

SYNTHESIS-WORK S.R.L.

RC:J2024033833002/2024 CUI:50749128 RO:- Sediul:Bistrița,Str.1
Decembrie Nr:14 Apl Cod:420080 Tel: 0744 -766774; 0749-059065, Jud:BISTRITA-NĂSĂUD.

STUDIU DE OPORTUNITATE

Synthesis.docx

Pentru

**Vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a
Comunei Livezile, prin licitație publică**

✍ Teren intravilan, localitatea Livezile, Nr.253B, în suprafață de 400
mp- CF 26393 Cad 26393- 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

SYNTHESIS-WORK S.R.L.

RC:J2024033833002/2024 CUI:50749128 RO:- Sediul:Bistrița, Str.1

Decembrie Nr:14 Ap1 Cod:420080 Tel: 0744 -766774; 0749-059065. Jud:BISTRIȚA-NĂȘĂUD.

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 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți construcții - 271 mp și fâneată - 129 mp".

- ✍ Teren intravilan, localitatea Livezile, Nr.253B, în suprafață de 400 mp- CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit. _400 mp nu este neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți construcții - 271 mp și fâneată - 129 mp".

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.253B, Livezile 427120 zona sat Livezile fiind zonă rezidențială, destinată construirii de locuințe individuale.

Bunul imobil care face obiectul vânzării este alcătuit din teren construit conform - CF 26393 Livezile Top/Cad: 26393, $S_{\text{teren}} = 400$ mp și construcție - Cad: C1 Nr. niveluri:3; S. construita la sol = 102 mp; S. construita desfasurata= 239 mp; Casa de rugaciuni, în regim de inaltime D+P+M, edificată în anul 2022- în stadiu fizic.

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

Teren intravilan, localitatea Livezile, Nr.253B, în suprafață de 400 mp- CF 26393 Cad 26393 - Teren neîmprejmuit _400 mp.

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

Imobilul, teren aferent, este proprietate privată a Comunei Livezile, 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. 26393-Comuna Livezile, categoria curți construcții - 271 mp și fâneată - 129 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 apreciata 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.

SYNTHESIS-WORK S.R.L Bistrița





Caută anunțuri...

Toate județele



Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan



Vind teren

1 100 EUR

[Bistrita-Nasaud, Livezile](#)[Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/31/2024 11:14:30 AM

Descriere

Vind teren intravilan Livezile 25 ari poziționare "in rit"

[Vizualizări: 173](#)[Raportează](#)[Fă ofertă](#)[Arată telefon](#)

Anunțuri recomandate



Daniel Frumos

[Vezi toate anunțurile](#)

0741168903

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)[Mesaj](#)

romimo.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

**Teren in Livezile
EXTRAVILAN**

Livezile

20,000 EUR**Teren intravilan Livezile**

Livezile

5 EUR**Vand teren**

Livezile

2,200 EUR

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău
Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-te

Informații utile[Ajutor](#)[Întrebări frecvente](#)[Abonament VIP](#)**Parteneri**[Publi24.ro](#) - Anunturi gratuite[Bestauto.ro](#) - Anunturi auto/moto[Romjob.ro](#) - Anunturi locuri de
munca**Descarcă aplicația Romimo**



Modifică setările de
confidențialitate

Lista categoriilor

Contact

Regulament Campanie

Bestbike.ro - Anunturi moto

Animalutul.ro - Anunturi gratuite
animale

Startapro.hu - Ingyenes
Apróhirdetés

Quoka.de - Kostenlose
Kleinanzeigen



© 2025 Romimo.ro

25.01.09.702c198



< Inapoi la lista



Teren intravilan Livezile

25 000 €

11 €/m²

Livezile, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

2175m²

Mesaj

Sunã

Locație:	urbana
Suprafață utilă:	2175 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Stil, ofera spre vanzare un teren intravilan situat in Livezile, zona centrala, ideal pentru construirea unor case, detine doua cai de acces, toate utilitatile in apropiere.

Mai puțin 

Actualizat: 14.12.2024
Publicat: 28.07.2022
ID: 6862514
ID în birou: 168

👁️ **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

[Vreau notificări](#)

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.

