

STUDIU DE OPORTUNITATE

Synthesis.docx

Pentru

**Vânzarea bunului imobil proprietate privată a
Comunei Livezile, prin licitație publică**

☒ Teren intravilan, localitatea Livezile, Nr.FN, în suprafață de 250 mp-
CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit;

**Județul:BISTRITA-NĂSĂUD
Primăria comunei Livezile**

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LIVEZILE
Comuna Livezile Str. Principala, 161, 427120, Livezile;
Județul **BISTRITA - NĂSĂUD**
Tel: 0263-270034; primarie@primarialivezilebn.ro

CUPRINS

I.	Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie vândut:.....	3
II.	Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării:.....	4

I. Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie vândut:

Informații generale privind bunul imobil teren ce face obiectul vânzării:

Imobil proprietate privată a Comunei Livezile, situat în Comuna Livezile-localitatea Livezile- Teren intravilan, în suprafață de 250 mp conform acte identificat cu CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit, având categoria de folosință " curți construcții - 250 mp ".

- ✗ Teren intravilan, localitatea Livezile, Nr.FN, în suprafață de 250 mp- CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit. _250 mp nu este neîmprejmuit, având categoria de folosință " curți construcții - 250 mp ".

Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 31833 Cad 31833- -teren- neîmprejmuit _curti construcții este amplasat în loc. Livezile la periferia intravilanului la o distanță de aproximativ 750 ml de Primăria Livezile / la iesirea din localitatea Livezile spre Dorolea- jud Bistrița Năsăud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Livezile(periferie intravilan), imobilul fiind situat în imediata vecinătate a DJ 172 G Suprafața de -teren- este neamenajată mărginită de o parte de un drum de acces, pe cele două părți laterale terenuri aferente unor imobile rezidențiale unifamiliare, iar în partea opusă teren neamenajat ușor înclinat;

Din punct de vedere al Planului Urbanistic General și al Regulamentului local de urbanism, aprobate prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile, imobilul este situat în intravilanul comunei Livezile, Nr.FN, Livezile 427120 zona sat Livezile fiind zonă rezidențială, destinată construirii de locuințe individuale.

Bunul imobil care face obiectul vânzării este alcătuit din teren liber conform - CF 31833 Livezile Top/Cad: 31833, $S_{\text{teren}} = 250 \text{ mp}$

teren liber , amenajat și în curs de amenajare-
la data efectuării acestui studiu.

Imobilul-teren este proprietate privată a Comunei Livezile și este liber de sarcini la data întocmirii acestui studiu.

Imobilul, teren aferent, fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Livezile

Terenul este înregistrat în proprietatea publică a Comunei Livezile, conform H.G nr. 905/2002 și CF nr. 31833-Comuna Livezile, categoria curți construcții - 250 mp .

Imobilul are acces la toate rețelele tehnico edilitare ale localității: energie electrică, apă, canalizare ape uzate menajere- ele fiind la o distanță care nu poate fi apreciată cu exactitate.

Accesul la proprietate se face direct din calea publică-drum asfaltat.

Reglementări din punct de vedere urbanistic, dacă este cazul.

Nu este cazul.

Imobilul este/nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat, după caz.

Nu este cazul.

Imobilul care face obiectul vânzării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul vreunui litigiu.

Nu este cazul.

Imobilul se află în proprietatea privată a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Alte observații privind bunul ce face obiectul vânzării:
Conform PUG se pot dezvolta imobile rezidențiale.

II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării:

Din punctul de vedere al autorității locale, au fost identificate trei componente majore care justifică procedura de vânzare a lotului de teren și anume, aspectele de ordin social și economic și a aspectelor de ordin financiar.

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal administrarea eficientă a imobilelor ce aparțin domeniului Public al comunei Livezile;

Din punct de vedere economic realizarea obiectivului obținerea unor beneficii din venituri directe, constând în:

a. Exploatarea la cote superioare a obiectivului de către beneficiarii contractului de vânzare- mediul privat.

Reamenajarea, dezvoltarea, utilizarea imobilului, teren aferent, la potențialul maxim ținând cont că se învecinează cu o zona în care este necesară efectuarea unor lucrări de amenajare – Canalul Morii canal de colectare ape pluviale.

b. Administrarea eficientă a domeniului public / privat al comunei Livezile pentru realizarea unor obiective de uz și de interes public, care să-răspundă nevoilor directe, imediate ale comunității – prin folosirea sumei obținute din vânzare precum și alte fonduri la realizarea unor obiective prioritare pentru comunitate.

Creșterea veniturilor Consiliului Local al comunei Livezile, prin încasarea CV vânzării;
O bună utilizare a suprafeței de teren supuse evaluării.

c. valorificarea potențialului imobilului, construcție și teren aferent, pe termen lung și posibilitatea entității care va cumpăra și care va dezvolta urbanistic amplasamentul - conform reglementarilor și regulamentului urbanistic local.

Din punct de vedere social și Strategia de dezvoltare locală a comunei Livezile pentru perioada 2020-2027, pune accentul pe dezvoltarea urbanistică a zonei. Creșterea calității serviciilor prestate atât din perspectiva cumpărătorului cât și ale UAT care se poate concentra și pe alte obiective.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea unui venit suplimentar la bugetul local prin încasarea CV bunului rezultată din procedura de licitație.

SC SYNTHESIS-WORK Bistrița
Prin

ing Muthi Adrian Gelu



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a
Comunei Livezile, prin licitație publică

Synthesis.docx

A. Dispoziții generale

ART.1. Prezenta documentație reglementează procedura de vânzare a imobilului identificat cu CF 31833 Cad 31833 aflat în proprietatea privată a Comunei Livezile.

ART.2. La întocmirea documentației s-au avut în vedere următoarele acte normative:

- prevederile art.363, 364 și următoarele din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.555 și următoarele, art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In baza prevederilor :

- art. 56, art. 120, alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139, alin. (2) din CONSTITUȚIE*) din 21 noiembrie 1991 (*republicată*) ;
- poziția 8, satul Livezile, din anexa nr. 44 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public / privat al comunei LIVEZILE, la Hotărârea Guvernului nr.905/2002, privind atestarea domeniului public al Județului Bistrița-Năsăud precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Bistrița-Năsăud cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 alin.(2), art.861, alin. (3) din Legea nr. 287/2009** privind CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**), modificata si completata ;
- art. 364, alin. (1), și alin. (2), Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 7, alin (1) și (13) din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;

In temeiul: În baza art.129 alin. (2) lit. a) și d) și d), alin. (7) lit. b), art.139 alin. (1), alin.(2) lit. i) și art.196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

ART.3. Principiile care stau la baza vânzării bunurilor aflate în domeniul privat al Comunei Livezile sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență, așa cum sunt ele definite la art.311 din Codul Administrativ.

ART.4. Vânzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, stabilirea oportunității vânzării și organizarea licitației publice se realizează de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale, respectiv Consiliul local al comunei și se aprobă prin hotărâre a acestuia, cu respectarea prevederilor legale.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

ART.5. Prețul minim de vânzare se aprobă prin hotărâre a Consiliul local al comunei și va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de către evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a bunului imobil.

ART.6. Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA., prin hotărâre a Consiliul local al Comunei Livezile

ART.7.(1) Aplicarea procedurii de vânzare se realizează prin Comisia de evaluare din a cărei componență vor face parte și reprezentanți ai Consiliului local al comunei Livezile, stabiliți prin hotărâre.

(2) Ceilalți membri ai comisiei din aparatul de specialitate al primarului, precum și supleanții lor, vor fi numiți prin dispoziție a primarului, împreună cu atribuțiile comisiei, conform prevederilor legale.

ART.8.(1) Prin excepție de la prevederile art.4 în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, la solicitarea lor - conform ARTICOLUL 364 Cod administrativ OUG 57/2019.

(2) Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local al comunei.

