEACA în zona centrală .

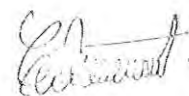
**Analiza datelor despre amplasament și teren**

Proprietatea este amplasată în zona centrală a localității , Comuna TEACA, Jud. Bistrița Năsăud.

Caracteristici fizice: Suprafața teren:  $S=2943$  mp

Forma: neregulată

Utilități existente: în apropiere - rețea de energie electrică



## Analiza pieței imobiliare specifice

### Generalități

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani). Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip casă cu teren aferent de tip rezidențial, situată în Județul Mureș într-o zonă exclusiv rezidențială, zonă de vacanță. Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale, terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și pretabile pentru dezvoltări rezidențiale.

### ➤ Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice.

În concluzie cererea este redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

### 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 pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza comunei Teaca și împrejurimi din Județul Bistrița Năsăud. Regăsiți mai jos câteva oferte existente pe piață. Raza de sturiere a pieței a fost Teaca + 20km:

1	Techița	13045	5100	Teren intravilan, agricol, 5100 mp, forma regulata, acces apa, curent electric, acces drum modernizat	2,56	<a href="http://www.igam.ro">www.igam.ro</a> <a href="http://www.hortez.ro">www.hortez.ro</a>
2	Herma	52000	5800	Teren intravilan, construcții, 5800 mp, forma regulata, acces apa, curent electric, acces DN15A	8,97	<a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>
3	Sicu	54600	7800	Teren intravilan, construcții, 7800 mp, forma regulata, toate utilitățile, acces drum modernizat	7	<a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>

Pret €/mp	2,56	8,97	6,18
Pret oferta vanzare €	13045	54600	39882
S teren mp	5100	7800	6900

Media terenurile similare din această zonă și din zone comparabile, cu urbanism similar au cotații între de 5 €/mp - 9 €/mp. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

În raport la capitolul anexe sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare, precum și oferte cu terenuri.

## 4. Analiza datelor

### 4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații);
- Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.
- Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.
- Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea actuală această utilizare întrunește cele patru condiții/tesle prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

### Aplicarea abordărilor în evaluare

#### Abordarea prin piață - evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile



imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții:

www.igimlak.ro www.humex.ro
www.imobiliare.ro
www.inmobila.ro

### Metoda comparațiilor directe

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt oferite, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Există 10 elemente de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare, în analiza prin comparație directă :

- 1) Tip comparabile: tranzacții/oferte
- 2) Drepturi de proprietate transmise
- 3) Restricții legale
- 4) Condiții de finanțare
- 5) Condiții de vânzare
- 6) Condiții de piață (timpul)
- 7) Localizare (poziție în cadrul localității)
- 8) Caracteristici fizice
- 9) Zonare
- 10) Cea mai bună utilizare

Raport de Evaluare "Teren Intravilan" situat în Com. Teaca, localitatea Teaca, Jud Bistrița

EVALUARE METODA COMPARATIILOR

curș euro 17.10.2023		4.9676			
Elemente de comparație	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	
Adresă	Teaca	Lechința	Herina	Siea	
Suprafață	2943.00	5.100.00	5.800.00	7.800.00	
Acces	drum expl agricolă	drum modernizat	DN15A	drum modernizat	
Data	octombrie 2023	octombrie 2023	octombrie 2023	octombrie 2023	
Preț de ofertă/vânzare (EURO/nap)		2.56	8.97	1.00	
Preț de ofertă/vânzare (euro)		13,045.00	52,000.00	54,600.00	
Leț/nap		12.71	44.54	34.77	
1 Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta	
Corecție %		-5%	-5%	5%	
Corecție (le/nap)		-0.64	-2.23	-1.74	
Preț corectat (le/nap)		12.07	42.31	33.03	
2 Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție %		0	0	0	
Preț corectat (le)		12.07	42.31	33.03	
3 Condiții de plată (data)	data evaluării	octombrie 2023	octombrie 2023	octombrie 2023	
Corecție (%)		0	0	0	
Corecție (LEI)		0.00	0.00	0.00	
Preț corectat (LEI)		12.07	42.31	33.03	
4 Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	
Corecție (%)		0	0	0	
Preț corectat (LEI)		12.07	42.31	33.03	
5 Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber	
Corecție %		0%	0%	0%	
Corecție (LEI)		0.00	0.00	0.00	
Preț corectat (LEI)		12.07	42.31	33.03	
6 Categorie de folosință	intravilan agr	intravilan agr	intravilan const	intravilan const	
Corecție %		0%	-5%	-1	
Corecție		0.00	-2.12	-1.85	
Preț corectat (LEI)		12.07	40.19	31.98	
7 Localizare	Teaca	similar	similar	similar	
Corecție % (cf stud piată)		-5%	0%	0%	
Corecție		-0.60	0.00	0.00	
Preț corectat (LEI)		11.47	40.19	31.35	
8 Oportunități de dezvoltare	da	da	da	da	
Corecție (%)		0%	0%	0%	
Corecție		0.00	0.00	0.00	
Preț corectat (LEI)		11.47	40.19	31.35	
Elemente de comparație	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	
Adresă	Teaca	Lechința	Herina	Siea	
Suprafață	2943.00	5.100	5.800	7.800	
9 Acces		drum modernizat	DN15A	drum modernizat	
Corecție (%)		-5%	-5%	-5%	
Corecție (LEI)		-0.57	-2.91	-1.57	
Preț corectat (LEI)		10.59	36.18	29.81	
10 Caracteristici fizice (formă)	neregulată	regulată	regulată	neregulată	
Corecție %		-5%	-5%	0%	
Corecție (LEI)		-0.57	-2.04	0.00	
Preț corectat (LEI)		10.32	36.18	29.81	
11 Suprafață	2943.00	5.100	5.800	7.800	
Corecție %		0.12%	0.07%	0.30%	
Corecție (LEI)		-0.02	-0.03	0.05	
Preț corectat (LEI)		10.30	36.15	29.81	
PREȚ CORECTAT (LEI)		10.30	36.15	29.81	
CORECȚIA TOT. NETĂ		-2.41	-8.39	-4.96	
CORECȚIA TOT. NETĂ %		-18.95%	-18.83%	-14.37%	
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)		2.41	8.39	4.96	
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)		18.95%	18.83%	17.27%	
VALOARE PROPUSĂ (Leț/nap)			29.81		
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			87736		
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			17662		

