

fu n. Pop
roy circuli !!!
Catre,

Vizita la teren
si calitate oportunitate
de constructii!

PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA

In atentia d-lui Primar Ioan Turc

Ref. la Certificatul de urbanism nr.1888 din 14 decembrie 2020

Subsemnata Mester Veronica, domiciliata in , nr. , Bl. , ap. , telefon , mai: , ca administrator al S.C. PUR SI SIMPLU s.r.l. Bistrita cu adresa Bistrita, str.Rodnei, nr.24, ap.13, prin prezenta va adresam urmatoarea cerere:

- Va rugam sa luati in considerare ca prevederile P.U.G. al municipiului Bistrita aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018 cu privire la suprafata minima construibila (min.500 mp) blocheaza orice utilizare ca si teren de constructie a parcelei noastre de pe str.Carpati, nr.12, CF 81530)
- Avand in vedere ca parcela este de 350 mp, fapt care este un "dat" si nu un "facut", neavand posibilitatea de a-l extinde, suntem in mod direct pagubiti de foloasele ca proprietar asupra terenului mentionat mai sus, atat in intentia de a construi sau chiar a vinde catre un alt beneficiar.
- Pentru ca in repetate randuri ni s-a dat un aviz negativ la Certificatul de urbanism prin care solicitam aprobarea unei constructii pe acest teren va propunem sa-l achizitionati pentru folosul public, din partea Primariei si sa-l optimizati in beneficiul cetatenilor din zona. Mentionam ca in vecinatate, vis a vis, este Gradinita nr.14, care nu are locuri de parcare nici pentru educatori si personal nici pentru parinti si circulatia devine extrem de dificila la orele in care copii sunt adusi si luati de la gradinita. Deasemenea in prelungire terenului este un loc de joaca pentru copii locatarilor de la blocurile invecinate, cu o suprafata foarte limitata, iar terenul s-ar preta foarte bine pentru a crea facilitati pentru cei din zona Carpati-Rodnei.

Va multumim pentru intelegere, analiza obiectiva si speram ca ne veti ajuta pentru a ne putea exercita dreptul de folosinta asupra parcelei de teren care apartine firmei noastre. Deasemenea va dorim multa sanatate, oameni destoinici alaturi si mult success in noul mandat ca primar al orasului nostru!

Cu consideratie,

Mester Veronica

Administrator - "P.U.R. si SIMPLU" SRL, Bistrita

Tel.

Adus la Tullu
la 19.03.2021
la 12.03.2021



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 81530 Bistrița

Nr. cerere	40724
Ziua	29
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100105601479	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Str Carpati, Nr. 12, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81530	356	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23750 / 02/05/2019		
Act Notarial nr. 747, din 25/04/2019 emis de Marian Laurentiu Nicolae;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) PUR SI SIMPLU SRL, CIF:11088378, bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

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

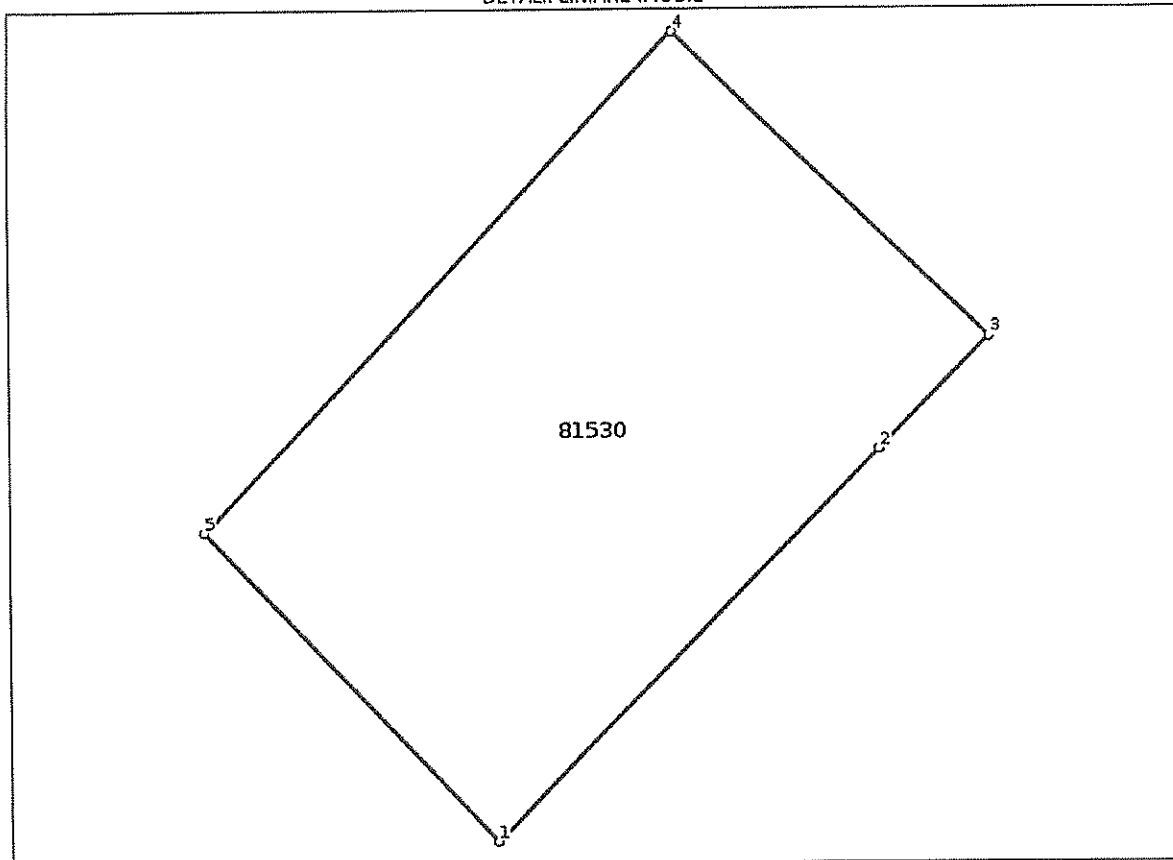
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81530	356	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	356	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.867
2	3	5.414
3	4	15.092
4	5	23.61
5	1	14.684

