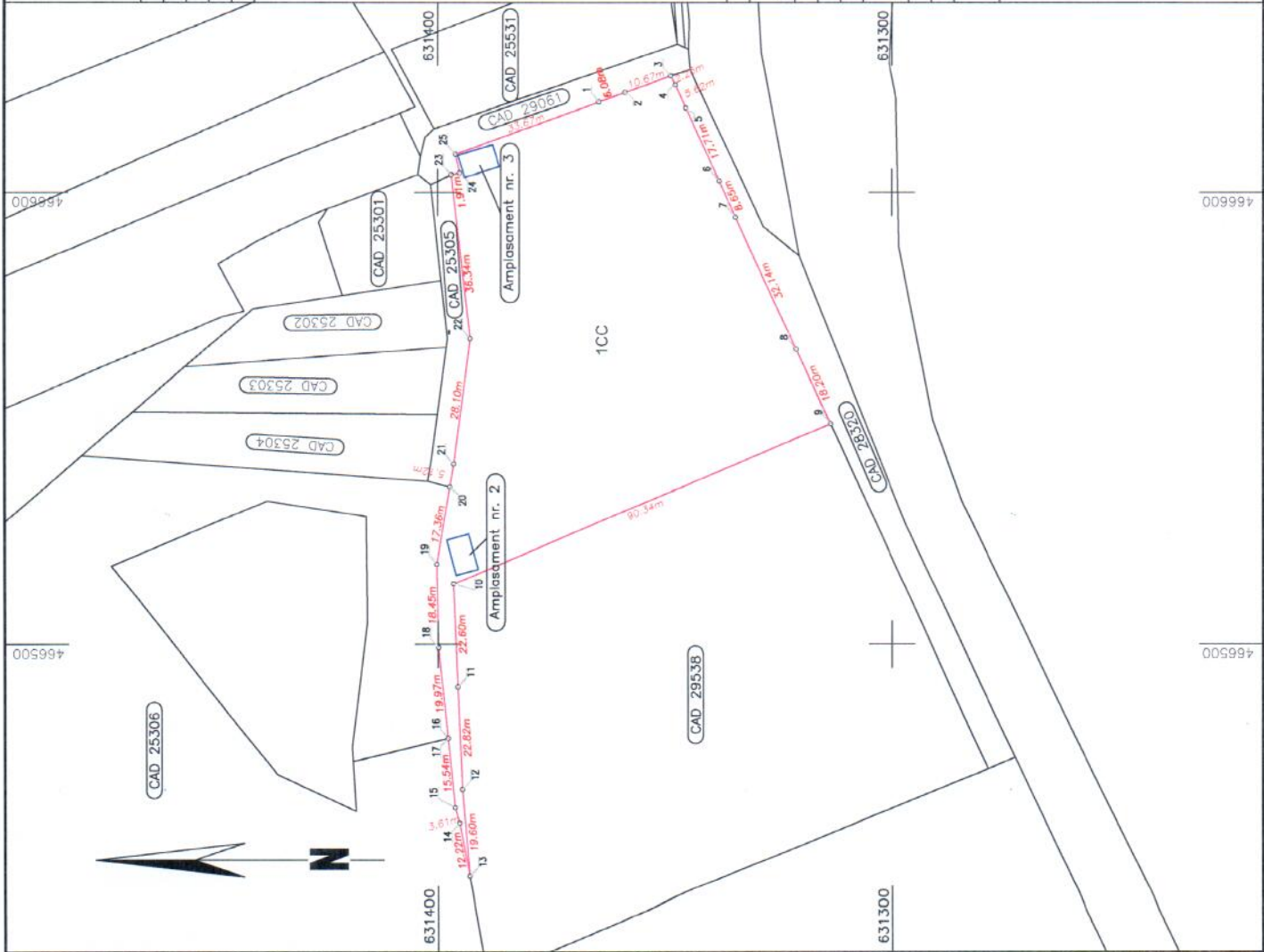


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
29228	6198	Intravilan, loc. Livezile, jud. Bistrita Nasaud
Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
29228	Livezile	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcella	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	6198	Imobil neimprejmuat.
Total		6198	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 6198 mp			
Suprafata din act = 6198 mp			

Executant: SC MIVA PROIECT SRL
Aut. Aut. RO-B-J Nr. 3001/2024
Executant: Ing Bugnar Mihai Ionut
Aut. CAT B, Seria RO-BN-F 0103/25.03.2021

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectiunile si rectificari cadastrale si corespundenta terenului cu planul

MIHAI-IONUT
Semnatura: 2024.11.07
16:45:02 +02'00'

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara

Semnatura

Data: 06.11.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru

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

✍ Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2 ;

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LIVEZILE

Comuna Livezile Str. Principala, 161, 427120, Livezile;

Județul **BISTRIȚA - NĂSĂUD**

Tel: 0263-270034; primarie@primarialivezilebn.ro

CUPRINS

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

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

Informații generale privind bunul imobil teren ce face obiectul închirierii:

1. Imobil proprietate privată a Comunei Livezile, situat în Comuna Livezile- Localitatea -Livezile-, DN17, Livezile 427120, cu suprafața de 40 mp din S totala = 6.198 mp identificată cu CF 29228 Cad 29228, fiind împrejmuit, având categoria de folosință "curți construcții".

✍ Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- **Amplasament 2** 40 mp neidentificat cadastral este neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți construcții".

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, DN17, Livezile 427120 zona Pieței Auto fiind zonă rezidențială, destinată construirii de locuințe individuale și colective, complementar instituției servicii, mică industrie.

Bunul imobil care face obiectul închirierii este alcătuit din teren liber amenajat și în curs de amenajare- liber la data efectuării acestui studiu.

Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2 40 mp a fost obiectul unui contract de închiriere.

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 si CF 29228-Comuna Livezile, categoria curți construcții în suprafața de 6.198 mp.

Accesul la proprietate se face direct din calea publică-DN 17, respectiv în cadrul suprafeței de teren identificate cu CF 29228 Cad 29228.

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 închirierii 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 închirierii:

În acest moment gradul de ocupare al Pieței Auto Livezile se apropie de 100 %.

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

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

Inițiativa închirierii 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 închiriere- mediul privat.

Reamenajarea, dezvoltarea, utilizarea imobilului, teren aferent, la potențialul maxim.

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 la realizarea unor obiective prioritare pentru comunitate.

Creșterea veniturilor Consiliului Local al comunei Livezile, prin încasarea chiriei; O bună utilizare a suprafeței de teren supuse evaluării – veniturile generate de suprafața de teren trebuie sa fie continue.

c. valorificarea potențialului imobilului, construcție și teren aferent, pe termen lung și posibilitatea entității care va închiria și care va desfășoara activitate să poată investi și dezvolta acest obiectiv- conform reglementarilor și regulamentului de ordine interioară a Pieței Auto.

Din punct de vedere social și Strategia de dezvoltare locală a comunei Livezile pentru perioada 2020-2027, pune accentul pe dezvoltarea gamei de servicii furnizate de administrația locală.

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



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

A. Dispoziții generale

ART.1. Prezenta documentație reglementează procedura de închiriere a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, aflate în proprietatea privată a Comunei Livezile, excepție făcând cele care sunt supuse închirierii prin legi speciale.

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

- 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, localitatea Livezile, din anexa nr. 44 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public 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 ;

- prevederile art.555 și următoarele, art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 297 , alin. (1) , lit. „c” și alin. (2), Secțiunea a 4- a Închirierea bunurilor proprietate publică, art.332 și art. 333 alin. (1-3), art.334 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

- prevederile art.363 și următoarele din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

ART.3. Principiile care stau la baza închirierii 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. Închirierea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, stabilirea oportunității închirierii 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 închiriere 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 închiriere, fără TVA., prin hotărâre a Consiliul local al Comunei Livezile.

ART.7.(1) Aplicarea procedurii de închiriere 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.

(2) Prețul de închiriere 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 închiriere a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Livezile

ART.9.(1) Demararea procedurii de închiriere a unor bunuri imobile, Teren intravilan- Teren intravilan- "Amplasament 3"- „curți construcții”, proprietate privată a Comunei Livezile se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al comunei, la solicitarea scrisă a unor persoane fizice sau juridice interesate, și/sau pe baza raportului serviciilor de specialitate.

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

(3) Pentru a face obiectul închirierii, bunul imobil Teren intravilan- Teren intravilan- "Amplasament 3"- „curți construcții” 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 închiriere 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.
- d) Secțiunea a IV-a – Model Contract.

(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 închirierii, 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 închirierii.

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE - CADRU

privind închirierea prin licitație publică a bunului imobil, (*Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- „curți construcții”*) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în *"Târg Auto Livezile"*, str. _____, nr. _____

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, nr. 161, cod postal 427120, jud. Bistrița-Năsăud, România
4. Punct de contact: Compartiment Patrimoniu - 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 închiriere a unui imobil, (*Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- „curți construcții”*) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în *"Târg Auto Livezile"*, str. _____, nr. _____ neidentificat cadastral distinct și este parte din în CF nr. 29228 nr. cadastral 29228, cu S teren = 6.198 mp, iar *"Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"* având fiecare suprafața de 40 mp și valoare de inventar _____ (*descrierea și identificarea bunului*);

I.B.2. Destinația bunului imobil este „ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”;

I.C. Procedura aplicată

I.C.1. Atribuirea contractului de închiriere se realizează prin procedura 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 închiriere de la care începe licitația este de 1.310 lei, 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 300 lei, reprezentând _____% din prețul contractului de închiriere, care se depune în contul _____ deschis la Trezoreria Bistrița sau la casieria comunei Livezile.

I.E. Criteriul/criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt :

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, conform criteriilor:

- 1. Nivelul chiriei - 40%
- 2. Capacitatea economică financiară a ofertanților - 30%
- 3. Protecția mediului înconjurător - 20%
- 4. Calitatea de comerciant alimentație publică - 10%.

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

II.4. Locul de desfășurare al licitației: Primăria comunei Livezile, Str. Pricipală nr. 161.

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 nicio 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 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 licitații.

SECȚIUNEA A II-A

CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a bunului imobil, (Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- „curți construcții”) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în "Târg Auto Livezile", str. _____, nr. _____

CAPITOLUL I. Informații generale privind bunul imobil (Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- „curți construcții”) ce face obiectul închirierii:

1.1. Bunul imobil, Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- „curți construcții”, proprietate privată a Comunei Livezile, este situat în "Piața Auto Livezile", str. _____, nr. _____ neidentificat cadastral distinct și este parte din în CF nr. 29228 nr. cadastral 29228, cu S teren = 6.198 mp iar "Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3" având fiecare suprafața de 40 mp și valoare de inventar _____

(descrierea și identificarea bunului);

1.2. Destinația bunului imobil este „ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ” ;

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

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

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

1.6. Imobilul care face obiectul închirierii 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 închirierii _____ (dacă este cazul).

CAPITOLUL II. Condiții generale ale închirierii:

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 / închirierea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

2.3. Are dreptul de a se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, 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.

2.4. 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. De asemenea, nu are dreptul de a participa la licitație, persoana care are încheiat un contract de închiriere a unui spațiu în incinta Târgului auto, destinate activității comerciale. Un participant poate licita doar pentru un singur lot.

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

2.6. 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.

2.7. 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 nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

2.8. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire

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

2.10. 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.

2.11. Prețul minim de închiriere de la care începe licitația este de 1.310 lei, calculat conform prevederilor legale și aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile nr. _____.

2.12. Ofertantul este obligat să achite o garanție în valoare de 300 lei, reprezentând % din prețul contractului de închiriere.

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

2.14. Contractul de închiriere se încheie, în baza prevederilor hotărârii Consiliului local al comunei prin care se aprobă închirierea bunului și a procesului verbal / raportului care încheie procedura de închiriere și declară ofertantul câștigător.

2.15. Durata de închiriere este de 2 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților pe o perioadă maximă egală cu jumătate din perioada inițială.

2.16. Se interzice subînchirierea bunului închiriat.

2.17. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență Teren intravilan- Teren intravilan- "Amplasament 3"- se va exploata în baza unui program de exploatare acceptat de proprietar.

2.18. 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 închiriere stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile prin care se aprobă închirierea 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 închiriere, stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a închirierii 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 Direcția 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 300 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445

k. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Livezile, nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

l. alte documente, dacă este cazul.

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

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

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

c. certificat constatator eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului, privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul de activitate;

d. certificat constatator, eliberat de către Administrația Finanțelor Publice privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

e. certificat constatator, eliberat de Direcția 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/întreprinderi individuale/întreprinderi 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 __300 lei __ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;

k. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

l. alte documente, dacă este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

g. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția 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 __300 lei __ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 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 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

n. alte documente, dacă este cazul.