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.1 deci valoarea propusă este

29.81

87700.00

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de:

V piață teren 17.662 EUR echivalent 87.736 lei

V piață concesionare teren 49 ani 1790,53 lei/an respective 149.2108 lei/lună

*Evaluat*



## 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

**V piață teren 17.662 EUR echivalent 87.736 lei**

**V piață concesionare teren 49 ani 1790,53 lei/an respective 149,2108 lei/lună**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață. Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

### Abordarea prin piață

**V piață teren 17.662 EUR echivalent 87.736 lei V piață  
concesionare teren 49 ani 1790,53 lei/an respectiv 149,2108 lei/lună  
0,608 le/mp/an**

- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## 6. Anexe





111  
117

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

ANCPJ  
AGENCIUL NAȚIONAL  
DE REGISTRARE ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28712 Teaca

De cerere 52112  
Ziua 13  
Luna 09  
Anul 2023

Cod verificare  
100156580494



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Teaca, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	28712	2.943	Teren nelmprejmuit; Teren nelmprejmuit

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
51243 / 07/09/2023		
Act Administrativ nr. HCL 56, din 28/08/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TEACA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 28712 a imobilului cu numarul cadastral 28712 / UAT Teaca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28689 inscris in cartea funciara 28689;	A1
Act Normativ nr. HG 905, din 22/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 3933, din 25/04/2023 emis de Primaria Teaca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 63, din 11/05/2023 emis de Daniel Bodnariu; Act Administrativ nr. 125, din 10/05/2023 emis de Primaria Teaca;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterlor dobandit și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA TEACA, CIF:4548899, DOMENIUL PUBLIC	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28689/Teaca, inscrisa prin incheierea nr. 22594 din 11/05/2023.		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

*[Handwritten signature]*

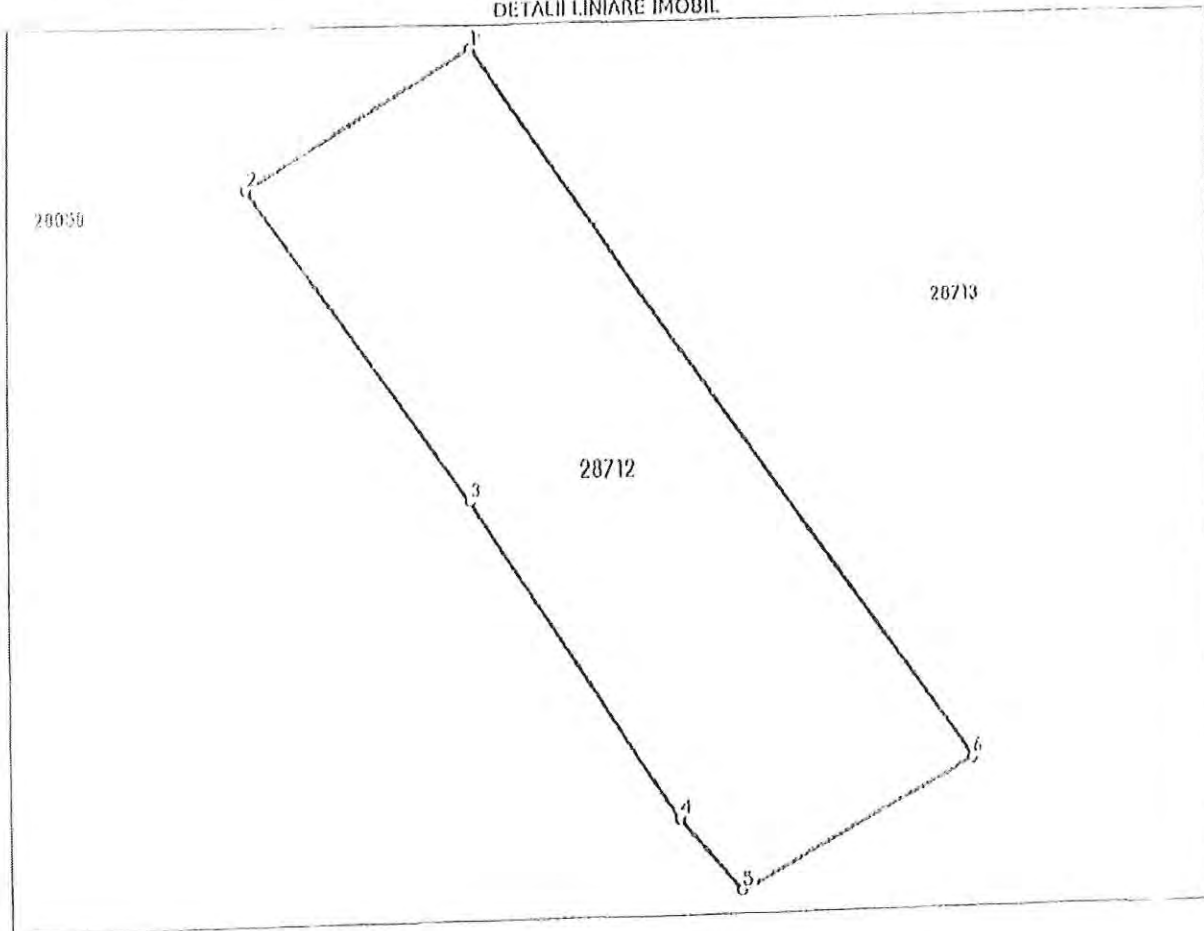
Carte Funciară Nr. 28712 Comuna/Oraș/Municipiu: Teaca  
 Anexa Nr. 1. La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28712	2.943	Teren nelmprejmuit