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1521349/29-06-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-06-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DINUTA REBREAN

(parafa și semnătura)



Referenț,

(parafa și semnătura)

Cod verificare



100105620384

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **81530**, UAT Bistrița / BISTRITA
 NASAUD, Loc. Bistrita, Str. Carpati, Nr. 12

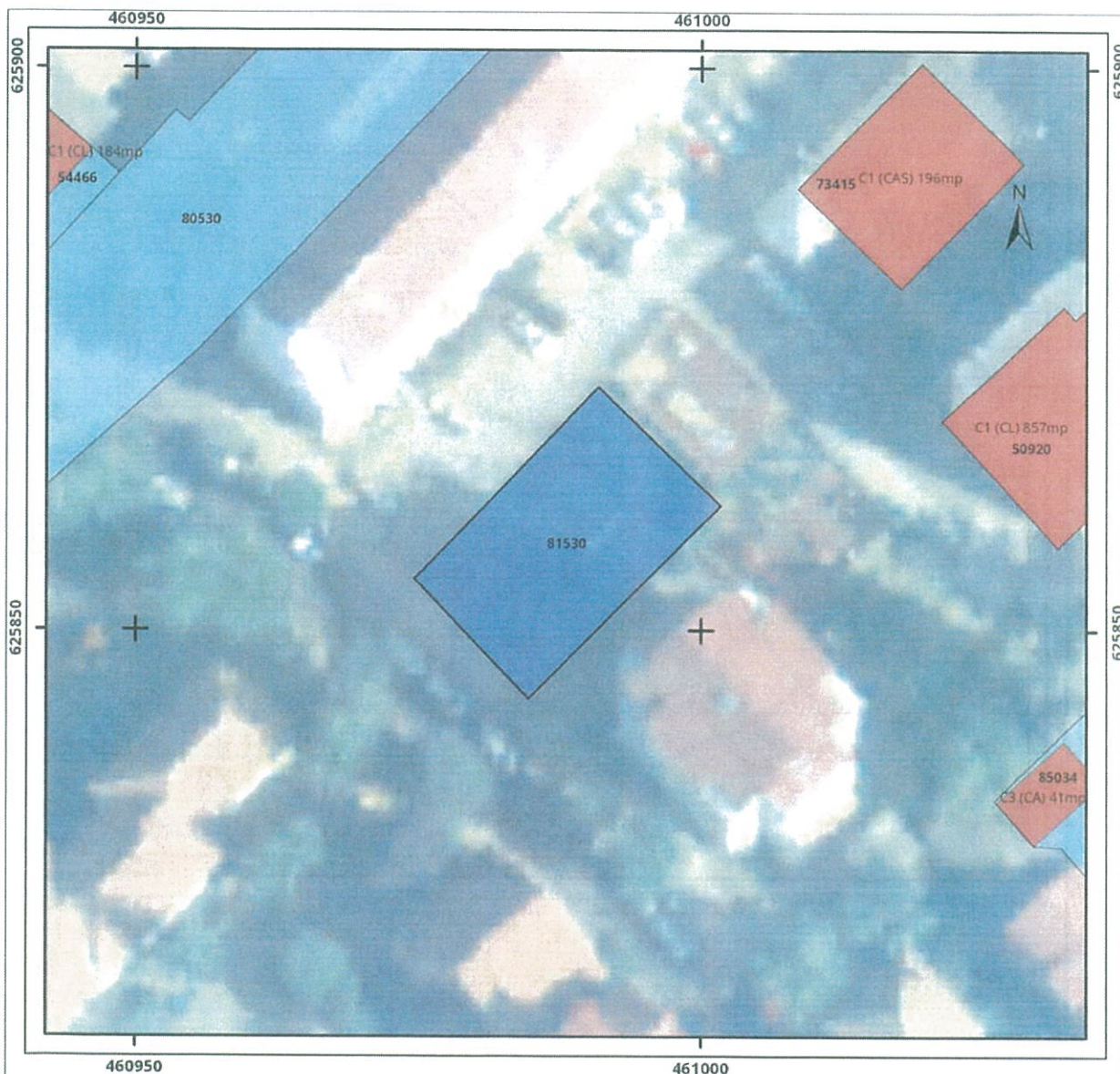
Nr.cerere	40859
Ziua	30
Luna	06
Anul	2021

Teren: 356 mp

Intravilan -DA; Extravilan -NU;