Sună

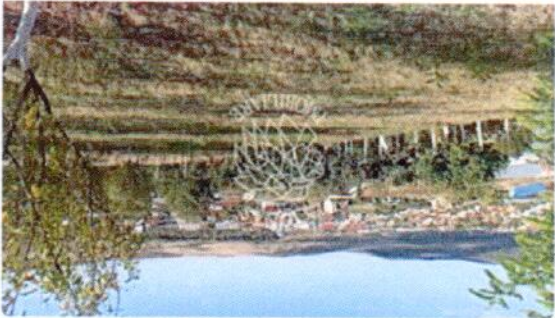
Sună

7208 m² ■
Steu-Maghe
37.000



28.900 EUR

730 m² ■ 40 EUR/m²
Bistrita, Bistrita-Nasaud



455.000 EUR

7000 m² ■ 65 EUR/m²
Bistrita, Bistrita-Nasaud



Anunțuri similare

Arată mai multe

Contactează

Romania, Bulevardul Decebal, Decebal, Bistrita, Bistrita-Nasaud (strada)



Agentie imobiliara
Agentia Imobiliara Stil Bistri...
Afișează numărul

Despre agenție



Mai multe anunțuri de la Agentia Imobiliara Stil Bistrita



250 EUR + 250 € chirie /luna
Bistrita, Bistrita-Nasaud
2 camere ■ 43 m²



60.500 EUR
Bistrita, Bistrita-Nasaud
2 camere ■ 51 m² ■ 1.186 EUR/m²



96.000
Bistrita, Bist
3 camere ■

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Livezile](#) > [Teren intravilan Livezile](#)

storia

DESPRE STORIA

Pentru experții în imobiliare

Instrumente utile

Grupul OLX

Hartă site

Contact

Sună

Sună

CONDITII DE UTILIZARE
POLITICA DE CONFIDENTIALITATE
SETĂRI COOKIES

© 2025 Storia, Grupul OLX



APLICAȚII MOBILE:



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

A. Dispoziții generale

ART.1. Prezenta documentație reglementează procedura de vânzare a imobilului identificat cu CF 26393 Cad 26393 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.

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 , 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

SECȚIUNEA I
FIȘA DE DATE - CADRU
privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil, (*Livezile, CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393*) **proprietate privată a Comunei Livezile**, situat în Comuna Livezile-
Localitatea Livezile, Nr.253B.

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. Principala nr. 161, cod postal 427120, jud. Bistrița – Năsăud, România
4. Punct de contact: Compartiment Patrimoniu - Str. Principala 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.253B, identificat în _CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393,

✗ Teren aferent construcțiilor $S_{\text{teren}} = 400 \text{ mp}$ _CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393;
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 - 271 mp și fâneată - 129 mp" și este deținut în proprietate astfel :

Comunei Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

Teren aferent construcțiilor CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393, $S_{\text{teren}} = 400 \text{ mp}$ și construcție –

Cad: C1 Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 102 mp; S. Construita desfasurata: 239 mp; Casa de rugaciuni, în regim de înălțime D+P+M, edificata în anul 2022- în stadiu fizic.

Proprietarul construcției - BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA DIN ROMANIA-CONFERINTA TRANSILVANIA DE NORD CIF 4547087.

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

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/solicitările de clarificări/cererile de participare trebuie transmise la: Registratura Primăriei **comunei Livezile** - Compartiment Patrimoniu din **Str. Principala nr. 161** – parter, în termenele stabilite în prezenta documentație.

II.4. Locul de desfășurare al licitației: Primăria **comunei Livezile**, **Str. Principala 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.

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.

**SECȚIUNEA A II-A
CAIETUL DE SARCINI**
**privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil, (Livezile, CF 26393 Livezile,
Top/Cad: 26393) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în Comuna Livezile-
Localitatea Livezile, Nr.253B.**

**CAPITOLUL I. Informații generale privind bunul imobil (Livezile, CF 26393 Livezile,
Top/Cad: 26393) ce face obiectul vânzării:**

1.1. Bunul imobil, teren , se află proprietatea privată al Comunei Livezile, este situat în Comuna Livezile- Localitatea Livezile, Nr.253B, identificat în _CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393. Conform extrasului de carte funciară avem :

- ✗ Teren aferent construcțiilor CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393, $S_{\text{teren}} = 400$ mp și construcție - Cad: C1 Nr. niveluri: 3; $S_{\text{construita la sol}} : 102$ mp; $S_{\text{construita desfasurata}} : 239$ mp; Casa de rugaciuni, în regim de înălțime D+P+M, edificata în anul 2022- în stadiu fizic.