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. cat.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.943	.	.	.	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.0
2	3	43.559
3	4	43.231
4	5	10.859
5	6	30.0
6	1	99.078

*[Handwritten signature]*

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

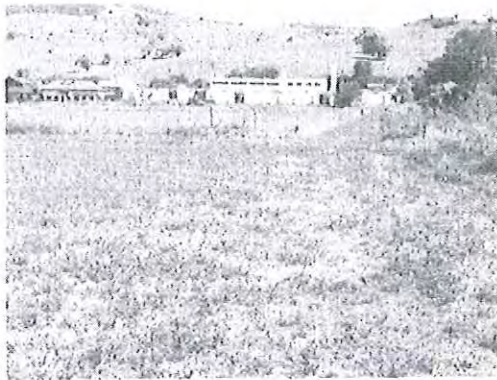
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2023, 08:37





*Edmund*

Leclărita, Bistrita-Nasaud

64.800 LEI

510



510	Central	5.100	Teren agricol
24	Intravilan	5100	5100
24			Da

Terenul are o suprafata de 5.100 mp, are forma relativ regulata. Accesul se face de pe un drum de acces nemodernizat ce se desprinde din drumul ce traverseaza localitatea. Terenul are front la strada de 24 m, inclinatia terenului fiind in panta lina propice constructiilor de tip rezidential, avand expunere sudica. Are posibilitate de racordare la reseaua de apa si la reseaua stradala de alimentare cu energie electrica.

Proprietatea se cumpara direct de la proprietar.

Publicat prin [HomeZZ.ro](http://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

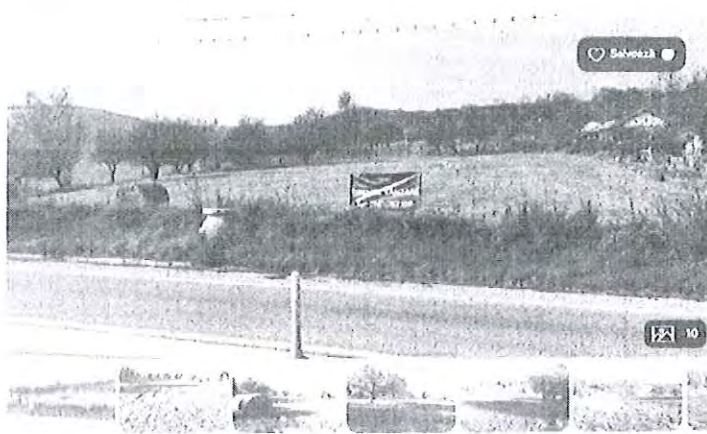
12,71 lei/ mp

*Handwritten signature*



### Teren intravilan Herina, acces direct din sosea

52.000 €



Simona Valentin

0743 757 159

0743 757 159

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

Teren intravilan în zona Herina, cu acces direct din sosea. Are o suprafață de 5800 mp și este ideal pentru construcția unei ferme sau a unei activități agricole. Terenul este învecinat cu terenuri agricole și are o vedere frumoasă asupra zonei. Pentru mai multe informații, contactați-ne la numărul de telefon sau trimiteți-ne un mesaj.

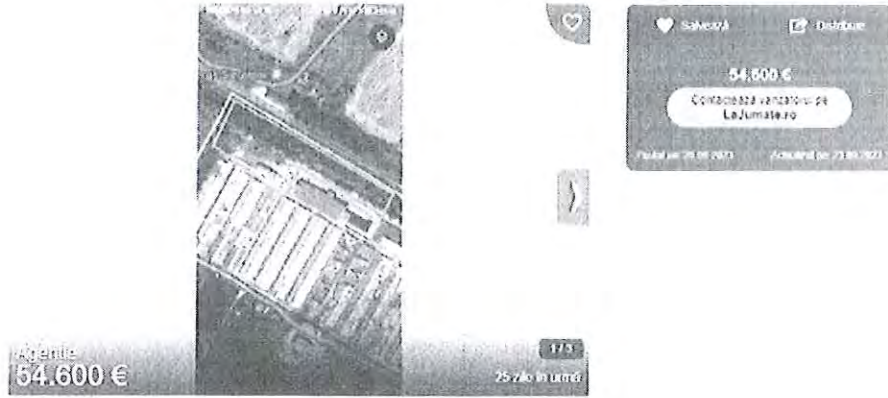
## Specificații

Suprafață	5800 mp
Stare	construcție
Tip teren	intravilan
Acces	27 m
Alte detalii	1

8,97 euro/mp (44,54 lei/mp)

Teren de vânzare în Sieu la 54.600 €

Adresa: Bistrita, Magherus, Strada 100, Nr. 100



78 ani teren intravilan, loc. Sieu  
Magherus

1000000 / m<sup>2</sup>

78 ari teren intravilan, loc. Sieu

Magherus

Detalii

Sistematizat si amenajat

Preț / m <sup>2</sup> :	7 €	Suprafață utilă	7800 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcție

Descriere

Oferim spre vanzare teren intravilan 78 ari cu toate utilitatile, protabil ptr diverse activitati la 15 km de Bistrita. Pret inf. 700 euro /ar.