(3) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin.(1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

B. Inițierea procedurii de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Livezile

ART.9.(1) Demararea procedurii de vânzare a unor bunuri imobile, teren / construcții , proprietate privată a Comunei Livezile se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al comunei, la solicitarea scrisă a unor persoane fizice sau juridice interesate, și/sau pe baza raportului serviciilor de specialitate.

(2) Prin hotărârea Consiliul local al comunei de aprobare a vânzării, se stabilesc și prețul minim de vânzare, cuantumul garanției, criteriul/criteriile de atribuire a contractului, modalitatea de plată a prețului de vânzare oferat, alte specificații și condiții necesare în vederea organizării procedurii.

(3) Pentru a face obiectul vânzării, bunul imobil –teren - trebuie să fie înscris în evidențele de cadastru și carte funciară în proprietatea privată a Comunei Livezile.

C. Documentația de atribuire

ART.10.(1) Procedura de vânzare are la bază hotărârea Consiliului local al comunei care cuprinde datele menționate la art.9 și documentația de atribuire care cuprinde următoarele documente, întocmite conform prevederilor legale aplicabile:

- a) Secțiunea I – Fișa de date a procedurii
- b) Secțiunea a II- a - Caietul de sarcini;
- c) Secțiunea a III-a - Formulare și modele de documente.

(2) Documentele mai sus menționate vor putea fi modificate și completate cu specificații, cerințe, criterii și alte informații raportat la natura bunului care face obiectul vânzării, aprobate prin hotărâre, necesare a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație și asupra bunului supus vânzării.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

SECȚIUNEA I
FIȘA DE DATE - CADRU
privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil, (Livezile, CF 31833 Livezile,
Top/Cad: 31833) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în Comuna Livezile-
Localitatea Livezile, Nr.FN.

I. Introducere

I.A. Informații privind autoritatea contractantă

1. Denumire: Comuna Livezile - reprezentat legal prin Primar
2. Cod unic de înregistrare: 4347445
3. Adresa: Livezile, Str. Principală Nr.161, cod postal 427120, jud. Bistrița – Năsăud, România
4. Punct de contact: Compartiment Patrimoniu - Str. Principală Nr.161, Livezile
Persoane de contact: _____
5. E-mail: primarie@primarialivezilebn.ro
6. Telefon:0263-270034 Fax.0263-270034
7. Adresa de internet: . www.primarialivezilebn.ro

I.B. Scopul aplicării procedurii

I.B.1. Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea atribuirii contractului de vânzare a unui imobil, (-teren-) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în Comuna Livezile-Localitatea Livezile, Nr.FN, identificat în _CF 31833 Livezile, Top/Cad: 31833,

☒ Teren liber $S_{\text{teren}} = 250 \text{ mp}$ _CF 31833 Livezile, Top/Cad: 31833;
și valoare de inventar _____ (descrierea și identificarea bunului);

I.B.2. Destinația/categoria de folosință a bunului imobil este de:

Are categoria de folosință " curți construcții - 250 mp " și este deținut în proprietate astfel

Comunei Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

Teren liber CF 31833 Livezile Top/Cad: 31833, $S_{\text{teren}} = 250 \text{ mp}$

I.C. Procedura aplicată

I.C.1. Atribuirea contractului de vânzare se realizează prin procedura vânzării conform ART 364 din Codul administrativ_OUG 57/2019 // licitației publice organizate în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului local al comunei Livezile nr. _____ și a anunțului public nr. _____, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

I.D. Valoarea contractului

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

I.D.1. Prețul minim de vânzare de la care începe licitația este de _____, calculat conform prevederilor legale și aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile nr. _____.

I.D.2. Ofertantul este obligat să achite o garanție în valoare de _____, reprezentând _____% din prețul contractului de vânzare, care se depune în contul _____ deschis la Trezoreria Bistrița sau la casieria comunei Livezile.

I.E. Criteriul/criteriile de atribuire:

(va fi stabilit prin hotărârea Consiliului local al comunei de aprobarea a vânzării în funcție de natura bunului)

II. Condiții generale ale procedurii:

II.1. Data organizării licitației: _____ (va fi adusă la cunoștință publică cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice).

II.2. Termenul limită pentru depunerea ofertelor: _____ (în termenul stabilit în documentația de atribuire).

II.3. Ofertele/solicitațiile de clarificări/cererile de participare trebuie transmise la: Registratura Primăriei comunei Livezile - Compartiment Patrimoniu din Str. Principală Nr.161 – parter, în termenele stabilite în prezenta documentație.

II.4. Locul de desfășurare al licitației: Primăria comunei Livezile, Str. Principală Nr.161.

CRITERII

III. Documentele procedurii:

III.1. În vederea demarării licitației, comisia de evaluare va pune la dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde: Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Formulare și modele de documente.

IV. Modul de prezentare a ofertelor

IV.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de autoritatea contractantă.

IV.2. Ofertele se redactează în limba română.

IV.3. Ofertele se depun la locul precizat la pct. II.3, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

IV.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de autoritatea contractantă.

IV.5. Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

IV.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

IV.7. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

IV.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

V. Alte informații

V.1. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute gratuit, în format electronic, prin accesarea paginii de internet a Primăriei comunei Livezile la secțiunea Anunțuri/Compartiment Patrimoniu/Anunțuri licitații de către persoanele interesate, sau pe suport de hârtie (un exemplar) în baza unei solicitări în acest sens, cu condiția achitării sumei de _____ lei, reprezentând cheltuielile de multiplicare conform Hotărârii Consiliului local al comunei Livezile privind stabilirea impozitelor și taxelor locale datorate de persoane fizice și juridice din comuna Livezile, aprobată anual.

V.2. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanei interesate în maxim 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, dar nu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

V.3. Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

V.4. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct.3, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

V.5. Clarificările vor fi transmise prin e-mail și/sau fax și vor fi postate pe site-ul instituției www.primarialivezilebn.ro la secțiunea Anunțuri/Compartiment Patrimoniu/Anunțuri licitații.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

SECȚIUNEA A II-A
CAIETUL DE SARCINI
privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil, (Livezile, CF 31833 Livezile,
Top/Cad: 31833) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în Comuna Livezile-
Localitatea Livezile, Nr.FN.

CAPITOLUL I. Informații generale privind bunul imobil (Livezile, CF 31833 Livezile,
Top/Cad: 31833) ce face obiectul vânzării:

1.1. Bunul imobil, -teren-, se află proprietatea privată al Comunei Livezile, este situat în Comuna Livezile- Localitatea Livezile, Nr.FN, identificat în _CF 31833 Livezile, Top/Cad: 31833. Conform extrasului de carte funciară avem :

☒ Teren liber CF 31833 Livezile Top/Cad: 31833, $S_{\text{teren}} = 250 \text{ mp}$.

☒ - Teren liber $S_{\text{teren}} = 250 \text{ mp}$ _CF 31833 Livezile, Top/Cad: 31833.

1.2. Destinația/categoria de folosință a bunului imobil este:

Are categoria de folosință "- curți construcții - 250 mp " și este deținută în proprietate astfel

Comuna Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

În prezent terenul aferent și descris la pct 1.1. este liber neconstruit iar la data efectuării documentației este neamenajat.

Suprafața de -teren- este neamenajată mărginită de o parte de un drum de acces, pe cele două părți laterale terenuri aferente unor imobile rezidențiale unifamilare, iar în partea opusă teren neamenajat ușor înclinat,

1.3. Elemente de identificare și amplasare a bunului imobil, suprafață, formă, limite, vecinătăți, etc.

-Teren- intravilan, în suprafață de 250 mp conform acte identificat cu CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit, având categoria de folosință " curți construcții - 250 mp ".

Situat în Livezile, CF 31833 Livezile, Top/Cad: 31833 , județul Bistrița-Năsăud
Cu deschidere de aprox 9,14 ml la drum pietruit identificat cadastral- Cad 29074.

Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 31833 Cad 31833- -teren- neîmprejmuit_curti construcții este amplasat în loc. Livezile la periferia intravilanului la o distanță de aproximativ 750 ml de Primăria Livezile / la iesirea din localitatea Livezile spre Dorolea- jud Bistrița Năsăud .

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Livezile(periferie intravilan), imobilul fiind situat în imediata vecinătate a DJ 172 G Suprafața de -teren- este neamenajată mărginită de o parte de un drum de acces, pe cele două părți laterale terenuri aferente unor imobile rezidențiale unifamiliare, iar în partea opusă teren neamenajat ușor înclinat;

Zona beneficiază de echipări edilitare : apa, energie electrica, canalizare- nu putem preciza distanța până la rețelele mai sus menționate.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere- cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere curți construcții și terenuri agricole.

Commented [MG1]: Descriere teren

1.4. Reglementări din punct de vedere urbanistic, dacă este cazul.-Conform PUG.

1.5. Imobilul este/nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat, după caz.

1.6. Imobilul care face obiectul vânzării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul vreunui litigiu.

1.6. Alte observații privind bunul ce face obiectul vânzării _____ (daca este cazul).

CAPITOLUL II. Condiții generale ale vânzării:

2.1. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Legea nr. 287/2009 privind Cod Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

2.2. Conform prevederilor art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

2.3. Conform prevederilor art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii sau

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui -teren- aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

2.4. **Are dreptul** de a se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină (inclusiv proprietarii construcțiilor menționați la pct 2.2) și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.5. **Nu are dreptul** să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.6. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

2.7. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

2.8. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

2.9. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire

2.10. Comisia de evaluare va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

2.11. Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi vândut în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.

2.12. Prețul minim de vânzare de la care începe licitația este de _____, calculat conform prevederilor legale și aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile nr. _____.

2.13. Ofertantul este obligat să achite o garanție în valoare de _____, reprezentând _____ % din prețul contractului de vânzare.

2.14. Criteriul/criteriile de atribuire: _____
(va fi stabilit prin hotărârea Consiliului local al comunei de aprobarea a vânzării în funcție de natura bunului)

2.15. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, în baza prevederilor hotărârii Consiliului local al comunei Livezile prin care se aprobă vânzarea bunului și a procesului verbal / raportului care încheie procedura de vânzare și declară ofertantul câștigător.

2.16. Alte informații și/sau condiții impuse de natura bunului și/sau aprobate prin hotărâre a Consiliului local al comunei (dacă este cazul).

CAPITOLUL III. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

3.1. Documentele solicitate nu vor avea mai mult de 90 de zile de la eliberare.

3.2. Documentele pentru înscrierea la licitație se depun complete la registratura Primăriei comunei Livezile – Compartiment Patrimoniu, în plic închis și sigilat, însoțit de o adresă de depunere a acestuia până la data de _____, ora _____. (în termenul stabilit în documentația de atribuire care se va completa ulterior)

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

3.3. Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.

3.4. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât prețul minim de vânzare stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile prin care se aprobă vânzarea bunului imobil, sub condiția respingerii ofertei.

3.5. Oferantul are obligația de a depune ofertă sau documente pentru fiecare criteriu de atribuire a contractului de vânzare, stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a vânzării bunului imobil, după caz.

CAP. IV. Modul de elaborare și prezentare a ofertelor:

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

4.2. Ofertele se redactează în limba română.

4.3. Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

a) fișa cu informații privind ofertantul (*Formularul nr.4*) și o declarație de participare, semnată de ofertant (*Formularul nr. 2*), fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform cap.V.;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dacă este cazul.

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

4.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii fiind valabilă până la data încheierii contractului de închiriere.

4.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunț și în fișa de date a procedurii.

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

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

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

4.13. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr.57/2019.

CAPITOLUL V. Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanți:

A. Documente ce se depun în plicul exterior:

5.A.1. Ofertanții persoane juridice (*societăți comerciale, societăți pe acțiuni, etc.*) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator - *Formularul nr. 2*);

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

- b. fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 4);
- c. certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul de activitate, eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- d. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Compartiment Venituri din cadrul Primăriei comunei Livezile) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f. ultimul bilanț contabil însoțit de recpisa privind depunerea la Agenția Națională de Administrare Fiscală;
- g. balanța de verificare aferentă lunii anterioare depunerii ofertei
- h. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- i. delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;
- j. dovada achitării garanției de participare la licitație în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;
- k. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.
- l. alte documente, dacă este cazul.

5.A.2. Ofertanții persoane juridice (persoanelor fizice autorizate, întreprinderi individuale și întreprinderi familiale, etc.) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

- a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator - Formularul nr. 2);
- b. fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 4);
- c. certificat constatator eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului, privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul de activitate;
- d. certificat constatator, eliberat de către Administrația Finanțelor Publice privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e. certificat constatator, eliberat de Compartiment Venituri din cadrul Primăriei comunei Livezile, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f. ultima declarație unică privind veniturile realizate și estimate, însoțită de recpisa privind depunerea la Agenția Națională de Administrare Fiscală;
- g. registrul jurnal de încasări și plăți la zi, pentru persoanele fizice autorizate/întreprinderi individuale/întreprinderi familiale, etc, care nu practică norma de venit ;

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

h. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

i. delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;

j. dovada achitării garanției de participare la licitație în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;

k. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

l. alte documente, dacă este cazul.

5.A.3. Ofertanții persoane juridice (asociații și fundații) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator - Formularul nr. 2);

b. fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 4)

c. actul constitutiv al asociației, încheiat în baza prevederilor O.G. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal

d. statutul asociației, încheiat în baza prevederilor O.G. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal ;

e. încheierea eliberată de Judecătoria Bistrița , prin care se dispune înscrierea asociației în Registrul asociațiilor și fundațiilor, conform prevederilor O.G 26/2000 ;

f. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

g. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Compartiment Venituri din cadrul Primăriei comunei Livezile) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

h. ultimul bilanț contabil însoțit de recipisa privind depunerea la Agenția Națională de Administrare Fiscală ;

i. bilanța de verificare aferentă lunii anterioare depunerii ofertei;

j. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

k. delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;

l. dovada achitării garanției de participare la licitație în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

m. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

n. alte documente, dacă este cazul.

5.A.4. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator - Formularul nr. 2);

b. fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 4)

c. certificat de atestare fiscală eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care are domiciliul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

d. certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Compartiment Venituri din cadrul Primăriei comunei Livezile), prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

e. certificat de cazier judiciar eliberat de Inspectoratul de Poliție Județean Bistrița Năsăud, care atestă situația judiciară a participantului la licitație;

f. adeverință privind veniturile salariale sau alte venituri realizate în ultimele 12 luni, eliberată de Agenția Județeană de Administrare Fiscală de domiciliu;

g. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana fizică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

h. împuternicire/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al participantului;

i. dovada achitării garanției de participare la licitație în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;

j. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de _____ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

k. alte documente, dacă este cazul.

B. Documentele depuse de ofertanți în plicul interior:

5.B.1. Toți participanții la licitație au obligația de a depune în plicul interior, în original:

a) oferta de preț, reprezentând valoarea maximă a prețului de vânzare acceptat în cazul în care va fi declarat câștigător.

b) ofertă / documente pentru fiecare criteriu de atribuire a contractului de vânzare, stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a vânzării bunului imobil (dacă este cazul).

5.B.2. Formularul model al ofertei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul vânzării conform ART 364 din Codul administrativ_OUG 57/2019 // licitației publice (Formularul nr.3).

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

Notă₁: Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (Formularul nr.1).

Notă₂: Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație, persoanele juridice /persoanele fizice autorizate/ asociații și fundații/intreprinderi individuale, etc./persoane fizice, care nu au depus toate documentele solicitate la CAP.V. A și B, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior, precum și cei care figurează cu obligații de plată restante în fața de bugetul de stat și local și /sau în evidențele Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei comunei Livezile.