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 356mp

Plan detaliu



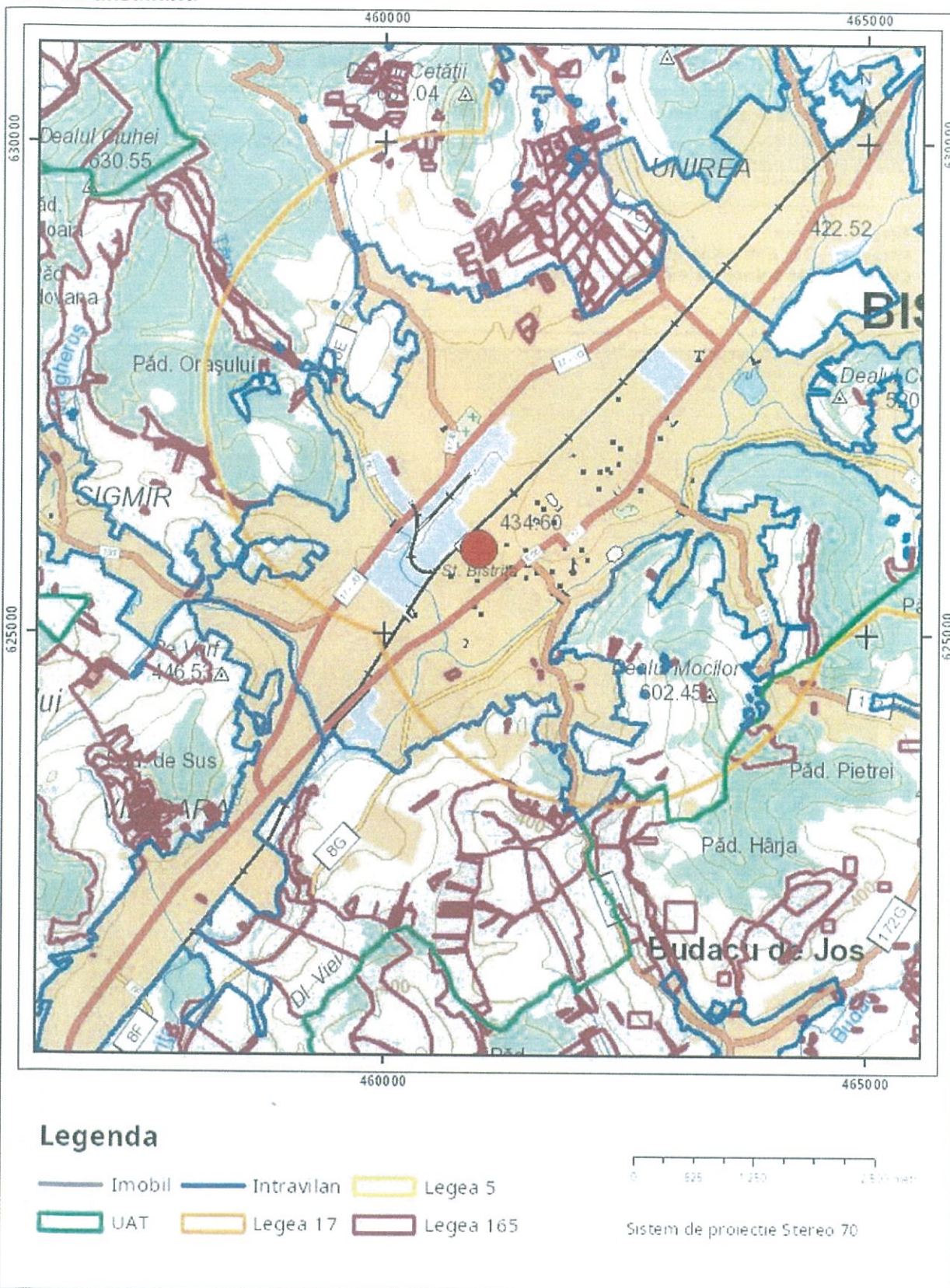
Legenda

Imobil	Intravilan	Legea 5
UAT	Legea 17	Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

O.C.P.I. BISTRIȚA-NĂSĂUD

Nr. 40859

Ultima actualizare a geometriei: 28-02-2018
Data și ora generării: 30-06-2021 10:47

Ziua 30 Luna 06 Anul 2021

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpl.ro/verificare>

Pag. 2 din

2

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1314 din 09.07.2021

În scopul: operatiuni notariale privind circulatia imobiliara-cumparare teren.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal -, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et. -, ap. -, telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro, înregistrat la nr. 56474 din 01.07.2021,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada Carpați, nr. 12, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 81530 nr. cad/topo 81530

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-teren-curti, constructii in suprafata de 356 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, proprietatea SC Pur si Simplu SRL;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală:teren-curti, constructii in suprafata de 356 mp.
- Destinație: conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, imobilul este situat in U.T.R.7- (L3), subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+4, cu accente de P+5-6 niveluri;
- Zona A de impozitare

Întocmit, Malaicu Sabina



3. REGIMUL TEHNIC

- Documentația de urbanism în vigoare: PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCLnr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018;utilizari admise-locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5-6 niveluri;-pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;comerț, birouri, servicii publice;scuaruri și grădini publice;amenajări aferente locuințelor:căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.Utilizari interzise- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;activități producție poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;realizarea unor false mansarde;construcții provizorii;dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;depozitare en-gros;depozitări de materiale re folosibile. Reglementari din RLU pentru subzona L3-regim max.P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri, lotul minim construibil pentru locuințele colective înalte este de 1000 mp, iar pentru locuințele colective de medii, lotul minim construibil este de 500 mp;clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;POTmaxim= 35% P+5- 6: POTmaxim= 60% CUTmaxim= 1,80 ADC/mpP+5-6: CUTmaxim= 4,20 ADC/mp.parcela de teren nu este construibilă pentru realizarea unor constructii noi.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operatiuni notariale privind circulatia imobiliara-cumparare teren.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
--

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării
--

impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de servicii publice

☐ alimentare cu energie

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ electrică

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Locatari

☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ Inspectoratul Jud. în
Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea
terenului din circuitul agricol

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ verficator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ avizul studiu de insorire

☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): scutit de taxa

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan

[Signature]



pentru ARHITECT ȘEF,
Șef serviciu urbanism,
Bilegan Daniela Margareta

[Signature]

pentru SECRETAR GENERAL,

Director executiv,
Cincea Dumitru Matei

[Signature]

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit de taxa. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.07.2014

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatul de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

pentru SECRETAR GENERAL,

pentru ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

RAPORT DE EVALUARE

Nr.7

Imobil –teren-din municipiul. Bistrița, Str. Carpați nr. 12, (CF. Bistrița 81.530 cad 81.530),
jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420140

Beneficiar:

MUNICIPIUL BISTRIȚA

(1 euro = 4.9188 Lei la data de 20 octombrie 2021)

Bistrița, octombrie 2021

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectivul evaluării este activul constând în proprietate imobiliară **teren liber de construcții**-teren-din municipiul. Bistrița, Str. Carpați nr. 12, (CF. Bistrița 81.530 cad 81.530), jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420140.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea determinării valorii de piață a imobilului și **perfectării unor acte de vânzare cumpărare**.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

I. Termenii de referință,	Pag. 3
II. Prezentarea datelor	Pag. 7
III. Analiza pieței Imobiliare..	Pag. 7
IV. Abordarea în evaluare și raționamentul evaluatorului	Pag. 9
V. Concilierea valorii	Pag. 11
VI. Anexe	Pag. 12

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea** imobilului, teren - cu suprafața de 28510 mp, este de-

Nr.crt	Denumire	Suprafața-mp	Valoarea euro		Lei	
			Euro/mp	Euro	Lei/mp	lei
1	Teren	365	88.01	32.124	432.90	158.013
TOTAL				32.120		158.000

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;

➤ Valoarea estimată se referă la teren;

➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;

➤ Valoarea este o predicție ;

Valoarea imobilului a fost determinat în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținând cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

➤ Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020 care includ **STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2018:**

➤ 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 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

➤ SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

POTEACĂ RĂDULESCU EDITA



I. Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat *Poteacă –Rădulescu Edita*, Membru Titular ANEVAR, specializat, EPI, posesor legitimație nr. 15.511.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă calificarea corespunzătoare, experiență și competență necesară pentru aceasta prestație.

Obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori

Client -Persoana Juridică: **MUNICIPIUL BISTRIȚA.**

Sediul: mun. Bistrița, Piața Centrală nr. 6, cod poștal 420.009, jud. Bistrița Năsăud.

Utilizator desemnat : **Primăria Municipiului Bistrița -Direcția Patrimoniu,**

(c) Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** la imobilul din tabelul de mai jos menționat, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare.

Nr. crt	Denumire	Cod Clasificare	Adresa
1	Teren liber de construcții	1.6.8.	municipiul. Bistrița, Str. Carpați nr. 12, jud. Bistrița Năsăud, cod poștal 420140, S=356 mp

Scopul evaluării determină tipul valorii, fiind important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Bistrița -Direcția Patrimoniu **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

(d) Identificarea activului supus evaluării

Obiectivul evaluării este activul constând în proprietate imobiliară **teren liber de construcții** - situată în mun. Bistrița, Str. Carpați nr. 12, jud. Bistrița Năsăud.

Imobilul este identificat în CF. Bistrița 81.530 cad 81.530, este deținut în proprietate de către SC. PUR și SIMPLU SRL, cu titlu de cumpărare.

(e) Tipul valorii

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare 1 – **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general):
Conform paragrafelor 6, 7, 8 din SEV 100 - Cadrul general.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
(a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb-în cazul nostru;
(b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

De asemenea conform **paragrafelor 25-29** din standardul de mai sus
Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.
Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării. Standardele de evaluare ANEVAR 2018.

Tipul valorii ar trebui să fie în mod clar diferențiat de:

- (a) abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- (b) tipul activului care este evaluat;
- (c) starea efectivă sau ipotetică a unui activ, la momentul evaluării;
- (d) orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

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.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR 2020.

(f) Data evaluării

Evaluarea s-a realizat în luna octombrie 2021, considerând cursul valutar din data de 20 octombrie 2021e cu 1 Euro = 4, 9188 lei.

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Evaluarea imobiliară este procesul de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate la o anumită dată. Procesul de evaluare este concretizat prin raportul de evaluare. Evaluarea nu este un calcul exact al unei valori; ea reprezintă o estimare. Procesul de evaluare impune aplicarea raționamentului profesional și obiectiv al expertului evaluator.

Valoarea imobilului a fost determinat în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

-Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) 2020:

Bibliografie

-extrasul CF.

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR ;

-Cursul de referință al monedei naționale;

-Publicații privind piața imobiliară.

-PUG Bistrița, regulament de urbanism-conform site Primăria Bistrița

-HOTĂRÂRE Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe

-planul de situație de pe site-uri publice internet.

-Certificatul de urbanism nr. 1317 din 09.07.2021, emis de Primăria Bistrița

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

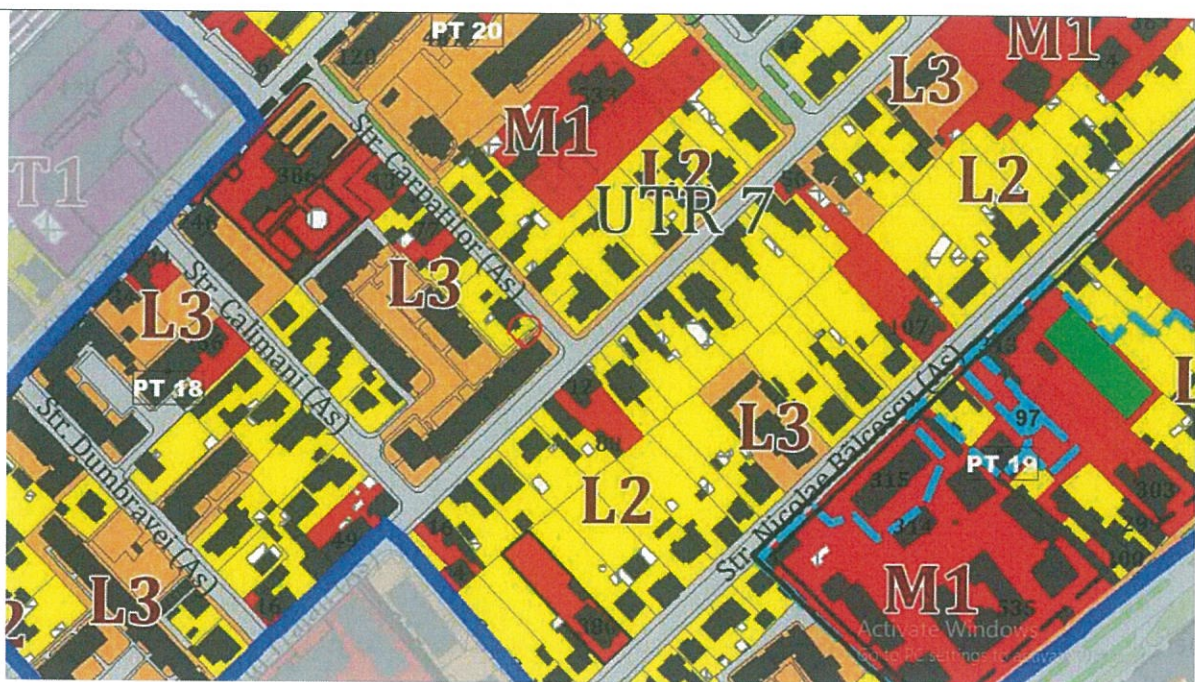
- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum acestea au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.
- Se menționează că la data evaluării terenului nu este înregistrată în evidențele de CF servitute de trecere pentru accesul la teren.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale s-a argumentat punctual la metoda aplicată.
- În cazul de față s-a preluat planul de amplasament din extrasul CF și din site-urile publice de internet.