7 euro / mp

*Handwritten signature*



### Teren agricol de vânzare

19.723 RON

Completăm formularul

Salvează

Call Center Imobiliar  
CALLCENTERIMOBILIARE.RO

0374 404 444  
Apasă pentru a suna

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Mapa satelit

Vezi hartă

### Descriere

### Specificații

30 x 70 mp

agricol

extraurban

6,49 lei/ mp



**Studiu de oportunitate  
privind concesionarea prin licitație publică a  
imobilului- teren situate în intravilanul localității  
Teaca în suprafață de 2.943 mp, aparținând  
domeniului public al Comunei Teaca**



## **Capitolul I. Prezentare generală**

Terenul aparține domeniului public al Comunei Teaca și este liber de sarcini.

Terenul propus spre concesionare, este situat în intravilanul localității Teaca, are o suprafață totală de 2943 mp, are categoria de folosință arabil și este înscris în Cartea Funciară nr.28712, CAD 28712.

Accesul la imobil se face din Drum comunal traversând teren domeniul public al Comunei Teaca (CF 28713). Dotările edilitare ale zonei, în imediata apropiere:

- rețea de energie electrică, apă, canal;
- rețea de telefonie.

Terenul este neîmprejmuit și are următoarele vecinătăți: N – proprietate privată (TP nr. 169911); S – SC Trans Capa SRL; E – Teren Domeniul public Comuna Teaca; V – Valea Dipșei.

În limitele definite de reglementările legale în vigoare și în condițiile prezumate în care riscul natural al văii din vecinătate este unul acceptabil, acordul proprietarului are ca obiectiv principal concesiunea terenului în scopul amenajării unei piste de aterizare pentru avioane ultraușoare și elicoptere.

### **OBIECTIVELE CONCEDENTULUI :**

- valorificarea terenului concesionat;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului , prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- atragerea capitalului privat în investiții și acțiuni destinate uzului și interesului public;
- dezvoltarea durabilă a comunei.

## **Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social**

Inițiativa concesionării (destinația viitoarelor investiții) este cea mai bună opțiune posibilă pentru Consiliul local și interesele socio-economice ale Comunei și vizează utilizarea imobilului-teren la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii sunt:

- concesionarea terenului susmenționat constituie prin redevența stabilită prin contract, o sursă ce conferă siguranță, permanență și garanție a veniturilor, la bugetul local al comunei;
- prin realizarea de investiții în zonă, cheltuielile privind întreținerea, conservarea și exploatarea terenului vor trece de la concedent în sarcina concesionarului;



- din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin stabilirea taxei pe teren, care se datorează de concesionari în condiții similare impozitului pe teren conform prevederilor Codului Fiscal , prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune precum și alte sume încasate pentru eliberarea autorizațiilor necesare;

- din punct de vedere social, stabilirea obiectivului de investiție ce constă în amenajarea unei piste de aterizare pentru avioane ultraușoare și elicoptere va însemna o infrastructură adecvată ce va dinamiza dezvoltarea socio-economică a comunei: în turism, atât de *entertainment* cât și de afaceri, în viața culturală ș.a., factori de motivare care vor susține o comunitate cu interese și necesități de actualitate; de altfel, utilitatea investiției a fost relevată prin asigurarea organizării de zboruri la distanță, de agrement și în situații de urgență: aterizare elicopter SMURD, zbor de căutare, de observare incendii etc., toate în beneficiul comunității;

- prin procedura de licitație publică, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari ce activează pe același segment de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

### **Capitolul III. Exploatarea bunului sau investițiile pe care concesionarul le va realiza, obligațiile privind protecția mediului și termenele de realizare**

Se va asigura exploatarea eficace a terenului, în regim de continuitate și de permanență.

Amenajarea de construcții sau amplasarea de echipamente se va realiza cu respectarea legislației privind protecția factorilor de mediu, luându-se măsuri pentru menținerea calității aerului, apei și solului.

Investițiile necesare pot viza amenajarea sau construcția efectivă de spații (hangarare sau de mentenanță) dar și racordarea la utilități și sistematizări supraterane necesare accesului.

**În cazul investițiilor durata maximă previzionată pentru realizarea lor va fi în funcție de natura obiectului concesiunii și de prioritățile stabilite de concedent, acest grafic putând fi definitivat la contractare.**

### **Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței**

Redevența minimă este de 1790,53 lei/ an. La stabilirea redevenței s-a avut în vedere valoarea de piață a imobilului rezultată în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat.

Redevența fixată prin licitație publică, poate fi modificată conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu și nu poate fi mai mică decât valoarea adjudecată.

De asemenea, concesionarul va achita garanția de bună execuție a contractului de concesiune, aceasta fiind stabilită de concedent, în sumă fixă, reprezentând o cotă - parte din redevența datorată.

### **Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii**

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi licitație publică cu oferta în plic închis, conform prevederilor art. 316 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019-privind Codul administrativ.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație , aprobată de Consiliul local Teaca.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu al Primăriei Teaca.

### **Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii**

Pentru a asigura nivelul maxim de rentabilitate se propune o durată a concesiunii de 49 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, în condițiile legii.

### **Capitolul VII. Termene previzibile**

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ofertanților privind decizia de atribuire a contractului de concesiune .



## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 2.943 mp, înscris în CF nr. 28712, nr. CAD 28712, aparținând domeniului public al Comunei Teaca

### Conținut :

1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
3. caietul de sarcini;
4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare. precum și ponderea lor;
6. anularea licitației
7. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
8. formulare
9. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii - Contractul cadru de concesiune

### I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

**CONCEDENT** : COMUNA TEACA, SEDIUL : Localitatea Teaca, nr. 598, Județul Bistrița-Năsăud, COD FISCAL : 4548899 TELEFON 0263-276124; FAX 0263-276213

## **II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

### **Procedura licitației publice**

1. Concedentul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI a , într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Teaca.
2. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor .
3. Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Primăriei Teaca. Persoanele interesate pot solicita clarificări iar reprezentanții concedentului au obligația de a le transmite răspunsul într-o perioadă ce nu depășește 5 zile lucrătoare. Pentru comunicarea clarificărilor, persoana interesată va pune la dispoziție adresa, nr. fax și e-mail-ul sau va preciza în scris dacă dorește o altă modalitate de comunicare (ex: să ridice personal corespondența).
4. Ofertele se depun la sediul concedentului, în două exemplare , în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele solicitate de concedent. Pe plicuri va fi trecut obiectul concesiunii pentru care se depune oferta.
5. Procedura de licitație se desfășoară numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
6. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în ”Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul analizei. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile de participare.
7. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți , numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.
8. 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 procedură de licitație, cu aceeași documentație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o oferta valabilă.
9. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt explicate în detaliu în caietul de sarcini. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentație.
10. În cazul egalității punctajului, comisia va face departajarea în raport cu cel mai mare punctaj acordat criteriului a) cel mai mare nivel al redevenței. Dacă situația este în continuare la egalitate, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis.
11. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată câștigătoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de



atribuire.

12. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător, cauzele respingerii pe care îl comunica concedentului.

13. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii și ofertantul declarat câștigător.

14. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

15. **În cazul organizării unei noi licitații procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.**

## **Garanții**

1. Concesionarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de **garanție 50% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în contract pentru un an de exploatare a bunului**. Garanția se achită la casieria Primăriei Comunei Teaca sau prin virament bancar în contul : Comuna Teaca, cod fiscal 454889, RO76TREZ1015006XXX000188 - deschis la Trezoreria Bistrița, cu specificația la obiectul plății .

## **III. CAIETUL DE SARCINI**

Caietul de sarcini este prezentat anexat documentației de atribuire.

## **IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

1. Ofertele se redactează în limba română.
2. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.
3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și acesta va conține :
  - o fișă cu informații privind ofertantul, care să cuprindă adresa, fax-ul și email-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari etc) și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului



în caietul de sarcini ;

- acte doveditoare (chitanțe) privind achitarea taxei, garanției și costului documentației de atribuire;

- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia;

- declarație proprie-răspundere privind eligibilitatea; declarație privind asumarea obligațiilor cu privire la protejarea mediului înconjurător și a gradului de asumare privind condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat.

4. Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunul pentru care se licitează; acesta va cuprinde valoarea redevenței oferite pe an, exprimată în lei și durata de valabilitate a acesteia, respectiv 60 de zile.

5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise .

6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

## **V. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

5.1 Criteriile de atribuire a contractului de concesiune :

a) cel mai mare nivel al redevenței – Art.318 alin.(1) lit a) Cod administrativ;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – Art.318 alin.(1) lit b) Cod administrativ;

c) protecția mediului înconjurător - Art.318 alin.(1) lit c) Cod administrativ;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Art.318 alin.(1) lit d) Cod administrativ.

5.2 Ponderea și stabilirea punctajului pentru fiecare criteriu se regăsesc în caietul de sarcini.

5.3 Ofertantul câștigător va încheia contractul de concesiune în termen de 30 de zile de la data desemnării ofertei câștigătoare dar numai după împlinirea celor 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei privind oferta desemnată câștigătoare. Comunicarea se va face de către concedent la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.

5.4 Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50% din redevența datorată pentru un an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

5.5 Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe: acesta este obligat să achite către bugetul local un sfert din suma adjudecată reprezentând redevența anuală, cu titlu de daune, și de asemenea nu mai are dreptul de a participa la alte licitații organizate de Comuna Teaca

privind concesionarea bunurilor timp de 3 ani.

5.6 În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunând documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

5.7 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

## **VI. ANULAREA LICITAȚIEI**

6.1 Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Poate lua această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

Anularea licitației are loc și atunci când:

- nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o ofertă valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;

- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;

- în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, în termen de 1 zi de la semnarea procesului verbal.

6.2 Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.3 Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații



false în documentele de calificare.

6.4 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

## **VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

7.1 În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

## **VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII- CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE**

Contractul cadru de concesiune este prezentat anexat documentației de atribuire.





**FIȘA OFERTANTULUI**

pentru concesiunea prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 2.943 mp, înscris în CF nr. 28712, nr. CAD 28712, aparținând domeniului public al Comunei Teaca

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul și adresa societății sau domiciliul PF \_\_\_\_\_
- 3) Telefon / fax \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal/ CNP \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Obiect de activitate \_\_\_\_\_
- 9) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 10) Banca \_\_\_\_\_
- 11) Capitalul social (lei) \_\_\_\_\_
- 12) Cifra de afaceri (lei) \_\_\_\_\_

Numele, funcția, ștampila  
și semnătura reprezentantului legal

\_\_\_\_\_

Data întocmirii

\_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE**

pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 2.943 mp, înscris în CF nr. 28712, nr. CAD 28712, aparținând domeniului public al Comunei Teaca

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitația publică organizată de UAT Comuna Teaca , sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de reorganizare judiciară sau faliment;
- mi-am îndeplinit obligațiile 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;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatura/ofertă individuală și o alta candidatura/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și  
semnătura reprezentantului  
legal