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

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

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

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

d. certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția 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 __300 lei __ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;

j. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

k. alte documente, dacă este cazul.

B. Documentele depuse de ofertanți în plicul interior:

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

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

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

5.B.2. Formularul model al ofertei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul 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 față de bugetul de stat și local și /sau în evidențele Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din cadrul Primăriei comunei Livezile.*

C. Garanția de participare la licitație:

5.C.1. Garanția în sumă de 300 lei lei se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante _____ deschis la Trezoreria Bistrița sau în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală 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 închiriere, 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 închiriere.

5.C.4. În cazul în care câștigătorul optează pentru achitarea integrală a prețului de închiriere, 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 închiriere 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 nicio 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 închiriere 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 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 / închiriere, 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/ închiriere:

8.1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere, 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 închiriere va putea cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului potrivit specificului acestuia și se va completa cu alte clauze specifice bunului supus închirierii.

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

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 închiriere, sau avansul minim de ____ % din prețul de închiriere ofertat, dacă plata se va face în rate, și să solicite încheierea contractului de închiriere.

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 închiriere, urmând a se organiza o nouă licitație pentru închirierea 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 închiriere, avansul și ratele lunare, la casieria sau în contul Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile pe perioada și la termenele stabilite de către Consiliul local prin hotărâre.

10.4. Contractul de închiriere se va încheia în formă autentică, în baza Hotărârii Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a închirierii 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 Direcția Venituri din cadrul Primăriei comunei Livezile o copie a contractului de închiriere 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 închiriere, 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 închiriere 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 închirierea imobilului (teren) situat în localitatea _____, str. _____, nr. _____ identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, amplasament 3, 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, subsemnatii, reprezentanți ai ofertantului _____, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului local al comunei Livezile nr. _____ și cerintele cuprinse în documentatia de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de _____ pentru închirierea bunului imobil (teren) situat în comuna Livezile, str. _____, nr. _____ identificat în nr. CF _____ nr.cadastral _____, amplasamentn 3, având suprafața de _____, cu destinația de _____.

2. În conformitate cu documentația de atribuire anexăm dovada achitării garanției de participare la licitație în sumă de __300 lei __ 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 închiriere 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/închiriere a bunului imobil (construcție și/sau teren), proprietate privată a Comunei Livezile, situat în _____, str. _____, nr. _____ identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, amplasament _____, 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 închiriere 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 închiriere 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): _____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

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

SECȚIUNEA a IV- a

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. / 2025

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art. 1. - COMUNA LIVEZILE, prin Consiliul Local al Comunei Livezile, reprezentată prin Primar Traian Simionca, cu sediul în comuna Livezile, localitatea Livezile, județul Bistrița Năsăud, în calitate de *PROPRIETAR*, pe de o parte

Și

S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I. _____, reprezentat prin _____, persoană juridică cu sediul în, CUI _____, în calitate de *CHIRIAȘ*, pe de altă parte,

În baza prevederilor art.1411 și următoarele din Codul Civil și al art.30 și 31 din Legea nr.15/1990, în baza Hotărârii nr. / 2025, adoptată de Consiliul Local al comunei Livezile, pentru aprobarea închirierii prin "*licitație publică*" a unui teren intravilan "*Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"-*" cu destinația - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ*- situat în imobilul " Piața Auto Livezile" parte din imobilul identificat cu CF 29228 Cad 29228 din localitatea Livezile, comuna Livezile, județul Bistrița-Năsăud, în suprafață de 40 m.p. s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

- a) Art.2 (1). - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui teren intravilan : Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- „curți construcții” din incinta imobilului „Piața Auto Livezile”, având fiecare suprafața de 40 mp situat în comuna Livezile localitatea Livezile, pentru - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ*-.

(2) - Predarea imobilului se face în termen de maxim 3 zile de la data încheierii contractului _____, pe baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: CHIRIA

- b) Art.3. (1) Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- „curți construcții” închiriat va fi folosit de chiriaș ca teren intravilan cu destinația - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ*-.

(2) - Destinația teren intravilan- închiriat - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ*- nu va poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4. (1) - Termenul de închiriere este de 2 ani, începând cu data de.....

(2) - Cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului, proprietarul

poate prelungi contractul, prin act adițional, pe o perioadă maxim egală cu jumătate din perioada încheiere inițială, în baza hotărârii Consiliului Local Livezile.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art.5. (1) - Chiria lunară este de _____ lei/m.p./lună și se plătește până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

(2) - Plata chiriei se face în contul _____ comunei Livezile, sau în numerar la casieria Primăriei comunei Livezile.

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6. - Proprietarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"-, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- d) să asigure folosința netulburată a Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- pe tot timpul închirierii;
- e) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința "**Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"** de către chiriaș, starea integrității Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- și destinația în care este folosit.

Art.7. (1) - Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să achite chiria și plata utilităților corespunzătoare Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- închiriat, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să folosească Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- conform destinației sale;
- d) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce se impun, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului;
- g) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a

contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

h) să nu exploateze bunul închiriat în vederea altor scopuri;

i) să nu perturbe în nici un fel activitatea desfășurată în incinta imobilului „ Piața Auto Livezile”;

j) să obțină autorizația de funcționare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere;

(2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate Teren intravilan- Teren intravilan-”Amplasament 3”- închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Totodată, locatorul poate cere și readucerea Teren intravilan- Teren intravilan-”Amplasament 3”- în stare inițială.

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.(1) - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 0,1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) - În cazul în care chiriașul folosește „Teren intravilan- Teren intravilan-”Amplasament 3”- „curți construcții” contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens.

(3) - Neplata chiriei, folosirea „Teren intravilan- Teren intravilan-”Amplasament 3”- „curți construcții” în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

(4) - Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) - Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII „TEREN INTRAVILAN- TEREN INTRAVILAN-”AMPLASAMENT 3”- „CURȚI CONSTRUCȚII”

Art. 9.(1) - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a „Teren intravilan- Teren intravilan-”Amplasament 3”- „curți construcții” închiriat.

(2) - „Teren intravilan- Teren intravilan-”Amplasament 3”- „curți construcții” este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art.10.(1) - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul

neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) - Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maxim 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) - Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11.(1) - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

A. - la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile, legii;

B. - în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

C. - în cazul nerespectării obiectivului închirierii și obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

D. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

E. în cazul în care chiriașul nu mai desfășoară activitate în Teren intravilan- Teren intravilan-”Amplasament 3”- închiriat;

F. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

G. în cazul neplății chiriei pe o perioadă de 3 luni contractul de închiriere se reziliază;

H. în cazul în care chiriașul nu face dovada obținerii autorizației de funcționare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere sau a unei situații care determină prelungirea termenului.

(2) În cazurile prevăzute la lit. B - E, G și H rezilierea operează în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise.

(3) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAPITOLUL XI: CLAUZA DENESCHIMBARE

Art.12.(1) - Prezentul contract conține un număr de 13 (treisprezece) capitole și un număr de 14 (patrusprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat „Soluționarea litigiilor” și are un articol.

(2) - părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIIGIILOR

Art.13. - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi în..... exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

Raport de evaluare

Synthesis.docx

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

**„Teren intravilan” _ identificate / identificat cu CF 29228 Cad 29228, categoria de folosință
-“curți construcții”.
situat în comuna Livezile, localitate Livezile, Nr.FN, jud. Bistrița-Năsăud.**



Proprietar: Comuna Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

Solicitantul raportului: Primăria Livezile, Cod postal: 427120. ..

**Destinatarul unic al raportului:
Primăria Livezile, localitatea Livezile, Str. Principală, Nr.161, Cod postal: 427120 .**

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

Data: decembrie 2024 Primăria Livezile

Raport: 74E-24-S/18.12.2024

Comandă: Informare Primăria Livezile.

Către : Primăria Livezile, localitatea Livezile, Str. Principală, Nr.161, Cod postal: 427120.

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

1.1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Teren intravilan, in suprafata de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .
2. Teren intravilan, in suprafata de 40 mp- Amplasament 2- parte a terenului identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile-neidentificat cadastral distinct .
3. Teren intravilan, in suprafata de 40 mp- Amplasament 3- parte a terenului identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile-neidentificat cadastral distinct .

1. Situat în Livezile, CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228, judetul Bistrița-Năsăud –situat în incinta Pieței Auto Livezile.

o Identificat prin:

☞ CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228.

Conform CF 29228 Livezile, imobilul cu Top/Cad: 29228 are o suprafață de 6.198 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 6.198 mp.

Are categoria de folosință "curți construcții" și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Livezile -Domeniul Public.

2. Situat în Livezile, parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228, judetul Bistrița-Năsăud–situat în incinta Pieței Auto Livezile.

o Identificat prin:

☞ Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228.

Conform declarațiilor proprietarului are o suprafață de 40 mp- Amplasament 2.

Are categoria de folosință "curți construcții" și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Livezile -Domeniul Public.

3. Situat în Livezile, parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228, judetul Bistrița-Năsăud–situat în incinta Pieței Auto Livezile.

o Identificat prin:

☞ Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228.

Conform declarațiilor proprietarului are o suprafață de **40 mp- Amplasament 3.**
Are categoria de folosință "curți construcții" și este deținută în proprietate astfel :
Comuna Livezile -Domeniul Public.

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietăților mai sus enumerate pentru Informare Primăria Livezile, în vederea închirierii în urma procedurilor de licitație publică. Primăria Livezile dorește închirierea acestei suprafețe de teren--în scopul desfășurării de activități comerciale- alimentație 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 procedura de licitație publică-- misiune mai sus definită, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

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

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

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

Drept de proprietate evaluat:

Conform acestui extras 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_curți construcții**, terenuri situate în 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/Proprietarii nu a/au fost prezent/prezenți la inspecție.

Evaluatorul a efectuat inspecția în prezența unui reprezentant al Primăriei Livezile.

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 orele 12.00.**

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

1.1.3 Ipoteze de lucru legate de inspecție limitată- nu este cazul .

Imposibilitatea inspecției integrale (sau limitarea acesteia) generează ipoteze.

Sunt considerate a fi înțelese (ca definire 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:

Teren intravilan, in suprafata de 6.198 mp conform acte identificat cu CF
29228 Cad 29228- Livezile .

Valoarea de piata 87.621 euro echivalent 435.959 lei

Teren intravilan, in suprafata de 40 mp- Amplasament 2- _Parte din CF 29228
Livezile, Top/Cad: 29228- Livezile.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

Teren intravilan, in suprafata de 40 mp- Amplasament 3- _Parte din CF 29228
Livezile, Top/Cad: 29228- Livezile.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

Estimare valoare chirie.

Estimare valoare chirie minima avand la baza valoarea de piață a terenului.				
Suprafata teren propusă pentru a fi închiriată _mp	Valoare de piață(euro/mp)	Valoare propusă teren Euro.	Valoare costuri propusa * euro/ mp.	Valoare de piață propusă AMPLASAMENT- Euro/mp.
40	14,14	565	55	69,14
Chirie lunară - ajustată, capitalizată-				79,01
Perioada maxima de recuperare a investitiei _ani			7	25
Perioada de recuperare a valorii de piata luata in calcul _ani			1	1
Rata de capitalizare			14%	4%
Valoare amplasament aferentă perioadei de recuperare		3.161	euro	
Valoare chirie propusa 1 an _euro		3.161	euro/an	
Valoare chirie propusa 1 lună _euro		263	euro/lună	6,58
Valoare chirie propusa 1 lună _lei		1.310	lei	
Valoare chirie propusa 1 an _lei		15.725	lei	
*Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.				
https://edirect.e-guvernare.ro/informatiigenerale/SitePages/cetateni.aspx?IDC=11				
Obs. In cazul terenurilor recuperarea investitiei în maxim 7 ani.				
Costul lucrarilor de infrastructura aferente.		55	euro/mp	

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

1.1.5 Certificare 74E-24-S/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.

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.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

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

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.

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

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

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

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

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



SC SYNTHESIS-WORK prin
prin

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



2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Muthi Adrian Gelu / Muthi Camelia- EPI EBM, Bistrița, legitimația 14473 / 14474 / legitimația 14474.

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

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

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

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

Destinatar unic:

Primăria Livezile, localitatea Livezile, Str. Principală, Nr.161 Cod postal: 427120.

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 proprietății/proprietăților mai sus descrise.

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietăților mai sus enumerate pentru Informare Primăria Livezile, în vederea închirierii în urma procedurilor de licitație publică. Primăria Livezile dorește închirierea acestei suprafețe de teren-în scopul desfășurării de activități comerciale- alimentație publică. 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 Primăriei Livezile- mai sus definită, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu procedura de licitație publică misiune mai sus definită, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

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

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară

- Teren intravilan_curți construcții, în suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile.
- Teren intravilan_curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- parte a terenului identificat cu CF 29228_Cad 29228- Livezile.
- Teren intravilan_curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- parte a terenului identificat cu CF 29228_Cad 29228- Livezile.