Urbanism:

- -Conform Certificatului de urbanism nr. 1317 din 09.07.2021, emis de Primăria Bistrița terenul este situat în UTR 7-L3, iar parcela nu este construibilă având o suprafață mai mică de 500 mp. Conform extrasului din PUG-Bistrița, terenul este colorat în culori aferente locuințelor individuale, cu galben.



Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță referitor la proprietatea evaluată.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale

- garajele prefabricate existente pe amplasament nu fac obiectul prezentului raport.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct I.b, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

II. Prezentarea datelor

II.1 Date generale privind imobilul evaluat

Imobilul propus spre evaluare este un teren cu suprafața de 365 mp, situat în nordul municipiului Bistrița, zonă mediană.

Zonarea: - zona A de impozitare

Din punctul de vedere al localizării subiectului față de principalele puncte de interes, se menționează:

- Unități comerciale: la distanță mică;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță mică,
- Unități medicale: Spitalul Județean la distanță mare,
- Sedii de bănci: amplasate la distanțe mari;
- Instituții de cult:, amplasate la distanță mare
- Parcuri: amplasat la distanță mare;
- Lacuri: la distanțe mari

Utilitati:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă
- Rețea urbană de apă: existentă

Artere de circulație:

- Auto: din strada Carpați
 - Stație de autobuz și microbuz: la distanță mică;
 - Feroviar: gara este amplasată la distanță mică;
- Parcela se învecinează cu următoarele proprietăți

Orientarea	Vecini
NE	Bloc de locuit
SE	Str. Carpați
NV	Loc de joacă
SV	Aleea de acces

III. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra

unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Piața imobiliară specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea supusă evaluării este un teren, într-o zonă de locuințe colective și individuale, instituții și servicii.

Piața acestor proprietăți este aproape inexistentă, eventualele terenuri libere au reintrat în proprietatea celor expropriați în urma retrocedării acestora în baza unor legi compensatorii.

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Numărul de terenuri libere este foarte mic, fiind un număr mare de locuințe individuale oferite de către dezvoltatorii imobiliari.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea pentru terenuri cu destinația de locuințe este în dezechilibru în favoarea ofertei, într-o piață dezechilibrată.

III.1 Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în situația:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 1317 din 09.07.2021, emis de Primăria Bistrița terenul este situat în UTR 7-L3, iar parcela nu este construibilă având o suprafață mai mică de 500 mp.

În imediata vecinătate a terenului sunt locuințe individuale, o grădiniță în regim de înălțime P+E.



În consecință cea mai bună utilizare a terenului ar putea fi - **locuință cu partiu special care include spații pentru profesii libere, (în condițiile existenței unei documentații de urbanism care ar studia schimbarea destinației amplasamentului și ar reglementa relațiile de vecinătate a viitoarei construcții cu construcțiile vecine și respectând documentația de urbanism)**.

IV Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru a estima valoarea terenului liber, se pot folosi diferite metode, precum:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- metoda reziduală;
- capitalizarea rentei funciare

IV.1. Abordarea prin piață-comparația directă

Această abordare oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul comparabilelor să fie ajustat pentru a reflecta diferențele între orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează, între caracteristicile juridice, economice sau fizice față de cele ale bunului evaluat.

Pentru evaluarea terenului s-au luat în considerare dimensiunile (suprafața) și configurația acestuia, frontul la stradă, gradul de ocupare cu construcții, utilitățile existente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Având în vedere destinația specială a terenului, dimensiunile terenului și modalitatea de acces, comparabilele puține identificate au rezultat următoarele valori.

Nr.crt	Denumire	Suprafața-mp	Valoarea euro		Lei	
			Euro/mp	Euro	Lei/mp	lei
1	Teren	365	88.01	32.124	432.90	158.013
TOTAL				32.120		158.000

IV.2. Extracția de pe piață

Este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Întrucât nu s-au identificat oferte de vânzare privind situații similare (teren neconstruibil) nu s-a folosit această metodă.

IV.3. Metoda alocării

Este cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

IV.4. Metodele de capitalizare a venitului

Sunt utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

IV.5 Metoda reziduală

Metoda poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

IV.6 Metoda capitalizării rentei funciare

Reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Metoda nu se poate folosi pentru această proprietate.

IV.7 Analiza parcelării și dezvoltării

Este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare pe piața imobiliară decât costul achiziționării imediate.

Metoda nu se poate aplica la această proprietate întrucât terenul nu se poate parcela.

V. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, rationamentul și logica aplicate au condus la judecati consecvente.

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor/metodelor, pentru a selecta valoarea de piață din randul valorilor estimate în cadrul abordărilor (metodelor) sunt: adecvarea și precizia.

Adecvarea: Evaluarea s-a realizat prin venit și comparație.

Precizia: Evaluatorul apreciază că valoarea este de referință, întrucât aceasta evidențiază elementele de construcție, finisajele și dotările și reflectă cel mai ridicat grad de similitudine cu subiectul analizat.

Nr.crt	Denumire	Suprafața-mp	Valoarea euro		Lei	
			Euro/mp	Euro	Lei/mp	lei
1	Teren	365	88.01	32.124	432.90	158.013
TOTAL				32.120		158.000

Valoarea Teren 32.120,00 euro, 158.000,00 lei.

Valoarea nu conține TVA

Intocmit: ing Poteacă-Rădulescu Edita, evaluator Proprietati Imobiliare, membru ANEVAR
posesor al legitimației nr. 15.511.