Data întocmirii  
ZZ.LL.AAAA



**FORMULAR- (F4)**  
**(Persoană fizică/ Persoană juridică)**

**DECLARAȚIE**  
**PRIVIND ASUMAREA OBLIGAȚIILOR CU PRIVIRE LA PROTECȚIA**  
**MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR**

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_  
reprezentant(ă) al \_\_\_\_\_  
(denumirea și sediul ofertantului, adresa)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice că, la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, mă angajez ca pe toată durata contractului de concesiune, să prestez activități în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

**DATA:**

**OFERTANT,**

**FORMULAR- (F5)**  
**(Persoană fizică/ Persoană juridică)**

**DECLARAȚIE**  
**PRIVIND GRADUL DE ASUMARE A OBLIGAȚIILOR SPECIFICE**  
**IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT**

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_,  
reprezentant(ă) al \_\_\_\_\_,  
(denumirea și sediul ofertantului, adresa)

declar că durata de realizare a investiției \_\_\_\_\_,  
de la data obținerii autorizației de construire va avea:

- Perioada de execuție mai mică de 24 luni;
- Perioada de execuție mai mare de 24 luni.

**DATA:**

**OFERTANT,**

**INFORMAȚII**

Privind bonitatea ofertantului (Persoană fizică) la data de 31.12.2022

Subsemnatul(a)....., domiciliat  
 în.....furnizez  
 următoarele informații despre starea financiară (capacitatea financiară):

**1.Venituri:****Venituri nete (în ultimele 12 luni):**

- Salariu.....
- Venituri din activități autorizate desfășurate pe cont  
 propriu.....
- Comisioane vânzări.....
- Venituri din surse de protecție sociale (pensii, alocații, burse, ajutoare,  
 indemnizații).....
- Venituri din vânzarea de bunuri mobile sau  
 imobile.....
- Împrumuturi.....
- Alte surse licite (donații, sponsorizări, cadouri,  
 moșteniri).....
- Alte venituri lunare (chirii, drepturi de proprietate intelectuală, rente viagere, dividend  
 etc.).....

**TOTAL VENITURI ANUALE:.....****2.Obligațiile de plată/ angajamentele anuale**

- Rate credite de consum (nevoi personale, leasing, carduri, descoperit de cont  
 etc).....
- Rate credite pentru investiții  
 imobiliare .....
- Garant cu venituri/ coplătitor pentru alte  
 persoane.....
- Rate CAR.....
- Rate bunuri.....
- Pensie alimentară.....
- Chirii.....
- Alte datorii decât cele de natura creditelor, inclusiv taxe, impozite și asigurări (dacă  
 sunt recurente).....
- Alte datorii/ litigii în relația cu terții/ situații special  
 (motive).....

**TOTAL CHELTUIELI ANUALE: :.....**

**Declar pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile art.292 din Codul penal  
 privind falsul în declarații, că toate datele din prezentul formular sunt actuale, complete și  
 integral conforme cu realitatea.**

**Semnătura ofertant**

.....



**FORMULAR- (F7)**  
**(Persoană juridică)**

**INFORMAȚII**

Privind bonitatea ofertantului (Persoană juridică) la data de 31.12.2022

Subscrisa (denumirea și sediul ofertantului).....

furnizăm următoarele informații despre bonitatea noastră:

**CAPACITATEA FINANCIARĂ A OFERTANTULUI**

.....  
**Date financiare conform ultimului bilanț încheiat la data de.....**

1.- Activ total .....mii lei

din care:

Active circulante.....mii lei

2.- Pasiv total.....mii lei

din care:

d) Obligații către terți.....mii lei

e) Credite bancare.....mii lei

3.- Venituri totale.....mii lei

4.- Cheltuieli totale.....mii lei

5.- Profit brut.....mii lei

6.- Profit net.....mii lei

**Semnătura ofertant**

.....

## FORMULAR DE OFERTĂ\*

pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 2.943 mp, înscris în CF nr. 28712, nr. CAD 28712, aparținând domeniului public al Comunei Teaca

**1) Prețul de ofertă \_\_\_\_\_ LEI**

Declar că voi respecta destinația imobilului \_\_\_\_\_, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr. \_\_\_\_\_, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Această ofertă este fermă și mă oblig să o mențin timp de 60 de zile de la data depunerii.

**OFERTANT,**

**PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ \_\_\_\_\_**

DOMICILIUL/SEDIUL localitatea \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_

Nr \_\_\_\_\_ județul \_\_\_\_\_

CNP/CUI \_\_\_\_\_

Semnătura Ofertantului,

\_\_\_\_\_

\*(formularul va fi completat și depus în plicul interior)

## CAIET DE SARCINI

### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

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

Terenul aparține domeniului public al Comunei Teaca și este liber de sarcini.

Terenul propus spre concesionare, este situat în intravilanul localității Teaca, are o suprafață totală de 2943 mp, are categoria de folosință arabil și este înscris în Cartea Funciară nr.28712, CAD 28712.

Accesul la imobil se face din Drum comunal traversând teren domeniul public al Comunei Teaca (CF 28713). Dotările edilitare ale zonei, în imediata apropiere:

-rețea de energie electrică, apă, canal;

-rețea de telefonie.

Terenul este neîmprejmuit și are următoarele vecinătăți: N – proprietate privată (TP nr. 169911); S – SC Trans Capa SRL; E – Teren Domeniul public Comuna Teaca; V – Valea Dipșei.

#### 1.2.Destinația bunului ce urmează a fi concesionat

Destinația viitoare a terenului concesionat este realizarea construcției: amenajare pistă de aterizare pentru avioane ultraușoare și elicoptere.