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 (alte decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

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

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

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

2.4.3 Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini: fara sarcini.

Fară sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

2.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului CF primit și a Planului de situație.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentantul Primăriei.

2.4.5 Lucrări în curs.

- Nu este cazul

2.4.6 Amenajări necesare.

- Nu este cazul

2.4.7 Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.5 Tipul valorii estimate

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

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

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

De menționat că:

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

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

2.5.1 Modalități de plată

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

2.5.2 Moneda raportului

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

2.6 Data (de referință a) evaluării

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

- 18.12.2024;

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

Nu este cazul.

2.8 Data emiterii raportului

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

2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

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

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

2.9.1 Restricții documentare

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

Lipsa informațiilor de mai sus:

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

2.9.2 Inspecția proprietății

Reprezentantul primăriei /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 reprezentantului primăriei în acest sens.

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de reprezentantul Primăriei Livezile.

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 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 69877 / 08.11.2024 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 29228 Cad 29228- Livezile
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
- Alte documente

2.10.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - **Evaluatorul a putut identifica suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral.**
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de proprietar;
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
✍ Imobiliare.ro // imobiliare.net // olx.ro // anuntul.ro
 - Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:
✍ storia.ro // publi24.ro // homezz.ro // topestate.ro (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
✍ Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
✍ Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
 - Publicații și studii de specialitate
✍ Revista „VALOAREA (..)”—publicație periodică ANEVAR
✍ Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)
✍ După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

2.11.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul terenurilor:

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

În speța de față este aplicată:

- Comparația directă;

2.11.2 Ipoteze generale

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

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreeate), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind 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 flosinta curți construcții .
- STUDII GEO Nu este cazul;
- UTILITĂȚI Nu s-a prezentat;
- Clasa ENERGETICĂ Nu este cazul;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu se cunosc;
- VECINĂȚĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o dezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI , scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru Informare Primăria Livezile- 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 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 permise 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 distribuie 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 Declaraarea 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), 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 terții 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 informării în vederea închirierii.

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

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Teren- intravilan, in suprafata de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .

	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita		Nr. cerere 69877 Ziua 08 Luna 11 Anul 2024										
	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 29228 Livezile		Cod verificare 100182333126 										
A. Partea I. Descrierea Imobilului													
TEREN Intravilan													
Adresa: Loc. Livezile, Jud. Bistrita Nasaud													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Nr.</th> <th>Suprafata* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>29228</td> <td></td> <td>6.198</td> <td>Teren neimprejmuit; Plata Auto</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe	A1	29228		6.198	Teren neimprejmuit; Plata Auto			
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe									
A1	29228		6.198	Teren neimprejmuit; Plata Auto									

Proprietar

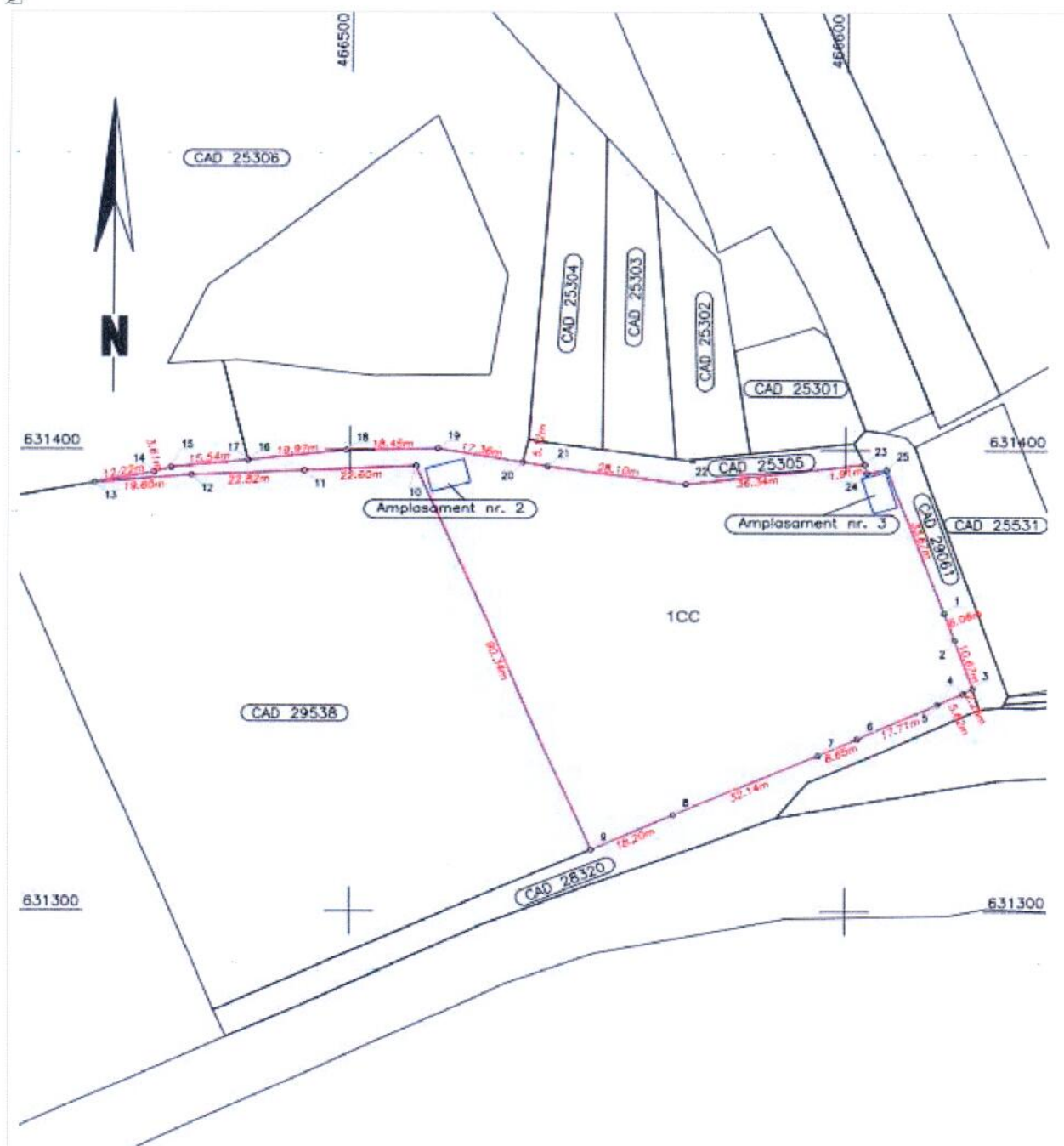
B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37849 / 09/07/2019 Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;	
B1 Se înființează cartea funciara 29228 a imobilului cu numarul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28319 Inscris in cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIVEZILE, domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28319/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 25978 din 25/05/2017; pozitie transcrisa din CF 27141/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenita din conversia CF 3051)	A1
75274 / 02/12/2021 Act Administrativ nr. 63, din 15/11/2021 emis de Consiliul local Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13053, din 18/11/2021 emis de Primaria comunei Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 287, din 19/11/2021 emis de Ing Bugnar Mihai Ionut;	
B4 se modifica suprafata imobilului de la 5676 mp la 6198 mp	A1

Sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren intravilan_curți construcții, in suprafață de 40 mp- Amplasament 2- Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 „Livezile”.



Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

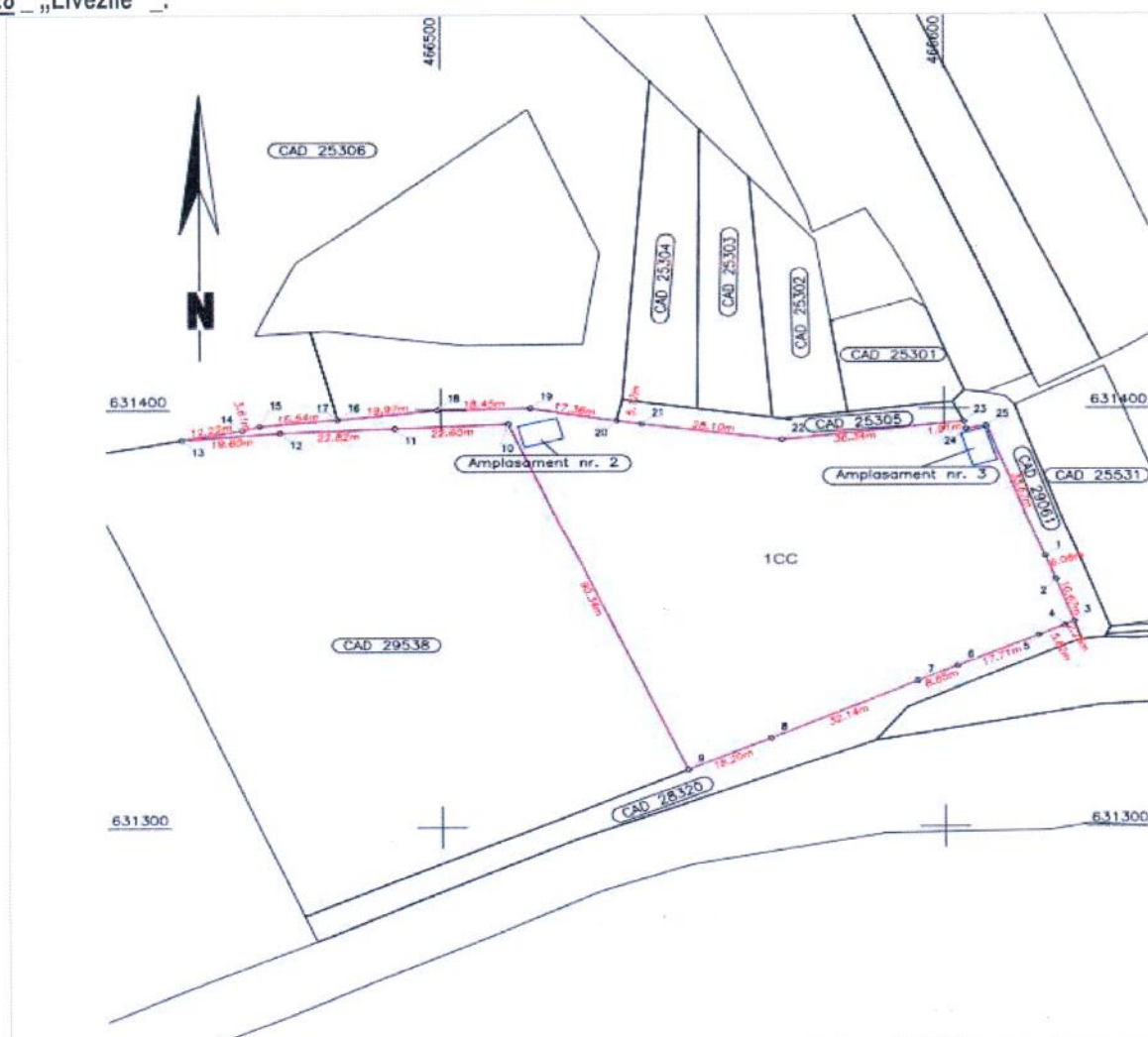
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37849 / 09/07/2019		
Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;		
B1	Se înființează cartea funciara 29228 a imobilului cu numărul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28319 înscris în cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0 (documentatie cadastrală, anexa 24);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) COMUNA LIVEZILE , domeniul public		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28319/Livezile, înscrisa prin încheierea nr. 25978 din 25/05/2017; pozitie transcrisa din CF 27141/Livezile, înscrisa prin încheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenita din conversia CF 3051)		

Sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren intravilan curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 „Livezile”.



✍ Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37849 / 09/07/2019		
Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 29228 a imobilului cu numarul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28319 inscris in cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0 (documentatie cadastrala, anexa 24);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA LIVEZILE, domeniul public	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28319/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 25978 din 25/05/2017; pozitie transcrisa din CF 27141/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenita din conversia CF 3051)	

✍ Sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2 Elemente suplimentare de identificareAmplasament-imobil subiect **CF 29228 Cad 29228- Livezile** .- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>Amplasament-imobil subiect Parte din **CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 - Livezile** .- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



3.1.3 Istoricul și utilizare

CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Teren intravilan_curți construcții conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 6.198 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 6.198 mp identificat cu CF 29228 Cad 29228 înscris în CF Livezile, județul Bistrița-Năsăud .

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

La data inspecției destinația actuală – teren curți construcții- prestări activități comerciale- Piața Auto Livezile.

Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 - Livezile

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 40 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- identificat cu CF 29367 Cad 29367 înscris în CF Livezile, județul Bistrița-Năsăud.

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

La data inspecției destinația actuală – teren curți construcții.