Evaluarea terenului

Anexa 2.1

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Str. Carpați 12	Str. Libertății		Str. Solomon Haliță		Bistrita, str C.Porumbescu	
data	prezent	Jul-20		Jul-20		Jul-20	
Suprafața	365 m.p.	1,900 m.p.		600 m.p.		274 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		279,965 €		99,600 €		29,044 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		147.35 €/mp		166.00 €/mp		106.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Negociere / interviu							
Marja negociere (%) / total corecte (ajustare)		-20.00% -29.5 €		-20.00% -33.2 €		-20.00% -21.2 €	
Preț de vânzare corectat (ajustat)		117.88 €		132.80 €		84.80 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0% 0.0 €		0% 0.0 €		0% 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		117.88 €/mp		132.80 €/mp		84.80 €/mp	
2 Restricții legale - coeficienți urbanistici	mari	medii		medii		mari	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-5.0% -5.9 €		-5.0% -6.6 €		0.0% 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		111.99 €/mp		126.16 €/mp		84.80 €/mp	
3 Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		111.99 €/mp		126.16 €/mp		84.80 €/mp	
4 Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0% 0.0 €		0% 0.0 €		0% 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		111.99 €/mp		126.16 €/mp		84.80 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	noiembrie 2019		noiembrie 2019		noiembrie 2019	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		15% 16.8 €		15% 18.9 €		15% 12.7 €	
Preț corectat (ajustat)		128.78 €/mp		145.08 €/mp		97.52 €/mp	
6 Localizare	Str. Carpați 12	Str. Libertății		Str. Solomon Haliță		Bistrita, str Vasile Lupu	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		5.0% 6.4 €		0.0% 0.0 €		-5.0% -4.9 €	
Preț corectat (ajustat)		135.22 €/mp		145.08 €/mp		92.64 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	365 m.p.	1900		600		274	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		3.0% 4.1 €		2.0% 2.9 €		0.0% 0.0 €	
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 14 ml	~ 12 ml		~ 23 ml		~ 17 ml	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €	
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €	
d Eliberare teren (construcții demolabile)	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €	
Preț corectat (ajustat) caracteristici fizice		139.28 €/mp		147.99 €/mp		92.64 €/mp	
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Complete	Complete		Complete		Complete	
Cheltuieli introducere utilități		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		139.28 €/mp		147.99 €/mp		92.64 €/mp	
9 Zonarea - destinația legală permisă	construibil cu doc urb aprob	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		-5.0% -7.0 €		-5.0% -7.4 €		-5.0% -4.6 €	
Preț corectat (ajustat)		132.32 €/mp		140.59 €/mp		88.01 €/mp	
10 Cea mai bună utilizare	rezidențială	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
Corectie (%) / total corecte (ajustare)		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €		0.0% 0.0 €	
Preț corectat (ajustat)		132.32 €/mp		140.59 €/mp		88.01 €/mp	
Preț corectat		132.32 €/mp		141 €/mp		88 €/mp	
Corecție netă		12% 14.4 €		6% 7.8 €		4% 3.2 €	
Corecție totală brută		€ 40.15		€ 35.86		€ 22.23	
Corecție brută procentuala		34.06%		27.01%		26.21%	
Suprafața	365 m.p.	Opinie unitara		88.01 €/mp			
Valoare estimată	32,124 €	echivalent a		158,013 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9188 lei	la data de		20-oct-21			

AUTORITATEA LOCALA
 BISTRITA-NEA
 Nr. 15511
 Valabil 2021
 Specializarea: EPI
 ANEVAR • VMM

Material foto









Comparabile terenuri,

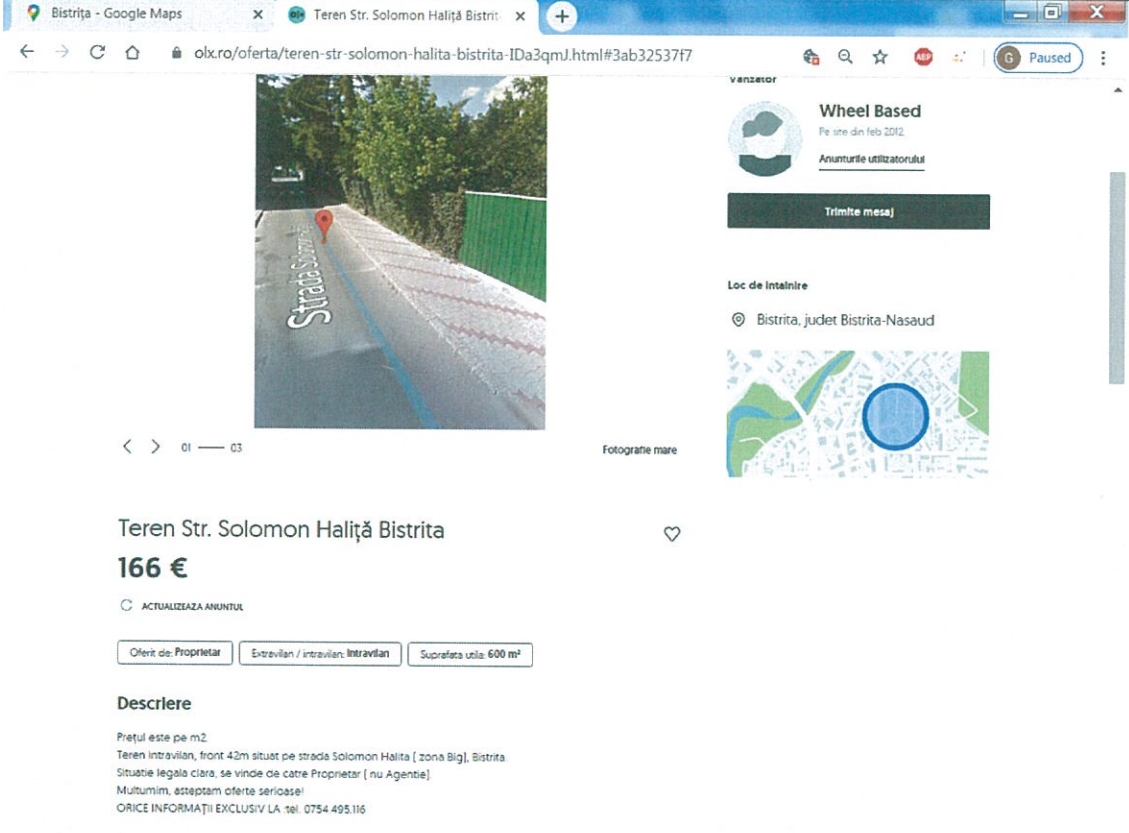
C1 Comparabila Nr. 1 Teren situat la sud vest in zona rezidentiala invecinata zona comerciala BIG pe Str. Solomon Halita cu front la strada cca 42 m , teren de amplasament residential – comercial suprafata teren St = 600 mp invecinat comercial pr t oferta unitar 166 EUR / mp data oferta 10 iunie 2020