#### 1.3.Organizatorul licitației

Comuna Teaca prin Primăria Comunei Teaca și Comisia de de evaluare a ofertelor și desfășurare a licitației.

#### 1.4.Locul desfășurării licitației

Primăria Teaca – sediul: localitatea Teaca, nr.598, jud. Bistrița-Năsăud.

#### 1.5.Data licitației, va fi stabilită conform anunțului de publicare a licitației.

#### 1.6.Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin, economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

a) Concesionarul va respecta întocmai destinația spațiului, prevăzută la Art.1.2., fără posibilitatea modificării acesteia;

b) Concesionarul va respecta normele P.S.I. în vigoare și se va dota pe cheltuiala proprie cu toate materialele necesare stingerii incendiilor;

c) Concesionarul va obține, pe cheltuială proprie toate avizele și autorizațiile cerute de lege pentru funcționare.



## **2. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII**

### **2.1.Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:**

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

Bunurile proprii la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

### **2.2.Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare**

Exploatarea și utilizarea bunului concesionat se va face conform normelor și normativelor specifice referitoare la utilizarea suprafeței de teren și investiției pentru care s-a prevăzut concesiunea, cu respectarea condițiilor de siguranță în exploatare, a prevederilor privind protecția mediului, protecția muncii, asigurarea condițiilor de sănătate și igienă, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Concesionarul are obligația:

- să solicite și să obțină actele de reglementare, potrivit O.U.G. nr.195/ 2005 și a legislației subsecvente;
- să respecte condițiile din actele de reglementare obținute;
- să nu pună în exploatare instalații ale căror emisii depășesc valorile limită stabilite prin actele de reglementare.

### **2.3.Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență**

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a suprafețelor care fac obiectul concesiunii, potrivit destinației pentru care a fost concesionat.

### **2.4.Interdicția subconcesionării bunului concesionat**

Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Subconcesionarea este interzisă.

### **2.5.Durata concesiunii**

Durata de concesiune este de 49 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

### **2.6.Redevența minimă**

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Dumitrescu Camelia și însoși de Consiliul Local al Comunei Teaca, redevența minimă stabilită, de la care pornește licitația, este de **1790,53 lei/ an**.

### **2.7.Garanții și taxe de participare**

a) **Taxa de participare** la licitație este de **50 lei**, se achită o singură dată la casieria Primăriei Comunei Teaca și nu se returnează. Taxa de participare se constituie venit la bugetul local al Comunei Teaca.

b) **Prețul documentației de atribuire/ caietului de sarcini** este de **50 lei**, nu se returnează și se constituie venit la bugetul local al Comunei Teaca.

c) **Garanția de participare** este de **500 lei** și se poate constitui astfel:

- prin plată în numerar la casieria Primăriei Comunei Teaca;
- prin ordin de plată în contul RO76TREZ1015006XXX000188 deschis la Trezoreria

Bistrița, cod fiscal 4548899;

d) Garanția de participare se restituie participanților la licitație necâștigători, în baza unei cereri formulate de aceștia, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii;

e) În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va fi întregită de către ofertantul declarat câștigător la nivelul a **50% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în contract pentru un an de exploatare**, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de concesiune;

f) Garanția de participare astfel întregită se va utiliza, dacă este cazul pentru penalități și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. La încetarea contractului, concedentul este obligat să restituie concesionarului garanția, dacă acesta și-a achitat toate obligațiile generate de contract.

### **3. CONDIȚIILE DE ELIGIBILITATE A OFERTANTULUI**

**3.1.**Ofertantul este admis la licitație, sub condiția declarării acestuia eligibil, dacă prezintă următoarele documente depuse în plic sigilat (plic exterior), cu opis-ul acestora:

Persoane fizice:

1. Copie C.I.;
2. Împuternicire autentificată de reprezentare a ofertantului la licitație și copie act de identitate;
3. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular F1);
4. Fișa ofertantului/ Fișa de informații generale (formular F2);
5. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată la bugetul consolidat al statului – original;
6. Certificat constatator din care să rezulte că nu înregistrează debite la bugetul local de domiciliu – original;
7. Declarație de eligibilitate (formular F3);
8. Declarație privind asumarea obligațiilor cu privire la protecția mediului înconjurător (formular F4);
9. Declarație privind gradul de asumare privind condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat (formular F5);
10. Informații privind bonitatea persoanei fizice (formular F6) însoțit de documente din care să reiasă valoarea înscrisă la rubrica –Informații privind starea financiară (ex: adeverință de salariu eliberată de angajator pentru perioada solicitată, adeverință de venit etc.);
11. Dovada (chitanța, în original) privind achitarea garanției, taxei de participare la licitație și cumpărarea caietului de sarcini.

Persoane juridice:

1. Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului (copie);
2. Actul constitutiv al societății sau statut(după caz/ copie);
3. Certificat constatator de la Registrul Comerțului- din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de faliment ori lichidare sau activitatea sa comercială nu este suspendată, sau echivalent (în funcție de forma juridică de organizare), valabil la data deschiderii ofertelor (**nu mai vechi de 30 de zile**);



4. Copie C.I.reprezentant legal/ Împuternicire autenticată de reprezentare a ofertantului la licitație și copie act de identitate;

5. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular F1);

6. Fișa ofertantului/ Fișa de informații generale (formular F2);

5. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată la bugetul consolidat al statului – original;

6. Certificat constatator din care să rezulte că nu înregistrează debite la bugetul local unde ofertantul își desfășoară activitatea – original;

7. Declarație de eligibilitate (formular F3);

8. Declarație privind asumarea obligațiilor cu privire la protecția mediului înconjurător (formular F4);

9. Declarație privind gradul de asumare privind condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat (formular F5);

11. Informații privind bonitatea persoanei juridice (formular F7) - Ofertantul trebuie să facă dovada că desfășoară o activitate profitabilă care să-i permit cel puțin plata redevenței stabilită conform contractului de concesiune. Se va depune bilanțul contabil însoțit de recipisa și balanța de verificare aferentă.