3.1.4 Descrierea zonei

- Pentru proprietatea evaluată în suprafață de 6.198 mp identificat cu CF 29228 Cad 29228 înscris în CF Livezile - este amplasată în Loc. Livezile în intravilanul localității Livezile cu acces din DN 17 jud Bistrita Nasaud Piața Auto Livezile.

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă nerezidențială în imediata vecinătate a zonei rezidențiale.

- Zona-beneficiază de echipări edilitare : apa, energie electrica, canalizare.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere- cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere arabil/curți construcții iar la aproximativ 300-400 ml parcelele de teren aferente imobilelor rezidențiale imobile rezidențiale unifamiliale.
- Pentru proprietatea evaluată în suprafață de 40 mp Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 CF Livezile. - este amplasată în Loc. Livezile în intravilanul localității Livezile - jud Bistrita Nasaud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă nerezidențială.

- ⊖ Zona-beneficiază de echipări edilitare : apa, energie electrica, canalizare.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere - cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere arabil iar la aproximativ 300-400 ml parcelele de teren aferente imobilelor rezidențiale imobile rezidențiale unifamiliale.

3.1.5 Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 29228 Cad 29228- Livezile -Accesul la imobilul subiect se realizeaza din DN 17.:

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Accesul se realizează din alei amenajate- pietruite.

3.1.7 Vecinătăți imediate

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație curți construcții.

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului

Pentru CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Terenul este plan, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).

1. Pentru Teren intravilan _curți construcții, în suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29228 Cad 29228 _„Livezile ”_.

Terenul este plat, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).

2. Pentru Teren intravilan _curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 _„Livezile ”_.

Terenul este plan, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).

3. Pentru Teren intravilan _curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 _„Livezile ”_.

Terenul este plan, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei 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 limita proprietății.
- rețeaua urbană de apă: - existența nu putem aprecia distanța.
- rețeaua urbană de gaze: inexistentă- .
- rețeaua urbană de canalizare : - existența nu putem aprecia distanța.
-

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_curți construcții**, terenuri situate în localitatea Livezile și localități comparabile – județ Bistrița-Năsăud.

Teren plan (vezi descrierile analitice), cu formă echilibrată și vecinătăți imediate terenuri intravilane similare ca și destinație, nefavorabile, cu posibilitatea rezonabilă, fizică, permisivă pentru dezvoltare activități comerciale.

3.1.15 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este în echilibru / scadere 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 sub medie, datorită pretului relativ mic de vânzare prudenței vânzătorilor datorită condițiilor economice actuale, a divizării pe moștenitori cât și a costurilor ridicate cu documentațiile cadastrale și actele notariale la vânzare.

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

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

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.1.17 Echilibrul pieței

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

În anexe există selecții relevante cu privire la:

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

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații. În zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 8 – 18 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 8-18 €/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, curți construcții.
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile

4.1.9 Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

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

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Metode alternative

4.2.2 Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

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

4.2.3 Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- Comparăția directă.

4.2.4 Comparăția directă

4.2.4.1 Aspecte teoretice

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

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

4.2.4.4 Comparabile utilizate.

Pentru CF 29228 Cad 29228- Livezile

Vezi anexe.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-3842-mp-cu-utilitati-zona-de-case-livezile-IDBGVW.html? gl=1*hox6o4* qcl aw*R0NMLjE3MzY1MTg1NzEuRUFJYUIRb2JDaE1JeC1IUTM2dnJpZ01WUnB0b0NSMldVQ3V

Vezi anexe.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1640-mp-in-livezile-bn-IDitXle.html>

Vezi anexe.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5217-mp-cu-utilitati-parcelabil-ideal-case-livezile-IDB3bp.html? gl=1*v2gq5s* qcl aw*R0NMLjE3MzY1MTg1NzEuRUFJYUIRb2JDaE1JeC1IUTM2dnJpZ01WUnB0b0NSMldVQ3VZR

Vezi anexe.

Grilă de calcul -comparație directă.

Pentru 6.198 mp identificat cu CF 29228 Cad 29228 - Livezile .

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

ANEXA 1.2

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila A- Livezile	Comparabila B- Livezile	Comparabila C- LIVEZILE Dumbrava
6.198,0	supraf.	3.842,0	5.217,0	1.640,0
0,0	front	18,0	17,0	25,0
Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)				
Valoare teren		€ 70.309	€ 104.340,00	€ 13.120,00
Valoare teren euro/ mp		€ 18,30	€ 20,00	€ 22,50
Conditii de piata-Data ofertei	dec.24	dec.24	dec.24	dec.24
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii %		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		€ 18,30	€ 20,00	€ 22,50
Tipul (oferta/tranzactie)	vanzare	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii %		-€ 4,58	-€ 5,00	-€ 5,63
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii %				
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Conditii de finantare	cash	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Conditii de vanzare	normal	similar	construit	similar
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Localizare	Livezile spre Bistrita	Livezile -	Livezile	Livezile
Ajustare %		5%		
Valoarea ajustarii		€ 0,69	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
Acces	la drum asfaltat-secundar din DN 17	la drum de exploatare	la drum de exploatare	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	6.198,0	3.842,00	5.217,00	1.640,00
Ajustare %		-5%	-15%	-20%
Valoarea ajustarii		-€ 0,69	-€ 2,25	-€ 3,38
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	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare		3%	3%	3%
Valoarea ajustarii %		€ 0,41	€ 0,45	€ 0,51
Pret corectat				
Utilitati	utilitatile zonei	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii				
Pret corectat				
Conditii speciale sau amenajari	-	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valoarea ajustarii				
Pret corectat		€ 14,14	€ 13,20	€ 14,01
Total corectie bruta (%)		13%	18%	23%
Total corectie bruta (eur/mp)		1,78	2,70	3,88
Valoarea estimata(rotunjita)				
S teren parcela =	Comp A	14,1	EURO/mp	
	6.198,0	87.621 EUR	435.959 lei	Curs BNR 18.12.2024
	40,0	565 EUR	2.814 lei	4,9755 lei

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

Pentru 40 mp identificat cu CF Cad -- Livezile .

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 cotate ca și cea a comparabilelor: s-au aplicat ajustari comparabilei C1, - deoarece este situată în zonă cotate 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: fara ajustări;Topografie: suprafete de teren comparabile.
- Caracteristici fizice - topografie : nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare: au fost ajustate toate comparabilele – proprietatea analizata – destinatie comerciala si proprietatile comparabile cu CMBU rezidential. nu au fost necesare;
- Utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea: nu au fost necesare ajustari;

4.2.4.6 Rezultat comparație directă:

Teren intravilan, in suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Valoarea de piata 87.621 euro echivalent 435.959 lei

Teren intravilan, in suprafață de 40 mp- Amplasament 2- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

Teren intravilan, in suprafață de 40 mp- Amplasament 3- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.3.1 Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIAȚĂ.

4.3.2 Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

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

4.3.3 Concluzia valorică:

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

Teren intravilan, in suprafată de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Valoarea de piata 87.621 euro echivalent 435.959 lei

Teren intravilan, in suprafată de 40 mp- Amplasament 2- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

Teren intravilan, in suprafată de 40 mp- Amplasament 3- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

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	INSPECTIE LIMITATA	3
1.1.3	IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECTIE LIMITATA- NU ESTE CAZUL	4
1.1.4	CONCLUZIA VALORICĂ:	4
1.1.5	CERTIFICARE 74E-24-S/2024	6
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMINAȚI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	7
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ	7
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	8
2.4.3	SARCINI	8
2.4.4	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	8
2.4.5	LUCRĂRI ÎN CURS	8

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

2.4.6	AMENAJĂRI NECESARE	8
2.4.7	ALTE PRECIZĂRI	8
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	8
2.5.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ	8
2.5.2	MONEDA RAPORTULUI	8
2.6	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	9
2.7	DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	9
2.8	DATA EMITERII RAPORTULUI	9
2.9	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	9
2.9.1	RESTRIȚII DOCUMENTARE	9
2.9.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	9
2.10	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	10
2.10.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	10
2.10.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE	10
2.11	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	10
2.11.1	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	10
2.11.2	IPOTEZE GENERALE	10
2.11.3	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	11
2.11.4	EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE	12
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI	12
2.13	FRUCTIFICARE VALORI	12
2.14	STANDARDE UTILIZATE	12
2.14.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	12
2.14.2	MENTIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	12
2.15	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	13
2.15.1	RESTRIȚII DE UTILIZARE	13
2.15.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE	13
2.16	DESCRIEREA RAPORTULUI	13
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	14
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	14
3.1.2	ELEMENTE SUPLEMENTARE DE IDENTIFICARE	14
3.1.3	ISTORICUL ȘI UTILIZARE	17
3.1.4	DESCRIEREA ZONEI	18
3.1.5	ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT	18
3.1.6	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI	19
3.1.7	VECINĂȚĂȚI IMEDIATE	19
3.1.8	ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI	19
3.1.9	UTILITĂȚI	19
3.1.10	UTILITĂȚI. REGIM SPECIAL	20
3.1.11	POTENȚIAL ȘI INTENȚIE DE DEZVOLTARE	20
3.1.12	AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE	20
3.1.13	CERTIFICAT DE URBANISM	20
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE		20
3.1.14	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	21
3.1.15	ANALIZA CERERII PROBABILE	21
3.1.16	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	21
3.1.17	ECHILIBRUL PIETEI	21
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	21
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.1.1	ELEMENTE TEORETICE	22
4.1.2	ÎNCADRARE CONFORM URBANISM	22
4.1.3	UTILIZĂRI ADMISE	22
4.1.4	LIMITĂRI CONFORM URBANISM	22
4.1.5	CARACTERISTICI NECESARE PARCELE	22
4.1.6	DEZVOLTARE INTENȚIONATĂ	22
4.1.7	ALTERNATIVE	22
4.1.8	CONCLUZII SUBIECT	22
4.1.9	CONCORDANȚĂ CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA INTENȚIONATĂ	22
4.2	EVALUAREA TERENULUI	22
4.2.1	METODOLOGIE	22
4.2.2	PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN	22
4.2.3	PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ	23
4.2.4	COMPARAȚIA DIRECTĂ	23
4.2.4.1	ASPECTE TEORETICE	23
4.2.4.2	CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT	23
4.2.4.3	PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ	23
4.2.4.4	COMPARABILE UTILIZATE	23
4.2.4.5	JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE	24
4.2.4.6	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ	24
4.3	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	26
4.3.1	REZULTATELE EVALUĂRII	26
4.3.2	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII	26
4.3.3	CONCLUZIA VALORICĂ	27
5	ANEXE	27
5.1	FOTOGRAFII RELEVANTE	27
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	27
5.2.1	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - DOCUMENTE PROPRIETATE	27
6	CUPRINS	27

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29228 Livezile

Nr. cerere	69877
Ziua	08
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182333126



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livezile, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29228	6.198	Teren neîmprejmuit; Piata Auto

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37849 / 09/07/2019		
Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;		
B1	Se înființează cartea funciara 29228 a imobilului cu numărul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28319 înscris în cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA LIVEZILE, domeniul public	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28319/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 25978 din 25/05/2017; pozitie transcrisa din CF 27141/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenita din conversia CF 3051)	
75274 / 02/12/2021		
Act Administrativ nr. 63, din 15/11/2021 emis de Consiliul local Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13053, din 18/11/2021 emis de Primaria comunei Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 287, din 19/11/2021 emis de Ing Bugnar Mihai Ionut;		
B4	se modifica suprafata imobilului de la 5676 mp la 6198 mp	A1