C. Garanția de participare la licitație:

5.C.1. Garanția în sumă de _____ lei se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante _____ deschis la Trezoreria Bistrița sau în numerar la casieria Primăriei Livezile din Str. Principală Nr.161.

5.C.3. În cazul participanților declarați câștigători, garanția de participare la licitație se reține și se restituie după achitarea integrală a prețului de vânzare, în cazul în care nu figurează cu obligații de plată restante. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, rata, penalitățile, precum și alte sume datorate de către adjudecător, în baza contractului de vânzare-cumpărare.

5.C.4. În cazul în care câștigătorul optează pentru achitarea integrală a prețului de vânzare, garanția achitată se reține și va fi inclusă în preț.

5.C.5. Garanția de participare la licitație nu se restituie participantului desemnat câștigător, în cazul în care acesta revocă oferta sau refuză încheierea contractului. Garanția de participare la licitație nu se restituie în condițiile în care câștigătorul licitației nu se prezintă pentru achitarea prețului sau avansului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

5.C.6. Participanților la licitație declarați necâștigători, li se restituie garanția de participare la licitație, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, excepție făcând ofertantul clasat pe locul al 2-lea căruia i se reține garanția până la semnarea contractului cu adjudecătorul licitație, în cazul prevăzut la CAP.IX pct. 9.5.

CAPITOLUL VI. Modul de desfășurare a procedurii și determinarea ofertei câștigătoare

6.1. Plicurile sigilate se predau de către secretar, comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație și fișa de date a procedurii. Fiecare ofertant are dreptul să participe la procedura prin reprezentant.

6.2. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Capitolului IV, punctele 4.1-4.5.

6.3. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul IV punctele 4.1.-4.5., în caz contrar, autoritatea contractantă, are obligația de a anula procedura și de a organiza o nouă licitație.

6.4. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza existența documentelor depuse de ofertanți.

6.5. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 6.4. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

6.6. Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute la CAP.V, pct.A și B, după caz, fără a avea posibilitatea de-a depune completări ulterioare.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

- 6.7. Oferta propriu-zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces-verbal, întocmit de către secretarul comisiei și semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanții admiși.
- 6.8. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 6.9. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 6.10. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea prevăzută la pct. 6.9, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 6.11. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 6.12. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 6.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la 6.12., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 6.14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.
- 6.15. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, iar autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire stabilit prin hotărâre și prevăzută în fișa de date a procedurii.
- 6.16. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- 6.17. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 6.18. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 6.17, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 6.19. În cazul în care nu a fost desemnată nici o ofertă câștigătoare, fie se procedează la organizarea celei de-a doua procedură de licitație publică, fie se solicită ofertanților admiși depunerea unei noi oferte, în termen de 5 zile de la data comunicării.
- 6.20. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 6.21. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima.
- 6.22. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 6.23. Toate comunicările se pot transmite prin poștă, fax, sau e-mail, conform solicitării ofertanților.
- 6.24. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

6.25. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

6.26. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6.27. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 6.26, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

6.28. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 6.26, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

6.29. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare - cumpărare, în formă autentică, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 6.26.

CAPITOLUL VII. Anularea procedurii :

7.1. Prin excepție de la prevederile pct. 6.24, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

7.2. În sensul prevederilor încrîse la pct. 7.1., procedura de licitație 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 licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.

7.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

7.4. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

CAPITOLUL VIII. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare:

8.1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, cu ofertantul declarat câștigător, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 6.26.

8.2. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, sub sancțiunea nulității, la solicitarea oricărei părți.

8.3. Contractul de vânzare-cumpărare va putea cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului potrivit specificului acestuia și se va completa cu alte clauze specifice bunului supus vânzării.

8.4. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare sau a avansului din preț și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL IX. Neîncheierea contractului:

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

9.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 8.1, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

9.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

9.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

9.4. Daunele-interese prevăzute la punctele 9.1. și 9.2. constau în valoarea garanției, dar nu mai puțin decât valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitației, la cererea părții interesate.

9.5. În cazul în care autoritatea contractantă 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, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

9.6. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 9.5. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 9.3.

CAPITOLUL X. Obligațiile câștigătorului licitației:

10.1. Adjudecătorul este obligat ca în termen de 20 zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 8.1, să achite la casieria sau în contul autorității contractante integral prețul de vânzare, sau avansul minim de ____ % din prețul de vânzare ofertat, dacă plata se va face în rate, și să solicite încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

10.2. Dacă adjudecătorul licitației nu se prezintă la termen pentru achitarea prețului / avansului, acesta pierde garanția de participare la licitație și posibilitatea de a încheia contractul de vânzare – cumpărare, urmând a se organiza o nouă licitație pentru vânzarea imobilului în aceleași condiții, însă fără ca adjudecătorul licitației precedente să mai poată participa.

10.3. Adjudecătorul licitației are obligația de a efectua plata prețului de vânzare, avansul și ratele lunare, la casieria sau în contul Primăriei Livezile pe perioada și la termenele stabilite de către Consiliul local prin hotărâre.

10.4. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, în baza Hotărârii Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a vânzării și a procesului verbal / raportului de desemnare a câștigătorului, semnat de către comisia de evaluare și aprobat de reprezentantul legal al autorității contractante. Cheltuielile notariale cad în sarcina adjudecătorului licitației.

10.5. Adjudecătorul are obligația să prezinte la Compartiment Venituri din cadrul Primăriei comunei Livezile o copie a contractului de vânzare - cumpărare în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

CAPITOLUL XI. Clauze de rezoluțiune a contractului:

11.1. Atunci când, una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, cu plata de daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

CAPITOLUL XII. Soluționarea litigiilor:

12.1. Orice ofertant care participă la procedură poate să înainteze o contestație scrisă, în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

12.2. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare - cumpărare de bunuri **proprietate privată**, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, este de competența instanțelor de judecată.

CAPITOLUL XIII. Sancțiuni

13.1. Încălcarea dispozițiilor prezentei documentații de atribuire, constituie contravenții ce pot fi sancționate, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni, conform prevederilor art.345 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ.

CAPITOLUL XIV. Dispoziții finale

14.1. Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care nu au depus ofertele conform documentației de atribuire și care au debite restante față de bugetul local și cel de stat consolidat.

14.2 Prezenta documentație de atribuire se completează de drept cu dispozițiile legale aplicate în materie, în vigoare sau apărute ulterior, și intră în aplicare începând cu data aprobării prin hotărâre a Consiliului local al comunei Livezile.

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

SECȚIUNEA a III- a
FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

Formularul nr.1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant al societății/comerciant autorizat _____, cu sediul/domiciliul în localitatea _____ str. _____, nr. _____, cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului nr. / CNP _____, prin prezenta solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată în data de _____, ora _____, pentru vânzarea imobilului (-teren-) situat în localitatea _____ str. _____ nr. _____ identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, având suprafața de _____ și destinația _____

Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, ne angajăm să participăm la licitația organizată, în acest sens anexăm plicul cuprinzând documentele solicitate în documentația de atribuire, conform specificațiilor din aceasta.

Livezile,

Data _____

Nr. telefon _____

Reprezentantul legal al societății/comerciantului autorizat/ persoana fizică

(nume, prenume, semnătură)

Optez ca documentele, comunicările, etc. transmise de către instituția dumneavoastră pe toată perioada derulării procedurii de atribuire, să se realizeze prin:

- ☐ poștă, respectiv la adresa de corespondență _____
- ☐ email, la adresa _____
- ☐ fax, la numărul _____

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

Formularul nr.2

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului

CUI/CIF

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1. Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului local al comunei Livezile nr. și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de pentru cumpărarea bunului imobil (teren-) situat în comuna Livezile, str. nr. identificat în nr. CF nr.cadastral, având suprafața de, cu destinația de.