12. Dovada (chitanța, în original) privind achitarea garanției, taxei de participare la licitație și cumpărarea caietului de sarcini.

### **3.2.1. CRITERIILE DE ATRIBUIRE a contractului de închiriere:**

a) cel mai mare nivel al redevenței – Art.318 alin.(1) lit a) Cod administrativ;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – Art.318 alin.(1) lit b) Cod administrativ;

c) protecția mediului înconjurător - Art.318 alin.(1) lit c) Cod administrativ;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Art.318 alin.(1) lit d) Cod administrativ.

### **3.2.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:**

a) cel mai mare nivel al redevenței - 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților -20%

c) protecția mediului înconjurător - 20%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.

**3.2.3.** Este declarat câștigător ofertantul care a întrunit cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire prevăzute la pct 3.2.2..

**3.2.4.** Punctajul maxim conferit de cele 4 criterii este 100 de puncte.

**3.2.5.** Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte, după cum urmează:

*a) pentru criteriul cel mai mare nivel al redevenței*

Punctajul se acordă astfel:

-pentru cel mai mare preț ofertat – maxim 40 pct.

-pentru alte prețuri ofertate se aplică formula preț ofertat: (împărțit) la prețul cel mai mare ofertat x (înmulțit) 40 pct.

*b) pentru criteriul capacității economico-financiare a ofertanților*

Punctajul se acordă în funcție de bonitatea ofertanților, pe baza datelor și a documentelor financiar-contabile înregistrate la 31.12.2022, astfel:



-cea mai mare valoare a venitului net (PF)/ profit net (PJ)– maxim 20 pct.;

-pentru celelalte valori de venit/profit se aplică formula: valoare venit/profit clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea venit/profit clasat pe locul 1x (înmulțit) cu 20.

Venitul net al persoanei fizice se calculează prin scăderea cheltuielilor declarate în formularul privind bonitatea ofertantului.

*c) pentru criteriul protecția mediului înconjurător*

Punctajul se va acorda ținând cont de asumarea prin declarație a obligațiilor cu privire la protecția mediului înconjurător (Formular F5), astfel:

-acceptarea asumării prin semnătură a declarației – maxim 20 pct.

*d) pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat*

Punctajul se va acorda ținând cont de asumarea prin declarație (Formular F6) a duratei de realizare a investiției propuse de ofertant în raport cu reglementările legale în vigoare, astfel:

- Perioada de execuție mai mică de 24 luni – maxim 20 pct.
- Perioada de execuție mai mare de 24 luni – 10 pct..

**3.2.6.** În cazul egalității de puncte, comisia va departaja ofertanții în raport cu cel mai mare punctaj acordat criteriului a) cel mai mare nivel al redevenței. Dacă situația este în continuare la egalitate, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis.

## **4. OFERTA**

**4.1.** Oferta se depune la sediul Primăriei Comunei Teaca din Teaca, nr.598, în 2 plicuri **sigilate și marcate prin semnătură**, unul exterior și unul interior și se înregistrează în ordinea primirii, precizându-se data și ora.

**4.2.** Termenul de valabilitate a ofertei va fi de minim 60 de zile.

**4.3.** Ofertele depuse după data și ora specificată în anunțul de participare vor fi declarate tardive și vor fi respinse/ eliminate.

**4.4. Plicul exterior** va conține documentele privind eligibilitatea ofertantului de la punctul 3.1. și pe acesta se va indica mențiunea “OFERTĂ pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului-teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 2.943 mp, înscris în CF nr. 28712, nr. CAD 28712, aparținând domeniului public al Comunei Teaca”.

**4.5. Plicul interior**, va fi inclus în plicul exterior și va conține **numai oferta de preț (Formular F8)** iar pe acesta se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

**4.6.** Plicul interior se va deschide doar după verificarea documentelor privind eligibilitatea ofertantului introduse în plicul exterior.

**4.7.** Comisia de licitație va fi numită prin actul de dispoziție al conducătorului organizatorului licitației;

**4.8.** Contractul de concesiune se va încheia după împlinirea termenului de **20** de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea ofertantului câștigător. Comunicarea se va transmite la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.

**4.9.** În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului în termenul fixat la punctul 4.8. acesta va pierde garanția de participare la licitație, precum și dreptul de a încheia contractul respectiv.

**4.10.** Documentațiile incomplete, precum și lipsa unuia dintre documentele solicitate are drept consecință descalificarea ofertantului și respingerea ofertei.

4.11. Data deschiderii ofertelor este cea înscrisă în anunțul de licitație publicat.

4.12. Predarea, respectiv primirea spațiului închiriat se va face pe bază de proces-verbal semnat de ambele părți contractante.

4.13. Contractul de concesiune intră în vigoare de la data semnării acestuia de către ambele părți contractante.

## **5. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

5.1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate public poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate public, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilateral de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) 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.

5.2. În situația prevăzută la pct b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

5.3. 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. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestei situații.

### **5.4. Soluționarea litigiilor**

Litigiile dintre părți referitoare la derularea contractului de concesionare se vor rezolva prioritar de către părți pe cale amiabilă. În cazul imposibilității soluționării litigiilor pe cale amiabilă, pe cale judecătorească, de către instanțele competente de la sediul concedentului.