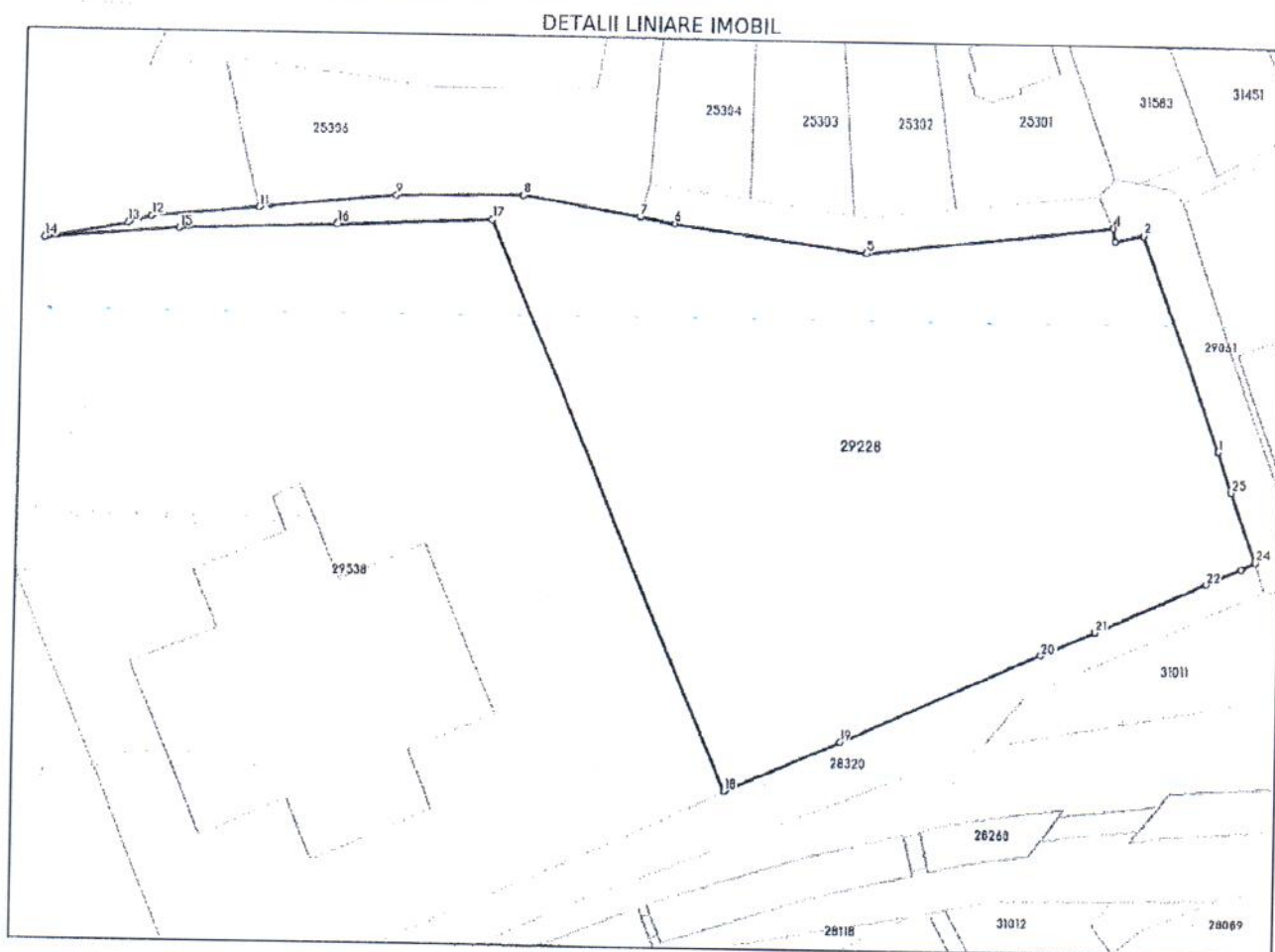
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29228	6.198	Piata Auto

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	6.198	-	-	-	Piata auto

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.672
3	4	1.915
5	6	28.102
7	8	17.359
9	10	19.967
11	12	15.543

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.19
4	5	36.345
6	7	5.119
8	9	18.449
10	11	0.049
12	13	3.608

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	12.216
15	16	22.817
17	18	90.342
19	20	32.141
21	22	17.714
23	24	2.247
25	1	6.085

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	19.601
16	17	22.601
18	19	18.201
20	21	8.651
22	23	5.618
24	25	10.668

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/11/2024, 11:14

TĂBĂRAN ADRIANA MARIA
REFERENT



STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru

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

✍ Teren intravilan- în suprafață de 40 mp- Amplasament 3 ;

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LIVEZILE

Comuna Livezile Str. Principala, 161, 427120, Livezile;

Județul **BISTRIȚA - NĂSĂUD**

Tel: 0263-270034; primarie@primarialivezilebn.ro

CUPRINS

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

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

Informații generale privind bunul imobil teren ce face obiectul închirierii:

1. Imobil proprietate privată a Comunei Livezile, situat în Comuna Livezile- Localitatea -Livezile-, - DN17, Livezile 427120, cu suprafața de 40 mp din S. totala = 6.198 mp identificată cu CF 29228 Cad 29228, fiind împrejmuit, având categoria de folosință "curți construcții".

✍ Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- **Amplasament 3** 40 mp neidentificat cadastral este neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți construcții".

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, DN17, Livezile 427120 zona Pieței Auto fiind zonă rezidențială, destinată construirii de locuințe individuale și colective, complementar instituții servicii, mică industrie.

Bunul imobil care face obiectul închirierii este alcătuit din teren liber amenajat și în curs de amenajare- liber la data efectuării acestui studiu.

Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3 40 mp a fost obiectul unui contract de închiriere.

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 si CF 29228-Comuna Livezile, categoria curți construcții în suprafața de 6.198 mp.

Accesul la proprietate se face direct din calea publică-DN 17, respectiv în cadrul suprafeței de teren identificate cu **CF 29228 Cad 29228**.

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

A. Dispoziții generale

ART.1. Prezenta documentație reglementează procedura de închiriere a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, aflate în proprietatea privată a Comunei Livezile, excepție făcând cele care sunt supuse închirierii prin legi speciale.

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

- 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, localitatea Livezile, din anexa nr. 44 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public 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 ;

- prevederile art.555 și următoarele, art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 297 , alin. (1) , ^{lit. „c”} și alin. (2), Secțiunea a 4- a Închirierea bunurilor proprietate publică, art.332 și art. 333 alin. (1-3), art.334 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

- prevederile art.363 și următoarele din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

ART.3. Principiile care stau la baza închirierii 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. Închirierea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, stabilirea oportunității închirierii 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 închiriere 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 închiriere, fără TVA., prin hotărâre a Consiliul local al Comunei Livezile.

ART.7.(1) Aplicarea procedurii de închiriere 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.

(2) Prețul de închiriere 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 închiriere a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Livezile

ART.9.(1) Demararea procedurii de închiriere a unor bunuri imobile, Teren intravilan- Teren intravilan- "Amplasament 3"- „curți construcții”, proprietate privată a Comunei Livezile se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al comunei, la solicitarea scrisă a unor persoane fizice sau juridice interesate, și/sau pe baza raportului serviciilor de specialitate.

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

(3) Pentru a face obiectul închirierii, bunul imobil Teren intravilan- Teren intravilan- "Amplasament 3"- „curți construcții” 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 închiriere 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^a- Fișa de date a procedurii
- b) Secțiunea a II- a - Caietul de sarcini;
- c) Secțiunea a III-a - Formulare și modele de documente.
- d) Secțiunea a IV-a – Model Contract.

(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 închirierii, 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 închirierii.

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE - CADRU

privind închirierea prin licitație publică a bunului imobil, (*Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții”*) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în *"Târg Auto Livezile"*, str. _____, nr. _____

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, nr. 161, cod postal 427120, jud. Bistrița-Năsăud, România
4. Punct de contact: Compartiment Patrimoniu - 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 închiriere a unui imobil, (*Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții”*) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în *"Târg Auto Livezile"*, str. _____, nr. _____ neidentificat cadastral distinct și este parte din în CF nr. 29228 nr. cadastral 29228, cu S teren = 6.198 mp, iar *"Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 23"* având fiecare suprafața de 40 mp și valoare de inventar _____ (*descrierea și identificarea bunului*);

I.B.2. Destinația bunului imobil este „ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”;

I.C. Procedura aplicată

I.C.1. Atribuirea contractului de închiriere se realizează prin procedura 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 închiriere de la care începe licitația este de 1.310 lei, 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 300 lei, reprezentând _____% din prețul contractului de închiriere, care se depune în contul _____ deschis la Trezoreria Bistrița sau la casieria comunei Livezile.

I.E. Criteriul/criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt :

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, conform criteriilor:

- 1. Nivelul chiriei - 40%
- 2. Capacitatea economică financiară a ofertanților - 30%
- 3. Protecția mediului înconjurător - 20%
- 4. Calitatea de comerciant alimentație publică - 10%.

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. Pricipală nr. 161 – parter, în termenele stabilite în prezenta documentație.

II.4. Locul de desfășurare al licitației: Primăria comunei Livezile, Str. Pricipală nr. 161.

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 nicio 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 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 licitații.

SECȚIUNEA A II-A

CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a bunului imobil, (Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții”) proprietate privată a Comunei Livezile, situat în "Târg Auto Livezile", str. _____, nr. _____

CAPITOLUL I. Informații generale privind bunul imobil (Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții”) ce face obiectul închirierii:

1.1. Bunul imobil, Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții”, proprietate privată a Comunei Livezile, este situat în "Piața Auto Livezile", str. _____, nr. _____ neidentificat cadastral distinct și este parte din în CF nr. 29228 nr. cadastral 29228, cu $S_{\text{teren}} = 6.198 \text{ mp}$ iar **"Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"** având fiecare suprafața de 40 mp și valoare de inventar _____

(descrierea și identificarea bunului);

1.2. Destinația bunului imobil este "ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ" ;

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

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

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

1.6. Imobilul care face obiectul închirierii 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 închirierii _____ (dacă este cazul).

CAPITOLUL II. Condiții generale ale închirierii:

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 / închirierea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

2.3. Are dreptul de a se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, 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.

2.4. 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. De asemenea, nu are dreptul de a participa la licitație, persoana care are încheiat un contract de închiriere a unui spațiu în incinta Târgului auto, destinate activității comerciale. Un participant poate licita doar pentru un singur lot.

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

2.6. 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.

2.7. 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 nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

2.8. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire

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

2.10. 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.

2.11. Prețul minim de închiriere de la care începe licitația este de 1.310 lei, calculat conform prevederilor legale și aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile nr. _____.

2.12. Ofertantul este obligat să achite o garanție în valoare de 300 lei, reprezentând % din prețul contractului de închiriere.

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

2.14. Contractul de închiriere se încheie, în baza prevederilor hotărârii Consiliului local al comunei prin care se aprobă închirierea bunului și a procesului verbal / raportului care încheie procedura de închiriere și declară ofertantul câștigător.

2.15. Durata de închiriere este de 2 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților pe o perioadă maximă egală cu jumătate din perioada inițială.

2.16. Se interzice subînchirierea bunului închiriat.

2.17. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență Teren intravilan- Teren intravilan- "Amplasament 2"- se va exploata în baza unui program de exploatare acceptat de proprietar.

2.18. 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 închiriere stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile prin care se aprobă închirierea 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 închiriere, stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a închirierii bunului imobil, după caz.

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

4.1. Oferantul 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 Direcția 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 300 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Principală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;

k. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Livezile, nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

l. alte documente, dacă este cazul.

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

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

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

c. certificat constatator eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului, privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul de activitate;

d. certificat constatator, eliberat de către Administrația Finanțelor Publice privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

e. certificat constatator, eliberat de Direcția 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/întreprinderi individuale/întreprinderi 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 __300 lei __ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;

k. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

l. alte documente, dacă este cazul.

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

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

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

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

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

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

f. certificat constataor 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 constataor privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția 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 __300 lei __ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 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 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.

n. alte documente, dacă este cazul.

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

- a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator - *Formularul nr. 2*);
- b. fișa cu informații privind ofertantul (*Formularul nr. 4*)
- c. certificat de atestare fiscală eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care are domiciliul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- d. certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția 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 __300 lei __ lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Principală nr. 161 sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445 ;
- j. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 100 lei, ce se poate achita în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Principală nr. 161, sau în contul RO74TREZ10121C410202XXX deschis la Trezoreria Bistrița, CF 4347445.
- k. alte documente, dacă este cazul.

B. Documentele depuse de ofertanți în plicul interior:

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

- a) oferta de preț, reprezentând valoarea maximă a prețului de închiriere acceptat în cazul în care va fi declarat câștigător.
- b) ofertă / documente pentru fiecare criteriu de atribuire a contractului de închiriere, stabilit prin Hotărârea Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a închirierii bunului imobil (dacă este cazul).

5.B.2. Formularul model al ofertei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul 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 față de bugetul de stat și local și /sau în evidențele Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din cadrul Primăriei comunei Livezile.

C. Garanția de participare la licitație:

5.C.1. Garanția în sumă de _300 lei_ lei se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante _____ deschis la Trezoreria Bistrița sau în numerar la casieria Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile din Str. Pricipală 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 închiriere, 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 închiriere.

5.C.4. În cazul în care câștigătorul optează pentru achitarea integrală a prețului de închiriere, 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 închiriere în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere, 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 închiriere va putea cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului potrivit specificului acestuia și se va completa cu alte clauze specifice bunului supus închirierii.

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

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 închiriere, sau avansul minim de _____ % din prețul de închiriere oferat, dacă plata se va face în rate, și să solicite încheierea contractului de închiriere.

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 închiriere, urmând a se organiza o nouă licitație pentru închirierea 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 închiriere, avansul și ratele lunare, la casieria sau în contul Compartimentului Patrimoniu / Primăriei Livezile pe perioada și la termenele stabilite de către Consiliul local prin hotărâre.