2. În conformitate cu documentația de atribuire anexăm dovada achitării garanției de participare la licitație în sumă de lei și a contravalorii documentației de atribuire de lei (dacă este cazul).

3. Menționăm că am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

4. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit în raportul licitației pentru achitarea prețului de vânzare și încheierea contractului. În caz contrar, ne asumăm pierderea dreptului de a mai participa și de a fi desemnată câștigătoare în următorii 3 ani, la o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale. De asemenea, ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație.

Data / /

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat
să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnatura/ștampila)

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

Formular nr. 3

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului

CUI/CIF

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul _____, reprezentant al ofertantului _____ (denumirea firmei și calitatea reprezentanților legali /numele ofertantului), în conformitate cu prevederile și cerințele documentației de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil (-teren-), **proprietate privată** a Comunei Livezile, situat în _____, str. _____, nr. _____ identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, pentru achiziționarea bunului oferim un preț de _____ lei, fără TVA (prețul se va exprima în cifre și litere).

Întelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile de vânzare incluse în anunțul privind organizarea procedurii licitației și documentația de atribuire a contractului.

Oferta noastră este valabilă pe toată perioada derulării procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat
să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnatura/ștampila)

ANEXA NR.3
la Hotărârea nr. / 2024
a Consiliului local al comunei Livezile

Formular nr. 4

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

FIȘA DE INFORMATII

1. Denumirea/Nume/prenume: _____
 2. Sediul central / Adresa: _____
 3. Telefon: _____ Fax: _____ E-mail: _____
 4. Reprezentant legal/reprezentanți legali: _____
 5. Funcția deținută: _____
 6. Codul de identitate fiscală / Cod unic de înregistrare: _____
 7. Certificatul de înregistrare _____
(numărul, data și locul de înregistrare)
 8. Nr. cont _____ deschis la _____
 9. Obiectul principal de activitate: _____
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
 10. Sedii filiale / sucursale locale (dacă este cazul): _____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/inregistrare)
 11. Capital social _____ Cifra de afaceri _____
- Data ____/____/____

(numele și prenumele)
În calitate de reprezentant legal autorizat
să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnatura/ștampila)

oooOOOooo

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata Livezile		TERENURI COMPARABILE		
	Intravilan	Subiect	Comparabila A-Intravilan Livezile	Comparabila B-Intravilan Livezile	Comparabila C-Livezile
400.0		supraf.	2.175,0	2.400,0	2.500,0
3.41		front		17,3	20,0
Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)					
Valoare teren					
Valoare teren euro/ mp			€ 25.000	€ 39.908	€ 48.000,00
Conditii de piata-Data ofertei			€ 11,00	€ 16,6	€ 19,20
Ajustare %		nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Valoarea ajustarii %			0%	0%	0%
Pret corectat			0,00	0,00	0,00
Tipul (oferta/tranzactie)					
Ajustare %		vanzare	€ 11,00	€ 16,63	€ 19,20
Valoarea ajustarii %			oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate			-20%	-20%	-20%
Ajustare EUR/mp		integral	-€ 2,20	-€ 3,33	-€ 3,84
Valoarea ajustarii %			integral	integral	integral
Pret corectat					
Conditii de finantare					
Valoarea ajustarii %		cash	€ 8,80	€ 13,30	€ 15,36
Pret corectat			similar	similar	similar
Conditii de vanzare			0%	0%	0%
Valoarea ajustarii %		normal	€ 8,80	€ 13,30	€ 15,36
Pret corectat			similar	construit	similar
			0%	0%	0%
			€ 8,80	€ 13,30	€ 15,36
Localizare		Livezile Intravilan-	Livezile Intravilan	Livezile - intravilan	Livezile - intravilan
Ajustare %			Zona Centrala	Valea Lunga- 700	Spre Rusu Bargaului
Valoarea ajustarii				m de DN 17	
Pret corectat			35%	-15%	-25%
			€ 3,08	-€ 2,00	-€ 3,84
Acces					
Ajustare %		la drum de acces	la drum de	la drum de acces	la drum de
Valoarea ajustarii			exploatare	exploatare	exploatare
Pret corectat			0%	0%	0%
			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Forma/ delimitare					
Ajustare %					
Valoarea ajustarii			0%	0%	0%
Suprafata			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare %		400,0	2.175,00	2.400,00	2.500,00
Valoarea ajustarii			2%	2%	2%
Pret corectat			€ 0,18	€ 0,27	€ 0,31
Deschidere / Raportul laturilor					
Ajustare %					
Valoarea ajustarii			0%	0%	0%
Pret corectat			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie		plan / zona in vecinatatea Caili	plan	plan	plan
Ajustare %		Ferate-si DN 17			

Raport de evaluare

[Synthesis.docx](#)

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

**„Teren intravilan” _teren neîmprejmuit, CF 31833 Livezile, categoria de folosință-curți construcții.
situată în comuna Livezile, localitate Livezile, jud. Bistrița-Năsăud.**



Proprietar: Comuna Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

Solicitantul raportului: PRIMĂRIA LIVEZILE. ..

**Destinatarul unic al raportului:
Primăria Comunei Livezile, jud. BISTRIȚA-NĂSĂUD .**

**Evaluator: „SC SYNTHESIS-WORK” srl prin evaluator Muthi Adrian Gelu legitimația 14473
Data: decembrie 2024**

Raport: 73E-24-S / 18.12.2024

Comandă: Informare în vederea vânzării în cadrul procedurii de licitație publică.

Către : Primăria Comunei Livezile..

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, SC SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu / Muthi Camelia- EPI EBM, Bistrița, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, etc) sau cu partea care a comandat evaluarea destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022.

1.1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Teren intravilan, în suprafață de 250 mp conform acte identificat cu CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit, CF 31833 Livezile categoria de folosință-curți construcții.

1. Situat în Localitatea Livezile, CF 31833 Top/Cad 31833, județul Bistrița-Năsăud
Cu deschidere de aprox 9,14 ml la drum de exploatare cu Cad 29074 disinct.

o Identificat prin

CF 31833 Top/Cad 31833 .

Conform CF 31833 , imobilul cu Top/Cad 31833 are o suprafață de 250 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 250 mp.

Conform CF avem:

CF 31833 Top/Cad 31833, $S_{teren} = 250$ mp. Teren neîmprejmuit.

Are categoria de folosință "curți-construcții" și este deținută în proprietate astfel :
Comunei Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat..

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății pentru informare în vederea vânzării în cadrul procedurii de licitație publică.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu informare în vederea vânzării în cadrul procedurii de licitație publică, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și adaptarea termenilor de referință a raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport.

Drept de proprietate evaluat:

Informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terti fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului decembrie 2024.

Conform acestui -extrasului de Carte Funciară prezentate și anexate nu-sunt înscrise sarcini. A fost evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”). Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință).

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **teren intravilan**, terenuri situate în comuna Livezile- localitatea Livezile, și localități comparabile din județul Bistrița-Năsăud.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1.2 **Inspectie limitata.**

Proprietarul a fost notificat/invitat de către evaluatorul autorizat pentru/spre a-l însoți la inspecție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente. Evaluatorul a beneficiat, însă, de aportul proprietarului în acest sens.

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat Muthi Adrian Gelu, însoțit de -un reprezentant al Primăriei Livezile .

Societatea SC SYNTHESIS-WORK a desemnat ca evaluator pentru întocmirea raportului de evaluare pe ing Muthi Adrian Gelu evaluator EPI și EBM- legitimație 14473.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ ajusta/ reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator în data de **18.12.2024**. Fotografii efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

1.1.3 **Ipoteze de lucru legate de inspectie limitata- nu este cazul .**

Imposibilitatea inspecției integrale (sau limitarea acestora) generează ipoteze.