Extras site : Teren Str. Solomon Hali  Bistrita 166   ACTUALIZEAZA ANUNTUL Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan** Suprafata utila **600 mă** Descriere Prețul este pe m2. eren intravilan, front 42m situat pe strada Solomon Halita (zona Big), Bistrita. Situatie legala clara, se vinde de catre Proprietar (nu Agentie). Multumim, asteptam oferte serioase! ORICE INFORMAȚII EXCLUSIV LA :tel. 0754.495.116 Anuntul este postat pentru o persoana care nu are cont OLX de aceea va rog nu trimitemi mesaje deoarece alte formatii nu detin !!! Mulţumesc pentru înţelegere! Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS Adaugat de pe telefon La 23:20, 10 iunie 2020 Vizualizari:1374 Numar anunt: 148579697

<https://www.olx.ro/oferta/teren-str-solomon-halita-bistrita-IDa3qmJ.html#8975a45751>

Bistrița - Google Maps x Teren Str. Solomon Haliță Bistrița x +

olx.ro/oferta/teren-str-solomon-halita-bistrita-IDa3qnl.html#3ab32537f7



Teren Str. Solomon Haliță Bistrița

166 €

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: Proprietar Extravilan / intravilan, Intravilan Suprafața utilă: 600 m²

Descriere

Pretul este pe m².
 Teren intravilan, front 42m situat pe strada Solomon Halita (zona Big), Bistrita.
 Situatie legala clara, se vinde de catre Proprietar (nu Agentie).
 Multumim, asteptam oferte serioase!
 ORICE INFORMAȚII EXCLUSIV LA tel. 0754 495.116

Anuntul este postat pentru o persoana care nu are cont OLX de aceea va rog nu trimiteți mesaje deoarece



Identificare teren Google

<https://www.google.com/maps/@47.1286025,24.4849208,3a,75y,311.62h,93.97t/data=!3m6!1e1!3m4!1sfkC6Vxq-z2TFH8BK6Dquaw!2e0!7i13312!8i6656>



C2 Comparabila Nr. 2 Teren situat invecinat cu complexul hotelier Diana cu front la Str. Valea Rusului la cca 150 m de Str. Calea Moldovei , teren de amplasament residential suprafata teren

Extras site : Vand teren intravilan Bistrita **500 000 lei** ACTUALIZEAZA ANUNTUL Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan** Suprafata utila **1 000 m²** Descriere Teren pe strada Valea Rusului, cu toate utilitatile, ideal pentru locuinta Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS Adaugat de pe telefon **La 20:05, 5 mai 2020** Vizualizari: **417** Numar anunt: **201058017**

Bistrita - Google Maps

Vând teren și construcție Libertății

Vand teren intravilan Bistrita

+

←

→

↺

🏠

🔒

olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-bistrita-IDdB8Cnf.html#1c7c484fc8

📷

🔍

☆

ABP

🌐

G Paused

⋮



IENCIU DAN

Pe site din feb 2012

Anunturile utilizatorului

0762 691 169

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Bistrita, judet Bistrita-Nasaud





01

07

Fotografie mare

 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: Proprietar

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: 1 000 m²

Teren pe strada Valea Rusului, cu toate utilitatile, ideal pentru locuinta

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro
disponibila pentru Android, iOS

Adaugat de pe telefon La 20:05, 5 mai 2020 Vizualizari: 407 Numar anunt: 201058017



Comp.Nr.
2 103,5
EUR/ha

C3

Comparabila Nr. 3 Teren invecinat Hotel Diana cu front la Str Emil Rebreanu la cca 900 m de locatia teren COSBIA , teren de amplasament residential comercial suprafata teren St = 1000 mp in cartier residential de lux invecinat comercial pr t oferta untar 10.000 EUR /ar data oferta 29 iunie 2020

Extras site : Vânzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita 10 000   ACTUALIZEAZA

ANUNTUL Oferit de Suprafata utila Descriere Vânzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita

Vă punem la dispozi ie un teren Intravilan, langa Hotel Diana pentru construcții. Utilități in apropiere: - Canalizare - Apă - Curent - Gaz Terenul nu are inclinație, este drept  i se vinde neparcelat. Prețul este de 10.000 Euro/ar negociabil. LEBADA IMOBILIARE (folosesti formularul de contact) Anuntul Vânzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat La 11:24, 29 iunie 2020 Vizualizari:168 Numar anunt: 203933675

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-construc-tii-intravilan-calea-moldovei-10-ari-bistrita-IDdNGsP.html#54cc0618e4>

Vânzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita

10 000  

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Descriere

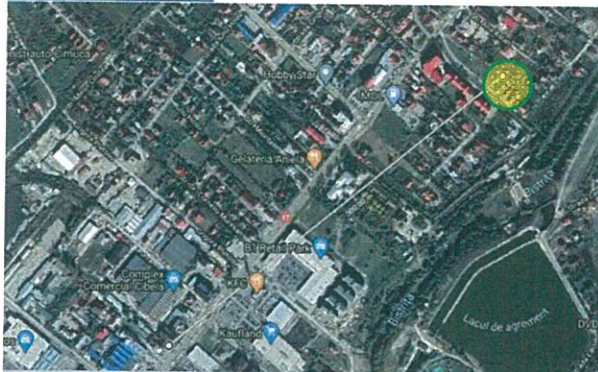
Vânzare Teren Construcții Intravilan, Calea Moldovei, 10 ari, Bistrita

Vă punem la dispozi ie un teren Intravilan, langa Hotel Diana pentru construcții

Utilități in apropiere

- Canalizare
- Apă

<https://www.google.com/maps/@47.1504752,24.520308,3a,75y,27.8h,93.16t/data=!3m6!1e1!3m4!1syE5vAuFqLrWQhuhsZ65vA!2e0!7i13312!8i6656>



C4

Comparabila Nr. 4

Teren situat in zona rezidentiala invecinata zona centrala pe Str. Ciprian Porumbescu, Nr. 2 cu front la strada laterala cu sens unic, zona restrasa, teren de amplasament residential – IMM suprafata teren St = 274 mp cu front stradal 21 m, pr t oferta 140.000 lei, pr t oferta unitar 106 EUR / mp data oferta 09 iulie 2020