10.4. Contractul de închiriere se va încheia în formă autentică, în baza Hotărârii Consiliului local al comunei Livezile de aprobare a închirierii 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 Direcția Venituri din cadrul Primăriei comunei Livezile o copie a contractului de închiriere 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 închiriere, 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 închiriere 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 închirierea imobilului (teren) situat în localitatea _____ str. _____, nr. _____ identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, având suprafața de _____ și destinația _____, amplasament 2.

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 cerintele cuprinse în documentatia de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de _____ pentru închirierea bunului imobil (teren) situat în comuna Livezile, str. _____, nr. _____ identificat în nr. CF _____ nr.cadastral _____, având suprafața de _____, cu destinația de _____, amplasament 2.

2. În conformitate cu documentația de atribuire anexăm dovada achitării garanției de participare la licitație în sumă de __300 lei__ lei și a contravalorii documentației de atribuire de 100 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 închiriere 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 închiriere a bunului imobil (teren), proprietate privată a Comunei Livezile, situat în _____, str. _____, nr. _____ identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, amplasament _____, 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 închiriere 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 închiriere 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): _____
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
 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

SECȚIUNEA a IV- a

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art. 1. - COMUNA LIVEZILE, prin Consiliul Local al Comunei Livezile, reprezentată prin Primar Traian Simionca, cu sediul în comuna Livezile, localitatea Livezile, județul Bistrița Năsăud, în calitate de *PROPRIETAR*, pe de o parte

Și

S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I., _____, reprezentat prin _____, persoană juridică cu sediul în, CUI _____, în calitate de *CHIRIAȘ*, pe de altă parte,

În baza prevederilor art.1411 și următoarele din Codul Civil și al art.30 și 31 din Legea nr.15/1990, în baza Hotărârii nr. / 2025, adoptată de Consiliul Local al comunei Livezile, pentru aprobarea închirierii prin "*licitație publică*" a unui teren intravilan "*Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"-*" cu destinația - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ-* situat în imobilul "Târg Auto Livezile" parte din imobilul identificat cu CF 29228 Cad 29228 din localitatea Livezile, comuna Livezile, județul Bistrița-Năsăud, în suprafață de 40 m.p. s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

- a) Art.2 (1). - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui teren intravilan : Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"-_ „curți construcții” din incinta imobilului „Târg Auto Livezile”, având fiecare suprafața de 40 mp situat în comuna Livezile localitatea Livezile, pentru - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ-*.

(2) - Predarea imobilului se face în termen de maxim 3 zile de la data încheierii contractului _____, pe baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: CHIRIA

- b) Art.3. (1) Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"-_ „curți construcții” închiriat va fi folosit de chiriaș ca teren intravilan cu destinația - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ-*.

(2) - Destinația teren intravilan- închiriat - *ACTIVITĂȚI COMERCIALE -ALIMENTAȚIE PUBLICĂ-* nu va poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4. (1) - Termenul de închiriere este de 2 ani, începând cu data de.....

(2) - Cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului, proprietarul poate prelungi contractul, prin act adițional, pe o perioadă maxim egală cu jumătate din perioada închiriere inițială, în baza hotărârii Consiliului Local Livezile.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art.5. (1) - Chiria lunară este de _____ lei/m.p./lună și se plătește până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

(2) - Plata chiriei se face în contul _____ comunei Livezile, sau în numerar la casieria Primăriei comunei Livezile.

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6. - Proprietarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"-, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- d) să asigure folosința netulburată a Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 3"- pe tot timpul închirierii;
- e) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința "**Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"** de către chiriaș, starea integrității Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- și destinația în care este folosit.

Art.7. (1) - Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să achite chiria și plata utilităților corespunzătoare Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- închiriat, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să folosească Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- conform destinației sale;
- d) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce se impun, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului;
- g) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- h) să nu exploateze bunul închiriat în vederea altor scopuri;

- i) să nu perturbe în nici un fel activitatea desfășurată în incinta imobilului „ Piața Auto Livezile”;
- j) să obțină autorizația de funcționare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere;

(2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Totodată, locatorul poate cere și readucerea Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- în stare inițială.

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.(1) - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 0,1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) - În cazul în care chiriașul folosește „Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții” contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens.

(3) - Neplata chiriei, folosirea „Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții” în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

(4) - Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) - Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII „TEREN INTRAVILAN-TEREN INTRAVILAN-"AMPLASAMENT 2"- „CURȚI CONSTRUCȚII”

Art. 9.(1) - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a „Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții” închiriat.

(2) - „Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"- „curți construcții” este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art.10.(1) - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul

neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) - Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) - Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11.(1) - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

A. - la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile, legii;

B. - în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

C. - în cazul nerespectării obiectivului închirierii și obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

D. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

E. în cazul în care chiriașul nu mai desfășoară activitate în Teren intravilan- Teren intravilan-"Amplasament 2"-închiriat;

F. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

G. în cazul neplății chiriei pe o perioadă de 3 luni contractul de închiriere se reziliază;

H. în cazul în care chiriașul nu face dovada obținerii autorizației de funcționare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere sau a unei situații care determină prelungirea termenului.

(2) În cazurile prevăzute la lit. B - E, G și H rezilierea operează în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise.

(3) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să

restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAPITOLUL XI: CLAUZA DENESCHIMBARE

Art.12.(1) - Prezentul contract conține un număr de 13 (treisprezece) capitole și un număr de 14 (patrusprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat „Soluționarea litigiilor” și are un articol.

(2) - părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIIGIILOR

Art.13. - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi în..... exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

Raport de evaluare

Synthesis.docx

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren intravilan” _ identificate / identificat cu CF 29228 Cad 29228, categoria de folosință
-“curți construcții”.
situat în comuna Livezile, localitate Livezile, Nr.FN, jud. Bistrița-Năsăud.

Proprietar: Comuna Livezile-CIF 4347445-domeniul Privat.

Solicitantul raportului: Primăria Livezile, Cod postal: 427120. ..

Destinatarul unic al raportului:

Primăria Livezile, localitatea Livezile, Str. Principală, Nr.161, Cod postal: 427120 .

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

Data: decembrie 2024 Primăria Livezile

Raport: 74E-24-S/18.12.2024

Comandă: Informare Primăria Livezile.

Către : **Primăria Livezile, localitatea Livezile, Str. Principală, Nr.161, Cod postal: 427120.**

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, in suprafata de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .
2. Teren intravilan, in suprafata de 40 mp- Amplasament 2- parte a terenului identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile-neidentificat cadastral distinct .
3. Teren intravilan, in suprafata de 40 mp- Amplasament 3- parte a terenului identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile-neidentificat cadastral distinct .

1. **Situat în Livezile, CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228, judetul Bistrița-Năsăud –situat în incinta Pieței Auto Livezile.**

o Identificat prin:

✍ CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228.

Conform CF 29228 Livezile, imobilul cu Top/Cad: 29228 are o suprafata de 6.198 mp conform actelor și conform măsurătorilor o suprafata de 6.198 mp.

Are categoria de folosinta "curti constructii" și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Livezile -Domeniul Public.

2. **Situat în Livezile, parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228, judetul Bistrița-Năsăud–situat în incinta Pieței Auto Livezile.**

o Identificat prin:

✍ Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228.

Conform declarațiilor proprietarului are o suprafata de **40 mp- Amplasament 2.**

Are categoria de folosinta "curti constructii" și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Livezile -Domeniul Public.

3. **Situat în Livezile, parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228, judetul Bistrița-Năsăud–situat în incinta Pieței Auto Livezile.**

o Identificat prin:

✍ Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228.

Conform declarațiilor proprietarului are o suprafață de **40 mp- Amplasament 3**.
Are categoria de folosință "curți construcții" și este deținută în proprietate astfel :
Comuna Livezile -Domeniul Public.

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietăților mai sus enumerate pentru Informare Primăria Livezile, în vederea închirierii în urma procedurilor de licitație publică. Primăria Livezile dorește închirierea acestei suprafețe de teren—în scopul desfășurării de activități comerciale- alimentație 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 procedura de licitație publică-- misiune mai sus definită, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

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

Drept de proprietate evaluat:

Conform acestui extras 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 dreptul 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_curți construcții**, terenuri situate în 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/Proprietarii nu a/au fost prezent/prezenți la inspecție.

Evaluatorul a efectuat inspecția în prezența unui reprezentant al Primăriei Livezile.

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 orele 12.00**.
Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

1.1.3 Ipoteze de lucru legate de inspecție limitată- 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:

**Teren intravilan, în suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cu CF
29228 Cad 29228- Livezile .**

Valoarea de piață 87.621 euro echivalent 435.959 lei

**Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- _Parte din CF 29228
Livezile, Top/Cad: 29228- Livezile.**

Valoarea de piață 565 euro echivalent 2.814 lei

**Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- _Parte din CF 29228
Livezile, Top/Cad: 29228- Livezile.**

Valoarea de piață 565 euro echivalent 2.814 lei

Estimare valoare chirie.

Estimare valoare chirie minima avand la baza valoarea de piata a terenului.

Suprafata teren propusa pentru a fi inchiriată mp	Valoare de piata(euro/mp)	Valoare propusa teren Euro	Valoare costuri propusa * euro/ mp.	Valoare de piata propusa AMPLASAMENT- Euro/mp.
40	14,14	565	55	69,14
Chirie lunară - ajustată, capitalizată-				79,01

Perioada maxima de recuperare a investitiei _ani	7	25
Perioada de recuperare a valorii de piata luata in calcul _ani	1	1
Rata de capitalizare	14%	4%

Valoare amplasament aferentă perioadei de recuperare	3.161	euro	
Valoare chirie propusa 1 an _euro	3.161	euro/an	
Valoare chirie propusa 1 lună _euro	263	euro/lună	6,58
Valoare chirie propusa 1 lună _lei	1.310	lei	
Valoare chirie propusa 1 an _lei	15.725	lei	

*Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

<https://edirect.e-guvernare.ro/informatiigenerale/SitePages/cetateni.aspx?IDC=11>

Obs. In cazul terenurilor recuperarea investitiei în maxim 7 ani.

Costul lucrarilor de infrastructura aferente. 55 euro/mp

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

1.1.5 Certificare 74E-24-S/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.

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.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

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

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.

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

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

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

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

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



SC SYNTHESIS-WORK prin
prin

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



2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

Destinatar unic:

Primăria Livezile, localitatea Livezile, Str. Principală, Nr.161 Cod postal: 427120.

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 proprietății/proprietăților mai sus descrise.

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietăților mai sus enumerate pentru Informare Primăria Livezile, în vederea închirierii în urma procedurilor de licitație publică. Primăria Livezile dorește închirierea acestei suprafețe de teren-în scopul desfășurării de activități comerciale- alimentație publică. 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 Primăriei Livezile- mai sus definită, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu procedura de licitație publică misiune mai sus definită, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

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

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară

- Teren intravilan_curți construcții, în suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile.
- Teren intravilan_curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- parte a terenului identificat cu CF 29228_Cad 29228- Livezile.
- Teren intravilan_curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- parte a terenului identificat cu CF 29228_Cad 29228- Livezile.

2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

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

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

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

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

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

2.4.3 Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini: fara sarcini.

Fară sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

Inscrierile privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

2.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului CF primit și a Planului de situație.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentantul Primăriei.

2.4.5 Lucrări în curs.

- Nu este cazul

2.4.6 Amenajări necesare.

- Nu este cazul

2.4.7 Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.5 Tipul valorii estimate

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

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

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

De menționat că:

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

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

2.5.1 Modalități de plată

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

2.5.2 Moneda raportului

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

2.6 Data (de referință a) evaluării

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

- 18.12.2024;

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

Nu este cazul.

2.8 Data emiterii raportului

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

2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

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

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

2.9.1 Restricții documentare

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

Lipsa informațiilor de mai sus:

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

2.9.2 Inspecția proprietății

Reprezentantul primăriei /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 reprezentantului primăriei în acest sens.

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de reprezentantul Primăriei Livezile.

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 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 69877 / 08.11.2024 eliberat de ANCPI-OCPI Bistrița-Năsăud- CF 29228 Cad 29228- Livezile
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
- Alte documente

2.10.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - Evaluatorul a putut identifica suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral.
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de proprietar;
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
✂ Imobiliare.ro // imobiliare.net // olx.ro // anuntul.ro
 - Portaluri electronice ale agenților imobiliare locale:
✂ stori.ro // publi24.ro // homezz.ro // topestate.ro (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)
 - Arhiva de lucrări a evaluatorului
✂ Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
✂ Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
 - Publicații și studii de specialitate
✂ Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR
✂ Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)
✂ După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

2.11.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul terenurilor:

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

În speța de față este aplicată:

- Comparația directă;

2.11.2 Ipoteze generale

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

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreate), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat 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 flosinta curți construcții .
- STUDII GEO Nu este cazul;
- UTILITĂȚI Nu s-a prezentat;
- Clasa ENERGETICĂ Nu este cazul;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu se cunosc;
- VECINĂȚĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o dezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI , scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru Informare Primăria Livezile- 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 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), 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 terții 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 informării în vederea închirierii.