Sunt considerate a fi înțelese (ca definiție și ca influență cu privire la cuantumul și valabilitatea valorii) de către utilizatori următoarele:

- Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.
- Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi consecvente sau care ar putea fi consecvente cu faptele existente la data evaluării pot reflecta limitarea cercetării sau investigării realizate de către evaluator
- Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care

evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piață **1.712 euro echivalent 8.520 lei**

Teren intravilan, în suprafață de 250 mp conform acte identificat cu CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit, CF 31833 Livezile categoria de folosință-curți construcții

Valoarea de piață 1.712 euro echivalent 8.520 lei

- Curs valutar la 18.12.2024– 1 Euro = 4,9755 Ron
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.
- Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al societății „SC SYNTHESIS-WORK” și al utilizatorului unic.

1.1.5 Certificare raport 73E-24-S din anul 2024.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

Nu s-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

Inspekția s-a efectuat pe baza extraselor CF primit care cuprindeau și schițele cadastrale, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se presupune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

Angajații SC SYNTHESIS-WORK dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională ANEVAR.



SC SYNTHESIS-WORK prin
prin

Muthi Adrian Gelu, legitimație ANEVAR, 14473
Evaluator autorizat EPI, EBM.

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: **Muthi Adrian Gelu / Muthi Camelia- EPI EBM**, Bistrița, **legitimația 14473 / 14474 / legitimația 14474**.
Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
 - speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști
- Independență: Evaluatorii desemnați nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:

Primăria Comunei Livezile..

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietăților mai sus descrise.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu informarea în vederea vânzării în cadrul procedurii de licitație publică- mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară

- Teren intravilan, în suprafață de 250 mp conform acte identificat cu CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_, CF 31833 Livezile categoria de folosință-curți construcții
Cu deschidere de aprox 9,14 ml la drum de exploatare cu Cad 29074 disinct.

2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Drept de proprietate evaluat:- drept absolut asupra terenului ce face obiectul evaluării.

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în coproprietate a terenului nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

2.4.3 Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini: fara sarcini.
Fără sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

2.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului CF primit și a Planului de situație.
Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentantul Primăriei.

2.4.5 Lucrări în curs.

- Nu este cazul

2.4.6 Amenajări necesare.

- Nu este cazul

2.4.7 Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), respectiv SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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

De menționat că:

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

2.5.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

2.5.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

2.6 Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- 18.12.2024;

2.7 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării

Nu este cazul.

2.8 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **18.12.2024**, care este și data raportului.

2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul unic, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

2.9.1 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă.
- Nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare al terenului

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✍ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare)

2.9.2 Inspecția proprietății

Proprietarul a fost notificat/invitat de către evaluatorul autorizat pentru/spre a-l însoți la inspecție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente.

Evaluatorul a beneficiat, de aportul proprietarului în acest sens, nefiind astfel nevoit să apeleze la identificarea globală a activului evaluat prin extrapolare a zonelor neinspectate, cu generarea ipotezei corespunzătoare.

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de proprietar și proprietarul construcției/ reprezentant al proprietarului.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspecția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator Muthi Adrian Gelu în data de **18.12.2024**.

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

2.9.3 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa

setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.10.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
Extras CF cu nr. cerere 78845 / 19.12.2024 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_ Livezile categoria de folosință-curți construcții.

- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
- Alte documente

2.10.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - Evaluatorul a putut identifica suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral.
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de proprietar;
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
✍ Imobiliare.ro imobiliare.net olx.ro anuntul.ro
 - Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:
✍ storia.ro publi24.ro homezz.ro topestate.
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
✍ Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Publicații și studii de specialitate
✍ Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

2.11.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul terenurilor:

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Comparația directă;

2.11.2 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe

informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreate de proprietar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Nu s-a prezentat CU; Conform extras de carte funciara prezentat terenurile au categoria de folosință curți-construcții.
- **STUDII GEO** Nu este cazul;
- **UTILITĂȚI** Nu s-a prezentat;
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu este cazul;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu se cunosc;
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o dezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI agricol, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru informare în vederea vânzării în cadrul procedurii de licitație publică- mai sus definit; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

2.11.3 Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- Vezi sinteză

2.11.4 Efectul ipotezelor adoptate

Destinatarul unic este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului unic pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

2.12 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul de credit/proprietarul/destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

2.13 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.14 Standarde utilizate

2.14.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu SEV 2022, respectiv raportul întocmit de noi, SC SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu / Muthi Camelia- EPI EBM, Bistrița, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

2.14.2A se vedea limitarea inspecției **Menționare standarde particulare utilizate**

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) // SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102) //SEV 103 Raportare (IVS 103) // SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)/// SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) /// GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2022

2.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.15.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC SYNTHESIS-WORK” și al destinatarului unic.

2.15.2 Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât destinatarul unic) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul unic), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terți neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.16 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul vanzării.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

- Teren- intravilan, in suprafata de 250 mp conform acte, identificat cu CF 31832 - Teren neîmprejmuit Livezile categoria de folosință-curți construcții



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

Nr. cerere

78845

Ziua

19

Luna

12

Anul

2024

Cod verificare

100184432865



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31833 Livezile

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livezile, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	31833	250	Teren neîmprejmuit;

Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

37437 / 10/07/2024

Act Administrativ nr. 37, din 28/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LIVEZILE;

B1

Se infiinteaza cf. 31833 a imobilului cu nr. cad. 31833/Livezile ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:

-- nr.cad.28328\cf.28328;

-- nr.cad.31817\cf.31817;

A1

Act Administrativ nr. 20, din 28/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL LIVEZILE.; Act Administrativ nr. 5641, din 27/05/2016 emis de Unitatea COMUNA LIVEZILE - COMPARTIMENTUL TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE.;

B2

Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala

1/1

1) COMUNA LIVEZILE, CIF:4347445, domeniu privat

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28328/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 54915 din 09/12/2016; adus din cf 545,pozitie transcrisa din CF 31817/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 31767 din 07/06/2024; pozitie transcrisa din CF 28334/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 54930 din 09/12/2016; adus din cf 545

A1

Sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

NU SUNT

Informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului **decembrie 2024.**

3.1.2 Elemente suplimentare de identificare

Amplasament-imobil subiect **CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_ Livezile categoria de folosință-curți construcții-**
<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Amplasament-imobil subiect **CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_ Livezile categoria de folosință-curți construcții.**



3.1.3 Istoricul și utilizare

CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_ Livezile categoria de folosință-curți construcții.

Teren intravilan conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 250 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 250 mp identificat cu CF 31833 Cad 31833 înscris în CF Livezile, județul Bistrița-Năsăud.

- o Teren intravilan, având categoria de folosință curți-construcții; Terenul are o formă regulată și este plan.

La data inspectiei destinatia actuală **curți-construcții**.

3.1.4 Descrierea zonei

- Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_Livezile categoria de folosință-curți construcții este amplasat în loc. Livezile la periferia intravilanului-la o distanță de aproximativ 250 ml de podul ce traverseaza raul Bistrita în directia Livezile-Dorolea. .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Livezile (periferie intravilan), imobilul fiind situat cu front la drum de exploatare stradă din pământ cu Cad 29074

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Livezile(periferie intravilan), imobilul fiind situat în imediata vecinătate a DJ 172 G

Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 31833 Cad 31833- -teren- neîmprejmuit_curti construcții și fâneață este amplasat în loc. Livezile la periferia intravilanului la o distanță de aproximativ 750 ml de Primăria Livezile / la iesirea din localitatea Livezile spre Dorolea- jud Bistrița Năsăud .

- Zona beneficiaza de echipari edilitare : apa, energie electrica,- Distanța pana la utilități- energie electrică este la limita proprietății.
- Proprietatea evaluată se învecinează cu:
- Alte imobile cu destinație similara, terenuri libere- cu destinație similară. In imediata vecinătate se afla terenuri libere curți construcții

3.1.5 Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_Livezile categoria de folosință-curți construcții. Accesul la imobilul subiect se realizeaza din stradă asfaltată drum de exploatare agricolă-identificate cadastral din pământ cu Cad 29074- .