*Proprietarul construcției - BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA DIN ROMANIA-
CONFERINTA TRANSILVANIA DE NORD CIF 4547087.*

- ✗ Teren aferent construcțiilor $S_{\text{teren}} = 400$ mp_CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393;

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

Are categoria de folosință “curți construcții - 271 mp și fâneată - 129 mp” și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

În prezent clădirea menționată și descrisa la pct 1.1. este libera nelocuită și la data efectuării documentației este în stadiul fizic, conform actelor.

Suprafața de teren aferenta construcției este neamenajată mărginită si parte a unui fost canal de aducțiune ape– canalul Morii;

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

Teren intravilan, în suprafață de 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit.

Situat în Livezile, CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393 , județul Bistrița-Năsăud
Cu deschidere de aprox 3,41 ml la drum asfaltat identificat cadastral- DN 17.

Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_curti construcții și fâneță este amplasat în loc. Livezile la periferia intravilanului la o distanță de aproximativ 500 ml de școala Generală / Biserica Evanghelică Livezile- jud Bistrița Năsăud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Livezile(periferie intravilan), imobilul fiind situat cu front la stradă asfaltată identificat cadastral mărginit de un canal de colectare ape pluviale- Pâraul Morii.

Zona beneficiază de echipari edilitare : apa, energie electrica, canalizare- nu putem preciza distanta pana 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 canal de colectare ape pluviale- - Pâraul Morii.

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.

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 mediului 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)

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*);
- 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 recipisa 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. Principala nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 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. Principala nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 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 recipisa privind depunerea la Agenția Națională de Administrare Fiscală;

g. registrul jurnal de încasări și plăți la zi, pentru persoanele fizice autorizate/intreprinderi individuale/intreprinderi familiale, etc, care nu practică norma de venit ;

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. Principala nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 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. Principala nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 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. balanța 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. Principala nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 4347445 ;

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. Principala nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 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. Principala nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 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. Principala nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CIF 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).

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. Principala 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 licitației, 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 depunde completări ulterioare.
- 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 prevăzut 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.

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 înscrise 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:

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.

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.

SECȚIUNEA a III- a
FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

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 (construcție/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 _____

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. Examinand documentatia 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 documentatia de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de _____ pentru cumpărarea bunului imobil (construcție/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 angajam 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)

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 (construcție și/sau 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)

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): _____

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

Raport de evaluare
Synthesis.docx
PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren intravilan” _ ”curti construcții și fâneată”.
situată în comuna Livezile, localitate Livezile, Nr.235B, jud. Bistrița-Năsăud.



Proprietar: Comuna Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

**Solicitantul raportului: BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA DIN ROMANIA-
CONFERINTA TRANSILVANIA DE NORD CIF 4547087. ..**

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: 116E-24-1 / 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 destinatar 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 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curți construcții și fâneată".

1. Situat în localitatea Livezile, CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393, județul Bistrița-Năsăud
Cu deschidere de aprox 3,41 ml la drum asfaltat identificat cadastral- DN 17 la drum de exploatare acces(face parte din parcela de teren evaluată) și DN 17.

- o Identificat prin

✍ CF 26393 Livezile, Top/Cad: 26393 .

Conform CF 26393 Livezile, imobilul cu Top/Cad: 26393 are o suprafață de 400 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 400 mp.

Conform CF avem:

CF 26393 Livezile Top/Cad: 26393, $S_{teren} = 400$ mp și construcție - Cad: C1-Nr. niveluri:3; S. construita la sol:102 mp; S. Construita desfasurata:239 mp; Casa de rugaciuni, în regim de inaltime D+P+M, edificata în anul 2022- în stadiu fizic. Construcția nu face obiectul evaluării.