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

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Teren- intravilan, in suprafata de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .

 ANCPI AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița		Nr. cerere 69877 Ziua 08 Luna 11 Anul 2024								
	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 29228 Livezile		Cod verificare 100182333126 								
A. Partea I. Descrierea Imobilului											
TEREN Intravilan											
Adresa: Loc. Livezile, Jud. Bistrita Nasaud											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral Nr. topografic</th> <th>Suprafata* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>29228</td> <td>6.198</td> <td>Teren neimprejmuit; Piata Auto</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe	A1	29228	6.198	Teren neimprejmuit; Piata Auto			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe								
A1	29228	6.198	Teren neimprejmuit; Piata Auto								

Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37849 / 09/07/2019 Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 29228 a imobilului cu numarul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28319 Inscris in cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIVEZILE, domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28319/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 25978 din 25/05/2017; pozitie transcrisa din CF 27141/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenita din conversia CF 3051)	A1
75274 / 02/12/2021 Act Administrativ nr. 63, din 15/11/2021 emis de Consiliul local Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13053, din 18/11/2021 emis de Primaria comunel Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 287, din 19/11/2021 emis de Ing Bugnar Mihai Ionut;	
B4 se modifica suprafata imobilului de la 5676 mp la 6198 mp	A1

Sarcini :

B. Partea II. Proprietari și acte

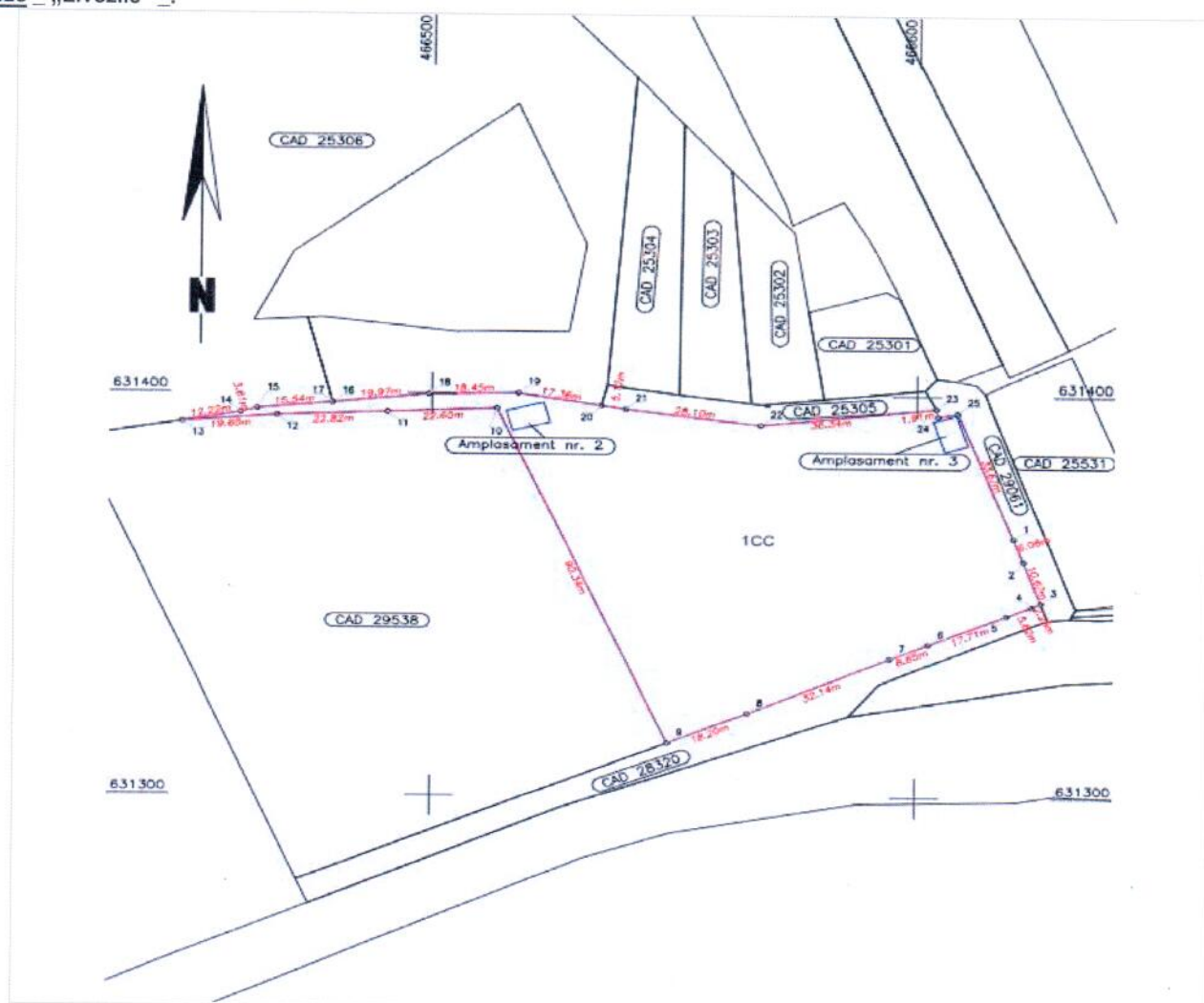
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37849 / 09/07/2019		
Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;		
B1	Se înființează cartea funciara 29228 a imobilului cu numărul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28319 înscris în cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0 (documentație cadastrală, anexa 24);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) COMUNA LIVEZILE, domeniul public		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 28319/Livezile, înscrisă prin încheierea nr. 25978 din 25/05/2017; poziție transcrisă din CF 27141/Livezile, înscrisă prin încheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenită din conversia CF 3051)		

Sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren intravilan curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 „Livezile”.



✍ Proprietar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37849 / 09/07/2019		
Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;		
B1	Se înființează cartea funciara 29228 a imobilului cu numărul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28319 înscris în cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0 (documentatie cadastrala, anexa 24);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LIVEZILE, domeniul public		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28319/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 25978 din 25/05/2017; pozitie transcrisa din CF 27141/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenita din conversia CF 3051)		

✍ Sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2 Elemente suplimentare de identificareAmplasament-imobil subiect **CF 29228 Cad 29228- Livezile** .- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>Amplasament-imobil subiect **Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 - Livezile** .- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



3.1.3 Istoricul și utilizare

CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Teren intravilan_curți construcții conform extras de carte funciara pentru informare prezentat.

TEREN în suprafață totală de 6.198 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 6.198 mp identificat cu CF 29228 Cad 29228 înscris în CF Livezile, județul Bistrița-Năsăud .

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

La data inspecției destinația actuală – teren curți construcții- prestări activități comerciale- Piața Auto Livezile.

Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 - Livezile

Teren intravilan.

TEREN în suprafață totală de 40 mp compus din:

Teren liber în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- identificat cu CF 29367 Cad 29367 înscris în CF Livezile, județul Bistrița-Năsăud.

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

La data inspecției destinația actuală – teren curți construcții.

3.1.4 Descrierea zonei

- Pentru proprietatea evaluată în suprafață de 6.198 mp identificat cu CF 29228 Cad 29228 înscris în CF Livezile - este amplasată în Loc. Livezile în intravilanul localității Livezile cu acces din DN 17 jud Bistrita Nasaud Piața Auto Livezile.

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă nerezidențială în imediata vecinătate a zonei rezidențiale.

- ⊖ Zona-beneficiaza de echipări edilitare : apa, energie electrica, canalizare.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere- cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere arabil/curți construcții iar la aproximativ 300-400 ml parcelele de teren aferente imobilelor rezidențiale imobile rezidențiale unifamiliale.
- Pentru proprietatea evaluată în suprafață de 40 mp Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 CF Livezile. - este amplasată în Loc. Livezile în intravilanul localității Livezile - jud Bistrita Nasaud .

Zona de amplasare a imobilului subiect, este o zonă nerezidențială.

- ⊖ Zona-beneficiază de echipări edilitare : apa, energie electrica, canalizare.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere - cu destinație similară. În imediata vecinătate se afla terenuri libere arabil iar la aproximativ 300-400 ml parcelele de teren aferente imobilelor rezidențiale imobile rezidențiale unifamiliale.

3.1.5 Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietatea se realizează :

- Pentru CF 29228 Cad 29228- Livezile -Accesul la imobilul subiect se realizeaza din DN 17.-

3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Accesul se realizează din alei amenajate- pietruite.

3.1.7 Vecinătăți imediate

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație curți construcții.

3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului

Pentru CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Terenul este plan, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).

1. Pentru Teren intravilan _curți construcții, în suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29228 Cad 29228_ „Livezile ”_.

Terenul este plat, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).

2. Pentru Teren intravilan _curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 „Livezile ”_.

Terenul este plan, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei cadastrale anexate).

3. Pentru Teren intravilan _curți construcții, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- Parte din CF 29228 Livezile, Top/Cad: 29228 „Livezile ”_.

Terenul este plan, iar din documentele cadastrale anexate reiese acces minim la linii parcelare sau drumuri (conform documentatiei 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 urbana de energie electrica - la limita proprietății.
- rețeaua urbana de apa: - existenta nu putem aprecia distanta.
- rețeaua urbana de gaze: inexistentă- ,
- rețeaua urbana de canalizare : - existenta nu putem aprecia distanta.
-

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_curți construcții**, terenuri situate în localitatea Livezile și localități comparabile – județ Bistrița-Năsăud.

Teren plan (vezi descrierile analitice), cu formă echilibrată și vecinătăți imediate terenuri intravilane similare ca și destinație. nefavorabile, cu posibilitatea rezonabilă, fizică, permisivă pentru dezvoltare activități comerciale.

3.1.15 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este în echilibru / scadere 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 sub medie, datorită pretului relativ mic de vânzare prudenței vânzătorilor datorită condițiilor economice actuale, a divizării pe moștenitori cât și a costurilor ridicate cu documentațiile cadastrale și actele notariale la vânzare.

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

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

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.1.17 Echilibrul pieței

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

În anexe există selecții relevante cu privire la:

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

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații. În zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 8 – 18 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 8-18 €/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, curți construcții.
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile

4.1.9 Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

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

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Metode alternative

4.2.2 Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.
Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

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

4.2.3 Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- 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.

4.2.4.4 Comparabile utilizate.

Pentru CF 29228 Cad 29228- Livezile

Vezi anexe.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-3842-mp-cu-utilitati-zona-de-case-livezile-IDBGVW.html? gl=1*hox6o4* gcl aw*R0NMLjE3MzY1MTg1NzEuRUFJYUIRb2JDaE1JeC1IUTM2dnJpZ01WUnB0b0NSMldVQ3VZ

Vezi anexe.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1640-mp-in-livezile-bn-IDitXle.html>

Vezi anexe.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5217-mp-cu-utilitati-parcelabil-ideal-case-livezile-IDB3bp.html? gl=1*v2gq5s* gcl aw*R0NMLjE3MzY1MTg1NzEuRUFJYUIRb2JDaE1JeC1IUTM2dnJpZ01WUnB0b0NSMldVQ3VZ

Vezi anexe.

Grilă de calcul-comparație directă.

Pentru 6.198 mp identificat cu CF 29228 Cad 29228 - Livezile .

ANEXA 1.2

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
	Subiect -Livezile.	Comparabila A- Livezile	Comparabila B- Livezile	Comparabila C- LIVEZILE Dumbrava
6.198,0	supraf.	3.842,0	5.217,0	1.640,0
0,0	front	18,0	17,0	25,0
Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)				
Valoare teren		€ 70.309	€ 104.340,00	€ 13.120,00
Valoare teren euro/ mp		€ 18,30	€ 20,00	€ 22,50
Conditii de piata-Data ofertei	dec.24	dec.24	dec.24	dec.24
Ajustare %		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii %		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		€ 18,30	€ 20,00	€ 22,50
Tipul (oferta/tranzactie)	vanzare	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii %		-€ 4,58	-€ 5,00	-€ 5,63
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Drepturi de proprietate	Integral	integral	integral	integral
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii %				
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Conditii de finantare	cash	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Conditii de vanzare	normal	similar	construit	similar
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
Pret corectat		€ 13,73	€ 15,00	€ 16,88
Localizare	Livezile spre Bistrita	Livezile -	Livezile	Livezile
Ajustare %		5%		
Valoarea ajustarii		€ 0,69	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat				
Acces	la drum asfaltat-secundar din DN 17	la drum de exploatare	la drum de exploatare	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	6.198,0	3.842,00	5.217,00	1.640,00
Ajustare %		-5%	-15%	-20%
Valoarea ajustarii		-€ 0,69	-€ 2,25	-€ 3,38
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	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare		3%	3%	3%
Valoarea ajustarii %		€ 0,41	€ 0,45	€ 0,51
Pret corectat				
Utilitati	utilitati zonei	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp				
Valoarea ajustarii				
Pret corectat				
Conditii speciale sau amenajari	-	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valoarea ajustarii				
Pret corectat		€ 14,14	€ 13,20	€ 14,01
Total corectie bruta (%)		13%	18%	23%
Total corectie bruta (eur/mp)		1,78	2,70	3,88
Valoarea estimata(rotunjita)	Comp A	14,1	EURO/mp	
S teren parcela =	6.198,0	87.621 EUR	435.959 lei	Curs BNR 18.12.2024
	40,0	565 EUR	2.814 lei	4.9755 lei

Pentru 40 mp identificat cu CF Cad -- Livezile .