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Accesul se realizează din drum asfaltat.pietruit.

3.1.7 Vecinătăți imediate

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație agricolă in imediata vecinătate canal de colectare ape pluviale.

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului

Pentru CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_Livezile categoria de folosință-curți construcții Terenul este plan și, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).

Suprafața de -teren- este neamenajată mărginită de o parte de un drum de acces, pe cele două părți laterale terenuri aferente unor imobile rezidențiale unifamiliare, iar în partea opusă teren neamenajat ușor înclinat;

3.1.9 Utilități

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am observat în cadrul inspecției ca utilitățile :

- rețeaua urbana de energie electrica existenta (la limita proprietatii).
- rețeaua urbana de apa: existentă (la limita proprietatii).
- rețeaua urbana de gaze: :nu există.
- rețeaua urbana de canalizare : (la distanță). (nu se poate aprecia).

3.1.10 Utilități. Regim special

- Nu este cazul.

3.1.11 Potențial și Intenție de dezvoltare

- Nu este cazul

3.1.12 Autorizația de construire

- Nu este cazul

3.1.13 Certificat de urbanism

- Nu este cazul

Analiza pieței imobiliare

3.1.14 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **Teren intravilan**, terenuri situate în localitatea Livezile sau localități comparabile- județ Bistrița-Năsăud.

Teren relativ plan(vezi descrierile analitice), cu formă echilibrată și vecinătăți imediate terenuri agricole similare ca și destinație.

3.1.15 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este în scădere în ultima perioadă.

Se efectuează tranzacții predominant între rude și/sau de la proprietari cu proprietăți învecinate, aceștia încercând să își optimizeze geometria suprafețelor.

3.1.16 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare pentru terenuri similare, este peste medie, datorită pretului relativ mic ~~mediu~~/mare de vânzare, a divizării pe moștenitori cât și a costurilor ridicate cu documentațiile cadastrale și actele notariale la vânzare.

Astfel de terenuri sunt puține prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature.

Chiar și oferta de vânzare a terenurilor construite este destul de limitată.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă .

3.1.17 Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este în dezechilibru, în favoarea ofertei, oferta este ușor mai mare decât cererea .

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zone asimilabile
- Alte Oferte competitive - selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații. În zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 1 – 6 eur/mp
 - Tendințe. Tendința este de creștere a numărului de tranzacții, pe măsura ce utilitățile sunt în extindere și PUG aprobat, cu planuri de sistematizare a zonei

 A se vedea suplimentar și anexa: -- "" Extras din analiza de piață"

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
 - Ofertele de vânzări terenuri sunt reduse –
 - ele variază în general în intervalul 1-6 €/mp

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

4.1.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă 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.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

4.1.2 Încadrare conform URBANISM

- Nu este cazul

4.1.3 Utilizări ADMISE

- Nu este cazul

4.1.4 Limitări conform URBANISM

Nu este cazul.

4.1.5 Caracteristici NECESARE parcele

- Nu este cazul

4.1.6 Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Nu este cazul

4.1.7 Alternative

Nu este cazul.

4.1.8 Concluzii subiect

Concluzie:

- Teren intravilan, considerat liber, curți construcții;
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru dezvoltare curți construcții) de formă și vecinătăți

4.1.9 Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă**

- Metode alternative

4.2.2 Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

- Nu există teren în afara exploatării sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

4.2.3 Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- Comparăția directă.

4.2.4 Comparăția directă

4.2.4.1 Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

- drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

4.2.4.2 Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

4.2.4.3 Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri

- terenuri cu suprafețe medii/ mici, ca cel subiect,
- cu potențial

putem defini:

- astfel de terenuri libere sunt prezente pe piața,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecție comparabilelor:

- principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil.
- s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale localității Livezile și localități comparabile.
- au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabila.

4.2.4.4 Comparabile utilizate.

Pentru CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_ Livezile categoria de folosință-curți construcții

Grilă de calcul -comparație directă.

Pentru CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_ Livezile categoria de folosință-curți construcții

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE				
Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
	Livezile Intravilan	Comparabila A- Intravilan Livezile	Comparabila B- Intravilan Livezile	Comparabila C- Livezile
250,0	supraf	2.175,0	2.400,0	2.500,0
9,14	front		17,3	20,0
Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)				
Valoare teren		€ 25.000	€ 39.908	€ 48.000,00
Valoare teren euro/ mp		€ 11,00	€ 16,6	€ 19,20
Conditii de plata-Data ofertei	ian.24	ian.24	ian.24	ian.24
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii %		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		€ 11,00	€ 16,63	€ 19,20
Tipul (oferta/tranzactie)	vanzare	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii %		-€ 2,75	-€ 4,16	-€ 4,80
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii %				
Pret corectat		€ 8,25	€ 12,47	€ 14,40
Conditii de finantare	cash	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 8,25	€ 12,47	€ 14,40
Conditii de vanzare	normal	similar	construit	similar
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 8,25	€ 12,47	€ 14,40
Localizare	Livezile Intravilan-	Livezile Intravilan Zona Centrala	Livezile - intravilan Valea Lunga- 700 m de DN 17	Livezile - intravilan Spre Rusu Bargaului
Ajustare %		35%	-15%	-25%
Valoarea ajustarii		€ 2,89	-€ 1,87	-€ 3,60
Pret corectat				
Acces	la drum de acces	la drum de exploatare	la drum de acces	la drum de exploatare
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
Forma/ delimitare				
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Suprafata	250,0	2.175,00	2.400,00	2.500,00
Ajustare %		2%	2%	2%
Valoarea ajustarii		€ 0,17	€ 0,25	€ 0,29
Pret corectat				
Deschidere / Raportul laturilor				
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare %				
Valoarea ajustarii		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Destinatia(utilizarea terenului)/CMBU	curti constructii / intravilan	rezidential / intravilan	rezidential / 14,84 ari teren intravilan, iar 8,9 ari extravilan	rezidential / intravilan
Ajustare				
Valoarea ajustarii %		€ 0,00	€ 1,00	€ 0,00
Pret corectat				
Utilitati	toate utilitatile zonei / energie electrica apa canal	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii				
Pret corectat				
Conditii speciale sau amenajari	vecinatati nefavorabile	vecinatati favorabile	vecinatati favorabile	vecinatati favorabile
Ajustare EUR/mp		-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00
Valoarea ajustarii				
Pret corectat		€ 6,30	€ 6,85	€ 6,09
Total corectie bruta (%)		98%	65%	62%
Total corectie bruta (eur/mp)		8,05	8,12	8,89
Valoarea estimata(rotunjita)	Comp B	6,85	EURO/mp	4,9755 lei
S teren parcela =	250,0	1.712 EUR	8.520 lei	Curs BNR 18.12.2024

4.2.4.5 Justificare ajustări aplicare

- Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare
 - Drept de proprietate : nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de finanțare:nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de vânzare:nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de piață:nu au fost necesare ajustări (informații curente);
 - Ajustările pentru localizare și acces, au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotate ca și cea a comparabilelor: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor 2, 3 deoarece sunt situate în zone cotate superior fata de proprietatea analizata și austare negativă pentru C1 localizată superior față de proprietatea analizată;
 - Caracteristici fizice - suprafață : s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1,2, 3 deoarece dețin suprafețe mai mari care unitar se tranzacționează la valori mai mici ;
 - Caracteristici fizice – front: nu au fost necesare ajustari.
 - Caracteristici fizice - topografie : nu au fost necesare;
 - Utilități: nu au fost necesare ajustări;
 - Amenajari conditii speciale : ajustăricare cuantifica investițiile necesare pentru aducerea la cota si stabilizare in zona opusa caii ferate- respectiv vecinatati nefavorabile.;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări

4.2.4.6 Rezultat comparație directă:

Valoarea de piata
1.712 euro echivalent 8.520 lei

Teren intravilan, in suprafață de 250 mp conform acte identificat cu CF 31833 Cad 31833- Teren neîmprejmuit_ Livezile categoria de folosință-curți construcții

Valoarea de piata 1.712 euro echivalent 8.520 lei

4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.3.1 Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIAȚĂ.