Are categoria de folosință "curți construcții - 271 mp și fâneată (drum de acces) - 129 mp" 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

SYNTHESIS-WORK S.R.L.

RO: J2024033833002/2024 CUI: 50749128 RO:- Sediul: Bistrița, Str. 1 Decembrie Nr: 14
 Apl Cod: 420080 Tel: 0744 -766774; 0749-059065. Jud: BISTRIȚA-NĂSĂUD.

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:

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 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:

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**.

Fotografiile 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 acesteia) 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 piata **2.531 euro echivalent 12.594 lei**

Teren intravilan, în suprafață de 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fâneată".

- o Curs valutar la 18.12.2024– 1 Euro = 4,9755 Ron
- o 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;
- o 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.
- o 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.
- o 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 116E-24-1 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 / extrasului 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 suppose, 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 / proprietății 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 extravilan, în suprafață de 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit „curti construcții și fâneată”(drum de acces și curti construcții).
Cu deschidere de aprox 3,41 ml la drum asfaltat identificat cadastral-DN 17 la drum de exploatare acces(face parte din parcela de teren evaluată) și DN 17.

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: cu sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4478 / 13/02/2008		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. autentic nr. 395/2008 emis de BNP Ditiu Maria si Hotararea nr. 55/2007 data de Consiliul Local al Comunei Livezile;		
C1	se intabuleaza dreptul de folosinta gratuita pe o perioasda de 99 ani in vederea construirii unui lacas de cult	A1
1) BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA DIN ROMANIA - CONFERINTA TRANSILVANIA DE NORD.		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2774)		

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 proprietar / reprezentant al proprietarului.

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 documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă.

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 / 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).

Inspekția (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 72846 / 22.11.2024 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fâneată"(drum de acces și curti construcții).

PAD întocmit de topograf Mihai Ionut Bugnar.

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
 - Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:
✍ stori.ro publi24.ro homezz.ro
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
✍ Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică 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:

- Compararea 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:

- Compararea 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 - 271 mp și fâneță (drum de acces) - 129 mp.**
- 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/rezidențial, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor 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.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.14.2 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 evaluatorului și al societății „SYNTHESIS-WORK S.R.L” 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

1. Teren- intravilan, in suprafata de 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fâneață"(drum de acces și curti construcții)(curți construcții - 271 mp și fâneață (drum de acces) - 129 mp).



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26393 Livezile

Nr. cerere	72846
Ziua	22
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare

100183273322



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2774

Nr. cadastral vechi:633

Adresa: Loc. Livezile, Nr. 253B, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	26393	400	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	26393-C1	Loc. Livezile, Nr. 253B, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:101.5 mp; S. construita desfasurata:239 mp; Casa de rugaciuni, in regim de inaltime D+P+M, edificata in anul 2024.

Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4478 / 13/02/2008		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. autentic nr. 395/2008 dat de BNP Ditiu Maria si Hotararea nr. 55/2007 data de Consiliul Local al Comunei Livezile;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIVEZILE, - domeniul privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2774)	A1
39196 / 05/07/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 161, din 21/04/2023 emis de Ing. Bugnar Mihai-Ionut; Act Administrativ nr. 7277, din 25/05/2023 emis de Primaria Livezile; Act Administrativ nr. 39196, din 05/07/2023 emis de OCPI BISTRITA-NASAUD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA DIN ROMANIA - CONFERINTA TRANSILVANIA DE NORD, CIF:4547087	A1.1

Sarcini :