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 cotate ca și cea a comparabilelor: s-au aplicat ajustari comparabilei C1, - deoarece este situată în zonă cotate 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: fara ajustări;Topografie: suprafete de teren comparabile.
- Caracteristici fizice - topografie : nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare: au fost ajustate toate comparabilele – proprietatea analizata – destinatie comerciala si proprietatile comparabile cu CMBU rezidential. nu au fost necesare;
- Utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea: nu au fost necesare ajustari;

4.2.4.6 Rezultat comparație directă:

Teren intravilan, in suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Valoarea de piata 87.621 euro echivalent 435.959 lei

Teren intravilan, in suprafață de 40 mp- Amplasament 2- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

Teren intravilan, in suprafață de 40 mp- Amplasament 3- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piata 565 euro echivalent 2.814 lei

4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.3.1 Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIATĂ.

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:

Teren intravilan, în suprafață de 6.198 mp conform acte identificat cu CF 29228 Cad 29228- Livezile .

Valoarea de piață 87.621 euro echivalent 435.959 lei

Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- Amplasament 2- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piață 565 euro echivalent 2.814 lei

Teren intravilan, în suprafață de 40 mp- Amplasament 3- conform acte identificat cadastral distinct parte din CF 29367 Cad 29367_ „Livezile ”_.

Valoarea de piață 565 euro echivalent 2.814 lei

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	4
1.1.4	CONCLUZIA VALORICĂ:	4
1.1.5	CERTIFICARE 74E-24-S/2024.	6
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	7
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ	7
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	8
2.4.3	SARCINI	8
2.4.4	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	8
2.4.5	LUCRĂRI ÎN CURS	8

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

2.4.6	AMENAJĂRI NECESARE.....	8
2.4.7	ALTE PRECIZĂRI.....	8
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.5.2	MONEDA RAPORTULUI.....	9
2.6	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII.....	9
2.7	DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII.....	9
2.8	DATA EMITERII RAPORTULUI.....	9
2.9	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	9
2.9.1	RESTRIȚII DOCUMENTARE.....	9
2.9.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	10
2.9.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII.....	10
2.10	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA.....	10
2.10.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE.....	10
2.10.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE.....	10
2.11	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	10
2.11.1	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE.....	11
2.11.2	IPOTEZE GENERALE.....	12
2.11.3	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE.....	12
2.11.4	EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE.....	12
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	12
2.13	FRUCTIFICARE VALORI.....	12
2.14	STANDARDE UTILIZATE.....	12
2.14.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	13
2.14.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE.....	13
2.15	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	13
2.15.1	RESTRIȚII DE UTILIZARE.....	13
2.15.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE.....	13
2.16	DESCRIEREA RAPORTULUI.....	13
3	PREZENTAREA DATELOR.....	14
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	14
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ.....	17
3.1.2	ELEMENTE SUPLEMENTARE DE IDENTIFICARE.....	18
3.1.3	ISTORICUL ȘI UTILIZARE.....	18
3.1.4	DESCRIEREA ZONELOR.....	19
3.1.5	ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT.....	19
3.1.6	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI.....	19
3.1.7	VECINĂTĂȚI IMEDiate.....	19
3.1.8	ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI.....	20
3.1.9	UTILITĂȚI.....	20
3.1.10	UTILITĂȚI. REGIM SPECIAL.....	20
3.1.11	POTENȚIAL ȘI ÎNȚEȚ DE DEZVOLTARE.....	20
3.1.12	AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE.....	20
3.1.13	CERTIFICAT DE URBANISM.....	21
	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	21
3.1.14	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE.....	21
3.1.15	ANALIZA CERERII PROBABLE.....	21
3.1.16	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	21
3.1.17	ECHILIBRUL PIETEI.....	21
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	22
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	22
4.1.1	ELEMENTE TEORETICE.....	22
4.1.2	ÎNCADRARE CONFORM URBANISM.....	22
4.1.3	UTILIZĂRI ADMISE.....	22
4.1.4	LIMITĂRI CONFORM URBANISM.....	22
4.1.5	CARACTERISTICI NECESARE PARCELE.....	22
4.1.6	DEZVOLTARE ÎNȚEȚIONATĂ.....	22
4.1.7	ALTERNATIVE.....	22
4.1.8	CONCLUZII SUBIECT.....	22
4.1.9	CONCORDANȚĂ CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA ÎNȚEȚIONATĂ.....	22
4.2	EVALUAREA TERENULUI.....	22
4.2.1	METODOLOGIE.....	23
4.2.2	PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN.....	23
4.2.3	PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ.....	23
4.2.4	COMPARAȚIA DIRECTĂ.....	23
4.2.4.1	ASPECTE TEORETICE.....	23
4.2.4.2	CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT.....	23
4.2.4.3	PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ.....	24
4.2.4.4	COMPARABILE UTILIZATE.....	26
4.2.4.5	JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE.....	26
4.2.4.6	REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ.....	26
4.3	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	26
4.3.1	REZULTATELE EVALUĂRII.....	27
4.3.2	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII.....	27
4.3.3	CONCLUZIA VALORICĂ.....	27
5	ANEXE.....	27
5.1	FOTOGRAFII RELEVANTE.....	27
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE.....	27
5.2.1	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - DOCUMENTE PROPRIETATE.....	27
6	CUPRINS.....	27

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 închirierii 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 închirierii:

În acest moment gradul de ocupare al Pieței Auto Livezile se apropie de 100 %.

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

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

Inițiativa închirierii 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 închiriere- mediul privat.

Reamenajarea, dezvoltarea, utilizarea imobilului, teren aferent, la potențialul maxim.

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 la realizarea unor obiective prioritare pentru comunitate.

Creșterea veniturilor Consiliului Local al comunei Livezile, prin încasarea chiriei; O bună utilizare a suprafeței de teren supuse evaluării – veniturile generate de suprafața de teren trebuie sa fie continue.

c. valorificarea potențialului imobilului, construcție și teren aferent, pe termen lung și posibilitatea entității care va închiria și care va desfășoara activitate să poată investi și dezvolta acest obiectiv- conform reglementarilor și regulamentului de ordine interioară a Pieței Auto.

Din punct de vedere social și Strategia de dezvoltare locală a comunei Livezile pentru perioada 2020-2027, pune accentul pe dezvoltarea gamei de servicii furnizate de administrația locală.

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29228 Livezile

Nr. cerere	69877
Ziua	08
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare

100182333126



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Livezile, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29228	6.198	Teren nelmprejmuit; Piata Auto

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37849 / 09/07/2019		
Act Administrativ nr. HCL NR. 44, din 13/06/2019 emis de COMUNA LIVEZILE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 29228 a imobilului cu numarul cadastral 29228/Livezile, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28319 Inscris in cartea funciara 28319;	A1
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LIVEZILE, domeniul public		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28319/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 25978 din 25/05/2017; pozitie transcrisa din CF 27141/Livezile, inscrisa prin incheierea nr. 39234 din 26/11/2008; (provenita din conversia CF 3051)		
75274 / 02/12/2021		
Act Administrativ nr. 63, din 15/11/2021 emis de Consiliul local Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13053, din 18/11/2021 emis de Primaria comunei Livezile; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 287, din 19/11/2021 emis de Ing Bugnar Mihai Ionut;		
B4	se modifica suprafata imobilului de la 5676 mp la 6198 mp	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

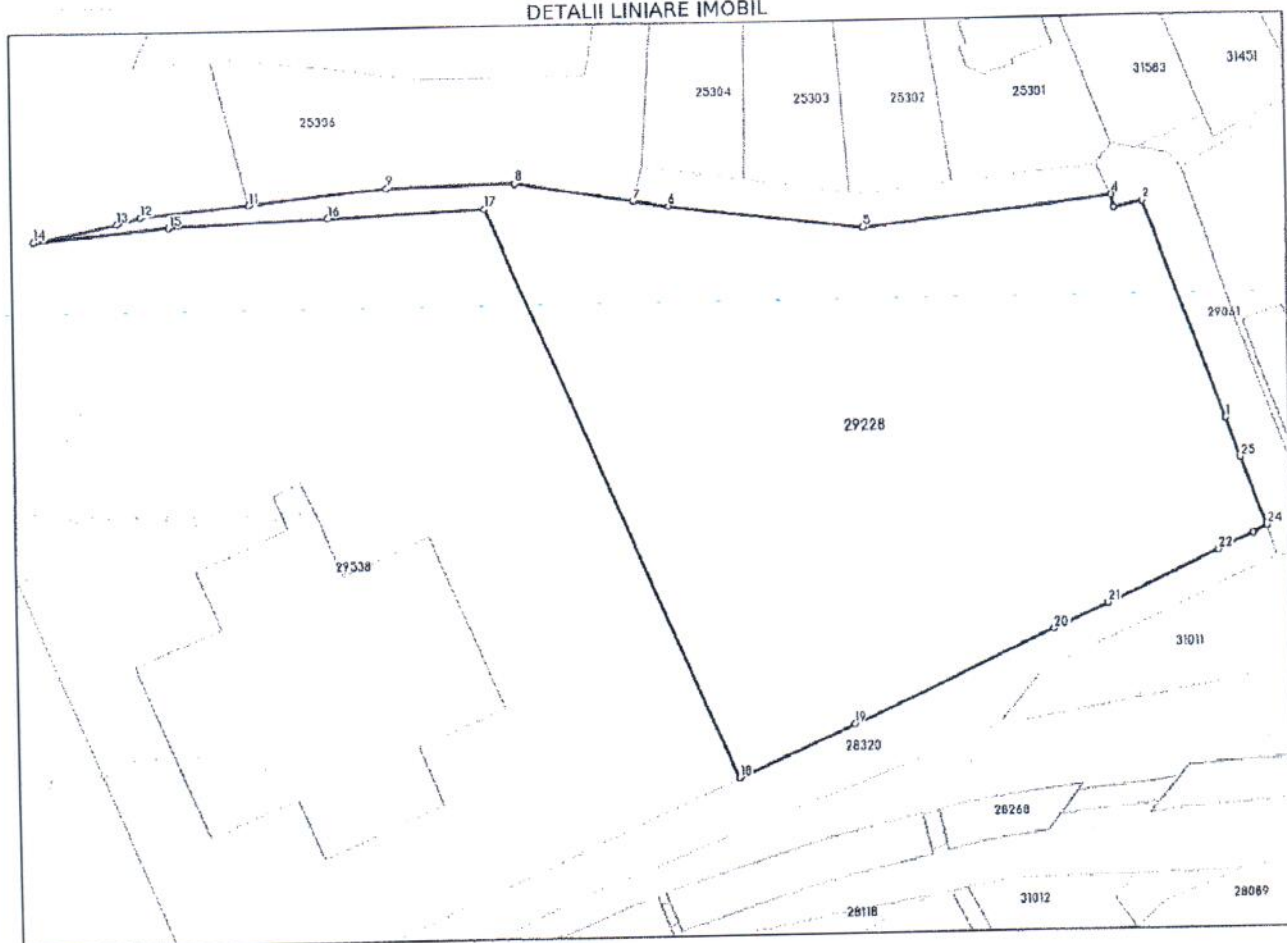
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29228	6.198	Piata Auto

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	6.198	-	-	-	Piata auto

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.672
3	4	1.915
5	6	28.102
7	8	17.359
9	10	19.967
11	12	15.543

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.19
4	5	36.345
6	7	5.119
8	9	18.449
10	11	0.049
12	13	3.608

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	12.216
15	16	22.817
17	18	90.342
19	20	32.141
21	22	17.714
23	24	2.247
25	1	6.085

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	19.601
16	17	22.601
18	19	18.201
20	21	8.651
22	23	5.618
24	25	10.668

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 08/11/2024, 11:14

TĂBĂRAN ADRIANA MARIA
 REFERENT