4.3.2 Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenul subiect.

4.3.3 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat construibil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoarea de piata
1.712 euro echivalent 8.520 lei

Teren intravilan, in suprafata de 250 mp conform acte identificat cu CF 31833 Cad 31833- Teren neimprejmuit
Livezile categoria de folosinta-curti constructii

Valoarea de piata 1.712 euro echivalent 8.520 lei

5 ANEXE

5.1 Fotografii relevante

Anexă distinctă

5.2 Documente justificative

5.2.1 Documente justificative - documente proprietate

5.2.2 Documente justificative – notificare inspectie

6 CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1.1	EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ:	2
1.1.2	INSPECTIE LIMITATA	3
1.1.3	IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECTIE LIMITATA- NU ESTE CAZUL	3
1.1.4	CONCLUZIA VALORICĂ:	4
1.1.5	CERTIFICARE RAPORT 73E-24-S DIN ANUL 2024	5
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	6
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	6
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	6
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ	6
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	6
2.4.3	SARCINI	6
2.4.4	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	7
2.4.5	LUCRĂRI ÎN CURS	7
2.4.6	AMENAJĂRI NECESARE	7
2.4.7	ALTE PRECIZĂRI	7
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	7
2.5.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ	7
2.5.2	MONEDA RAPORTULUI	7
2.6	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	7
2.7	DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	8
2.8	DATA EMITERII RAPORTULUI	8
2.9	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	8
2.9.1	RESTRIȚII DOCUMENTARE	8
2.9.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	8
2.9.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	8
2.10	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	9
2.10.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	9
2.10.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE	9
2.11	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.11.1	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	9
2.11.2	IPOTEZE GENERALE	9
2.11.3	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	9
2.11.4	EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE	10
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI	11
2.13	FRUCTIFICARE VALORI	11
2.14	STANDARDE UTILIZATE	11
2.14.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	11
2.14.2	A SE VEDEA LIMITAREA INSPECȚIEI MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	11
2.15	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	11
2.15.1	RESTRIȚII DE UTILIZARE	12
2.15.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE	12
2.16	DESCRIEREA RAPORTULUI	12

3	PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	13
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	13
3.1.2	ELEMENTE SUPLIMENTARE DE IDENTIFICARE.....	13
3.1.3	ISTORICUL ȘI UTILIZARE	14
3.1.4	DESCRIEREA ZONEI.....	14
3.1.5	ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT.....	15
3.1.6	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI	15
3.1.7	VECINĂȚĂȚI IMEDIATE	15
3.1.8	ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI	15
3.1.9	UTILITĂȚI	15
3.1.10	UTILITĂȚI. REGIM SPECIAL	16
3.1.11	POTENȚIAL ȘI INTENȚIE DE DEZVOLTARE.....	16
3.1.12	AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.....	16
3.1.13	CERTIFICAT DE URBANISM	16
	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
3.1.14	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	17
3.1.15	ANALIZA CERERII PROBABILE	17
3.1.16	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	17
3.1.17	ECHILIBRUL PIEȚEI.....	17
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	18
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	18
4.1.1	ELEMENTE TEORETICE	18
4.1.2	ÎNCADRARE CONFORM URBANISM	18
4.1.3	UTILIZĂRI ADMISE	18
4.1.4	LIMITĂRI CONFORM URBANISM.....	18
4.1.5	CARACTERISTICI NECESARE PARCELE.....	18
4.1.6	DEZVOLTARE INTENȚIONATĂ	18
4.1.7	ALTERNATIVE	18
4.1.8	CONCLUZII SUBIECT.....	18
4.1.9	CONCORDANȚĂ CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA INTENȚIONATĂ	18
4.2	EVALUAREA TERENULUI	18
4.2.1	METODOLOGIE	18
4.2.2	PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN	18
4.2.3	PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ	19
4.2.4	COMPARAȚIA DIRECTĂ	19
4.2.4.1	ASPECTE TEORETICE	19
4.2.4.2	CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT.....	19
4.2.4.3	PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚA	19
4.2.4.4	COMPARABILE UTILIZATE.....	19
4.2.4.5	JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE	19
4.2.4.6	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ:	21
4.3	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	21
4.3.1	REZULTATELE EVALUĂRII	21
4.3.2	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII.....	21
4.3.3	CONCLUZIA VALORICĂ:	21
5	ANEXE	22
5.1	FOTOGRAFIILE RELEVANTE.....	22
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	22
5.2.1	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - DOCUMENTE PROPRIETATE	22
5.2.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - NOTIFICARE INSPECTIE	22
6	CUPRINS	22

Agencia Imobiliara Sol Bizniz 40079888@gmail.com

Imobiliara Sol Bizniz - Serviciul de vânzare și închiriere în București - Serviciul de vânzare și închiriere în București



Agencia Imobiliara Sol Bizniz
Agencia
000 122 122

25 000 €

25 000 €

Teren intravilan Livezile

Livezile, Strada 100

25 000 €

25 000 €

25 000 €

Prezentare generală

25 000 €

Descriere

Agencia Imobiliara Sol Bizniz - Serviciul de vânzare și închiriere în București - Serviciul de vânzare și închiriere în București

25 000 €

25 000 €

Particularități

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

Harta



Anunțuri similare



Mai multe anunțuri de la Agencia Imobiliara Sol Bizniz



Contactează



25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €

25 000 €



Small, irregularly shaped, light brown to black, granular, crystalline, and lustrous. It is soluble in water, forming a colorless solution. It is stable in air and is not affected by acids or alkalis.

48 000 €

48 000 €

820 000 000 1 124 820 000	0,000 8,048 820 000	0,000 000 000 000 30 400	Publicație cu caracter de tradiție
------------------------------	------------------------	-----------------------------	---------------------------------------

Prezentare generală

Subtotal	2,500.00	Total	2,500.00
Change	0.00	Grand Total	2,500.00
Worksheet: Budget			

Describe

[illegible]

Want să monitorizați proprietăți similare?
 Vizualizați evoluția în timp a acestor proprietăți.

● **terestakumulasi** pengapian pinjaman semakin lama

Particularități:

med	high medicinal
bleed	electrolyte, cardiovascular, and renal
tip score	arthritis
hypertension	hypertension

Harta

Anunțuri similare



Mai multe anunțuri de la [Lionel Imobiliare](#)



Contacted at



Dating from 1781-2
 Detail of 1781-2
 Detail of 1781-2
 Detail of 1781-2

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31833 Livezile

Nr. cerere	78845
Ziua	19
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184432865



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livezile, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31833	250	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37437 / 10/07/2024		
Act Administrativ nr. 37, din 28/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LIVEZILE;		
B1	Se înființează cf. 31833 a imobilului cu nr. cad. 31833/Livezile ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.28328\cf.28328; -- nr.cad.31817\cf.31817;	A1
Act Administrativ nr. 20, din 28/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL LIVEZILE.; Act Administrativ nr. 5641, din 27/05/2016 emis de Unitatea COMUNA LIVEZILE - COMPARTIMENTUL TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LIVEZILE, CIF:4347445, domeniu privat OBSERVATII: poziție transcrisa din CF 28328/Livezile, înscrisă prin încheierea nr. 54915 din 09/12/2016; adus din cf 545,poziție transcrisa din CF 31817/Livezile, înscrisă prin încheierea nr. 31767 din 07/06/2024; poziție transcrisa din CF 28334/Livezile, înscrisă prin încheierea nr. 54930 din 09/12/2016; adus din cf 545		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31833	250	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	250	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.642
2	3	28.56
3	4	0.633
4	5	1.51
5	6	6.994
6	7	26.213

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	8.6

** 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/12/2024, 14:13