C. Partea III. SARCINI

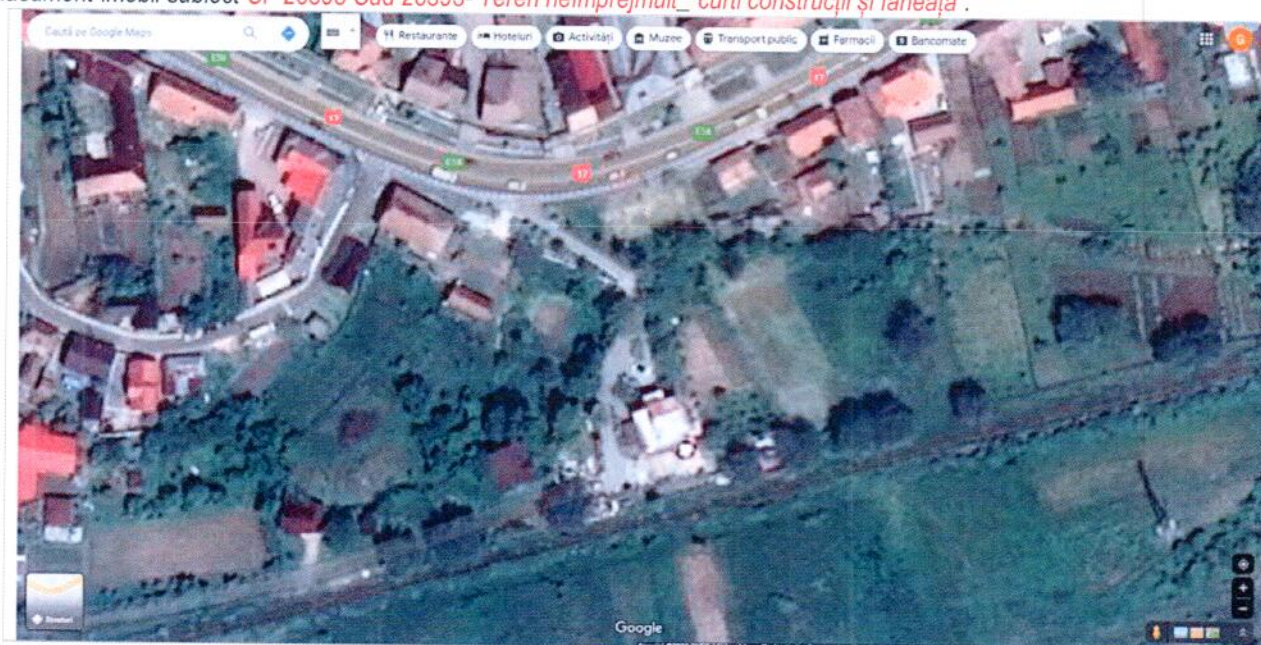
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4478 / 13/02/2008		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. autentic nr. 395/2008 emis de BNP Ditiu Maria si Hotararea nr. 55/2007 data de Consiliul Local al Comunei Livezile;		
C1	se intabuleaza dreptul de folosinta gratuita pe o perioasda de 99 ani in vederea construirii unui lacas de cult	A1
1) BISERICA ADVENTISTA DE ZIUUA A SAPTEA DIN ROMANIA - CONFERINTA TRANSILVANIA DE NORD.		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2774)		

3.1.2 Elemente suplimentare de identificare

Amplasament-imobil subiect **CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fânează"**-
<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Amplasament-imobil subiect **CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fânează"**.



3.1.3 Istoricul și utilizare

CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit "curți construcții și fâneată"(drum de acces și curți construcții).

Teren intravilan conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 400 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 400 mp identificat cu CF 26393 Cad 26393 înscris în CF Livezile, județul Bistrița-Năsăud.

- Teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții - 271 mp și fâneată (drum de acces) - 129 mp ;
Terenul are o formă neregulată și este plan / cu denivelări- marginit de un canal- Canalul Morii.

La data inspecției destinația actuală curți construcții - 271 mp și fâneată (drum de acces) - 129 mp.

3.1.4 Descrierea zonei

- Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curți construcții și fâneată" este amplasat în loc. Livezile la periferia intravilanului la o distanță de aproximativ 500 ml de școala Generală / Biserica Evanghelică Livezile- jud Bistrița Năsăud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă din intravilanul localității Livezile (periferie intravilan).

- Zona beneficiază de echipări edilitare : apa, energie electrică, canalizare. - Distanța până la utilități- energie electrică este (la distanță). (nu se poate aprecia).

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere- cu destinație similară. În imediata vecinătate se află terenuri libere curți construcții iar la aproximativ 50 ml linia CFR și pe o latură un canal de alimentare a vechii mori- toate aflate în zona periferică a intravilanului.

3.1.5 Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curți construcții și fâneată"(drum de acces și curți construcții).

Accesul la imobilul subiect se realizează din stradă asfaltată DN 17.

Imobilul identificat cu Cad 26393 și S= 400 mp are front la DN 17 iar drumul de acces la proprietatea analizată (curți construcții_271 mp) se face din drumul de acces în suprafață de 129 mp neidentificat cadastral disinct (face parte din parcela de teren evaluată în suprafață totală de 400 mp).

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Accesul se realizează din drum pietruit /de pământ.

3.1.7 Vecinătăți imediate

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

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului

Pentru CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curți construcții și fâneată"

Terenul este plan / accidentat în zona canalului, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentației cadastrale anexate).



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 urbană de energie electrică - (la distanță). (nu se poate aprecia)..
- rețeaua urbană de apă: (la distanță). (nu se poate aprecia)..
- rețeaua urbană de gaze :nu există.
- rețeaua urbană 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 denivelat/ accidentat în zona canalului / plan(vezi descrierile analitice), cu formă neechilibrată și vecinătăți imediate terenuri curți construcții și arabil 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 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.

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 5 – 19 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 vânzare terenuri sunt reduse –
 - ele variază în general în intervalul 5-10 €/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 - 271 mp și fânață (drum de acces) - 129 mp- marginit de Canalul Morii;

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 exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

4.2.3 Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- **Comparația directă.**

4.2.4 Comparația 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 acesteia.

✍ 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 selecției 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 comparabilă.

SYNTHESIS-WORK S.R.L.RC:J2024033833002/2024 CUI:50749128 RG:- Sediul:Bistrița, Str.1 Decembrie Nr:14
Apl Cod:420080 Tel: 0744 -766774; 0749-059065, Jud:BISTRIȚA-NĂSAUD.**4.2.4.4 Comparabile utilizate.**

Pentru CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fâneată".

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata Livezile	TERENURI COMPARABILE		
	Intravilan			
400,0	supraf.	2.500,0	5.000,0	2.175,0
3,41	front	0,0	18,0	0,0
Valoare teren		€ 27.500	€ 50.000	€ 25.000,00
Valoare teren euro/ mp		€ 11,00	€ 10,0	€ 11,00
Conditii de plata-Data ofertei	dec 24	dec 24	dec 24	dec 24
Tipul (oferta/tranzactie)	vanzare	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	cash	similar	similar	similar
Conditii de vanzare	normal	similar	construit	similar
Localizare	Livezile Intravilan-	Livezile Intravilan Zona Rat	Livezile - intravilan	Livezile Intravilan Zona Centrala -
Acces	la drum de acces	la drum de exploatare	la drum de acces	la drum de exploatare
Forma/ delimitare				
Suprafata	400,0	2.500,00	5.000,00	2.175,00
Deschidere / Raportul laturilor				
Topografie	plan / zona in vecinatatea Caili Ferate-si DN 17	plan	plan	plan
Destinatia(utilizarea terenului)/CMBU	curti constructii / intravilan	rezidential / intravilan	rezidential / intravilan	rezidential / intravilan
Utilitati	toate utilitatile zonei / energie electrica apa canal	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere
Conditii speciale sau amenajari	drum de acces inclus in suprafata de teren_129 mp/amenajari Canalul morii	nu sunt necesare amenajari	nu sunt necesare amenajari	nu sunt necesare amenajari

SYNTHESIS-WORK S.R.L.RC:J2024033833002/2024 CUI:50749128 RO:- Sediul:Bistrița,Str.1 Decembrie Nr:14
Apl Cod:420080 Tel: 0744 -766774;0749-059065.Jud:BISTRIȚA-NĂSAUD.**Grilă de calcul -comparație directă.**

Pentru CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fâneată".

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 piata-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(rotunjit)	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 cotată ca și cea a comparabilelor: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor 2, 3 deoarece sunt situate în zone cotate superior și o ajustare pozitivă pentru C1 localizată- inferior fata de proprietatea analizata;
 - 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 ajustări suprafața de teren este mărginită pe o latură de un canal de colectare a apelor pluviale- ajustari minimale;
 - Utilități: nu au fost necesare ajustari.
 - Amenajari: ajustăricare cuantifica amenajarile necesare a fi efectuate pe latura cu Canalul Morii respectiv am ținut cont ca o suprafața de 129 mp sunt in mod efectiv drum de acces marginit de Canalul Morii.;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări

4.2.4.6 Rezultat comparație directă:

Valoarea de piata
2.531 euro echivalent 12.594 lei

Teren intravilan, in suprafață de 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fâneață"

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
2.531 euro echivalent 12.594 lei

Teren intravilan, in suprafață de 400 mp conform acte identificat cu CF 26393 Cad 26393- Teren neîmprejmuit_ "curti construcții și fâneață"

5 ANEXE

5.1 Fotografii relevante

Anexă distinctă

5.2 Documente justificative

5.2.1 Documente justificative - documente proprietate

6 CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1.1	EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ	2
1.1.2	INSPECȚIE LIMITATĂ	3
1.1.3	IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECȚIE LIMITATĂ- NU ESTE CAZUL	3
1.1.4	CONCLUZIA VALORICĂ	4
1.1.5	CERTIFICARE RAPORT 116E-24-1 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 DESEMNATI	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	7
2.4.4	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FACTICĂ	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	8
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	9
2.10	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	9
2.10.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	9
2.10.2	DOCUMENTE/INFOARMAȚII 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	10
2.11.3	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	11
2.11.4	EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE	11
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	MENTIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	11
2.15	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	12
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 SUPLEMENTARE DE IDENTIFICARE	14
3.1.3	ISTORICUL ȘI UTILIZARE	15
3.1.4	DESCRIEREA ZONEI	15
3.1.5	ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT	15
3.1.6	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI	15
3.1.7	VECINĂTĂȚI IMEDIE	15

SYNTHESIS-WORK S.R.L.

RC:J2024033833002/2024 CUI:50749128 RO:- Sediul:Bistrița, Str.1 Decembrie Nr:14
 Apl Cod:420080 Tel: 0744 -766774; 0749-059065. Jud:BISTRITĂ-NĂSAUD.

3.1.8	ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI.....	15
3.1.9	UTILITĂȚI.....	16
3.1.10	UTILITĂȚI REGIM SPECIAL.....	16
3.1.11	POTENȚIAL ȘI INTENȚIE DE DEZVOLTARE.....	16
3.1.12	AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE.....	16
3.1.13	CERTIFICAT DE URBANISM.....	16
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....		16
3.1.14	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE.....	17
3.1.15	ANALIZA CERERII PROBABILE.....	17
3.1.16	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	17
3.1.17	ECHILIBRUL PIETEI.....	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	CONCORDANȚA 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 PIAȚĂ.....	19
4.2.4.4	COMPARABILE UTILIZATE.....	19
4.2.4.5	JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE.....	20
4.2.4.6	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ.....	22
4.3	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	22
4.3.1	REZULTATELE EVALUĂRII.....	22
4.3.2	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII.....	22
4.3.3	CONCLUZIA VALORICĂ.....	22
5	ANEXE	23
5.1	FOTOGRAFII RELEVANTE.....	23
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE.....	23
5.2.1	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - DOCUMENTE PROPRIETATE.....	23
6	CUPRINS	23



Lionas Imobiliare >

< Înapoi la listă



TEREN INTRAVILAN 5000 mp-ideal case,hale-Livezile PRET PROMO!

1 000 € 0 €/m²



Livezile, Livezile, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

5000m²

Mesaj

Sună

Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	5000 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 5000 mp situat in Livezile. Pretabil pentru constructii case, hale, investitie, agricultura etc.

- pret 1000 euro/ar (negociabil)
- zona linistita in plina dezvoltare
- tip teren: arabil
- terenul nu este parcelabil; se vinde integral
- front stradal de 18 m
- utilitati: curent si apa
- din drumul principal asfaltat se ajuge la teren pe un drum pietruit de aproximativ 300 m
- teren intravilan

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, va stam cu drag la dispozitie, Vlad Toma [Contactează](#)

Echipa LIONAS Imobiliare!

Mai puțin ^

Actualizat: 2.01.2025

Publicat: 5.08.2024

ID: 8830326

ID în birou: CP2086068

 **Raportează**

Sună

Harta



Despre agenție



Lionas Imobiliare

Agenție imobiliară

 [Afișează numărul](#)

Liviu Rebreanu, nr.55, 420008, Bistrita, Bistrita-Nasaud (localitate)

Contactează

Află mai multe

Anunțuri similare

Sună

**2.000 EUR**

Livezile, Livezile, Bistrita-Nasaud

5217 m² ■ 0 EUR/m²**38.540 EUR**

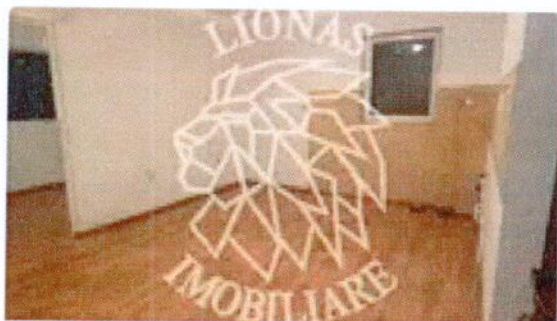
Livezile, Livezile, Bistrita-Nasaud

1640 m² ■ 24 EUR/m²**27.000**

Livezile, Live

1374 m² ■ 2

Mai multe anunțuri de la Lionas Imobiliare

**33.900 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

1 cameră ■ 35 m² ■ 969 EUR/m²**105.000 EUR**

Bistrita, Bistrita-Nasaud

4 camere ■ 90 m² ■ 1.167 EUR/m²**15.000 I**

Bistrita, Bist

500 m² ■ 3

[Terenuri de vânzare](#) > [Bistrita-Nasaud](#) > [Livezile](#) > [Livezile](#) >

TEREN INTRAVILAN 5000 mp-ideal case,hale-Livezile PRET PROMO!

storia

DESPRE STORIA

**Sună**

Instrumente utile



Grupul OLX



Hartă site



Contact



URMĂREȘTE-NE PE:



APLICAȚII MOBILE:



© 2025 Storia, Grupul OLX

CONDIȚII DE UTILIZARE
POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE
SETĂRI COOKIES

Sună



Vind teren

1 100 EUR

Bistrita-Nasaud, Livezile [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/14/2025 5:14:00 PM



Daniel
Frumos
[Vezi toate
anunțurile](#)

[Arată
telefon](#)

Anunțuri recomandate

Teren in Livezile
EXTRAVILAN

Livezile

20,000 EUR

Teren intravilan Livezile

Livezile

5 EUR

Vand teren

Livezile

2,200 EUR

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

[Intră în cont /
Înregistrează-te](#)

Distribuie anunțul pe



Lionas Imobiliare >

< Înapoi la listă



TEREN INTRAVILAN 5000 mp-ideal case,hale-Livezile PRET PROMO!

1 000 € 0 €/m²

 Livezile, Livezile, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

 5000m²

Mesaj

Sună

vizualizări

salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție



Lionas Imobiliare

Agenție imobiliară

 **Afișează numărul**

Sună

DESPRE STORIA



Pentru experții în imobiliare



Instrumente utile



Grupul OLX



Hartă site



Contact



URMĂREȘTE-NE PE:

APLICAȚII MOBILE:



© 2025 Storia, Grupul OLX

CONDIȚII DE UTILIZARE
POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE
SETĂRI COOKIES



Agentia Imobiliara Stil Bistrita >

< Înapoi la listă



Teren intravilan Livezile

25 000 € 11 €/m²



Livezile, Bistrita-Nasaud

Teren de vânzare

2175m²

Mesaj

Sună

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție



Agentia Imobiliara Stil Bistri...

Agenzie imobiliara



Afișează numărul

Romania, Bulevardul Decebal, Decebal, Bistrita, Bistrita-Nasaud (strada)

Sună

DESPRE STORIA



Pentru experții în imobiliare



Instrumente utile



Grupul OLX



Hartă site



Contact



URMĂREȘTE-NE PE:

APLICAȚII MOBILE:



© 2025 Storia, Grupul OLX

CONDIȚII DE UTILIZARE
POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE
SETĂRI COOKIES