Extras site : Vand teren in zona centrala din orasul Bistrita, pret negociabil 140 000 lei **ACTUALIZEAZA ANUNTUL**
 Ofert de Agentie Suprafata utila 274 m² Descriere vand teren construibl in suprafata de 274 mp, liber de constructii, str. Ciprian Porumbescu nr. 2 judetul Bistrita Nasaud, zona centrala, zona istorica a orasului. Accesul se face din strada Ciprian Porumbescu cu deschidere de 20,99 mp, teren situat langa Primaria Bistrita, forma dreptunghiulara, dimensiuni 20,99/ 15,98 mp/13,21 mp. Utilitati la marginea terenului curent, gaze, apa, canalizare Anuntul vand teren in zona centrala din orasul Bistrita, pret negociabil este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat La 13:24, 9 iulie 2020 Vizualizari:1435 Numar anunt: 191944735
<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-zona-centrala-din-orasul-bistrita-pret-negociabil-IDcZnAP.html#ee305c80fc>

Vand teren in zona centrala din orasul Bistrita, pret negociabil
140 000 lei
 Activitatea anunta
 Descrere
 vand teren construibl in suprafata de 274 mp, liber de constructii, str. Ciprian Porumbescu nr. 2 judetul Bistrita Nasaud, zona centrala, zona istorica a orasului. Accesul se face din strada Ciprian Porumbescu cu deschidere de 20,99 mp, teren situat langa Primaria Bistrita, forma dreptunghiulara, dimensiuni 20,99/ 15,98 mp/13,21 mp. Utilitati la marginea terenului curent, gaze, apa, canalizare
 Anuntul vand teren in zona centrala din orasul Bistrita este adaugat de pe Storia.ro.

Localizare :

<https://www.google.com/maps/@47.1304427,24.4960231,3a,75y,208.34h,94.74t/data=!3m6!1e1!3m4!1s726ObdivcSMugd5jlgT8Rg!2e0!7i13312!8i6656>




C5 Comparabila Nr. 5 Teren situat pe strada laterala inchisa din Str Calea Moldovei , in vecinatatea complex SELGROS , teren de amplasament industrial – IMM suprafata teren St = 9800 mp prît oferta unitar 7900 EUR /ar utilitati pe teren si adiacente , teren fosta incinta a Fabricii de bere demolate partial sistematizat , data oferta 20 iunie 2020

Extras site : Teren intravilan , zona Selgros! 7 900 € **ACTUALIZEAZA ANUNTUL** Oferit de **Agentie** Suprafata utila **9800 m²** Descriere Propunem spre vanzare teren intravilan situat in zona magazinului Selgros , din Bistrița . Accesul catre teren se realizeaza pe un drum public, asfaltat, cu latimea de 8 m. Terenul are o suprafata de 9800 mp , dispune de Extras de Carte Funciara. Parametrii urbanistici permit constructia cu regim de inaltime P+4E, blocuri, hale, etc. Dispune de toate utilitatile . Pe teren se afla si o cladire in suprafata de 700 mp, diverse magazine metalice , si un post trafa de 160Kw. Nu se vinde parcelat . Pret vanzare : 7900 euro /AR Ai nevoie de un credit imobiliar .Hai sa povestim . Te informam despre ofertele bancilor negociem costuri si conditii pentru tine , te consiliem si te sprijinim sa obtii finantarea care ti se potriveste . Anuntul Teren intravilan , zona Selgros! este adaugat de pe Stora.ro. Adaugat La 14:33, 29 iunie 2020 Vizualizari:276 Numar anunt: 200980546

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-selgros-IDdBidI.html#54cc0618e4>

Bistrița - Google Maps x Deactivare: Teren intravilan, 60 x Teren intravilan, zona Selgros! x +

olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-selgros-1DdBid.html#54cc0618e4



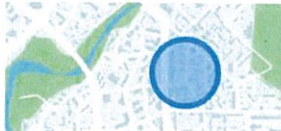
Vanzator

Cucu Iulian
Pe site din febr 2018
Anunturile utilizatorului

0751 460 249 Contact prin Storie.ro

Loc de intalnire

© Bistrița, județ Bistrița-Năsăud



04 — 05 Fotografie mare

Teren intravilan, zona Selgros!

7 900 €

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL



Ofert de Agentie

Suprafata totala: 7 900 m²

Descriere

Propunem spre vanzare teren intravilan situat in zona magazinului Selgros, din Bistrița. Accesul către teren se realizează pe un drum public, asfaltat, cu lățimea de 8 m. Terenul are o suprafață de 9800 mp, dispune de Extras de Carte Funciara. Parametrii urbanistici permit construirea cu regim de înălțime P+4E, blocuri, hale, etc. Dispune de toate utilitățile. Pe teren se află și o clădire în suprafață de 700 mp, diverse magazine metalice, și un post trafo de 160Kw. Nu se vinde parcelat.

Pret vanzare - 7900 euro / AR

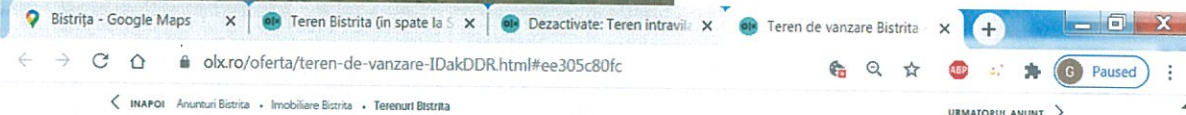
Comp.Nr.
5 79,0

C6 Comparabila Nr. 6 Teren situat la nord est de locatie invecinat complex hotelier Diana cu front la Str Cascadelor intrare de pe Str Emil Rebreanu la cca 1000 m de locatie teren COSBIA, teren de

amplasament residential comercial suprafata teren St = 1000 mp in cartier residential de lux invecinat comercial prèt oferta 85000 EUR , prèt untar 8.500 EUR /ar data oferta 20 iunie 2020

Extras site : Teren de vanzare 85 000 € Negociabil ACTUALIZEAZA ANUNTUL Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila 1 000 m² Descriere Vand teren intravilan in spatele hotelului Diana, pe str. Cascadelor, cu intrare de pe str Emil Rebreanu. Terenul are o suprafata de 1000mp cu deschidere la strada de 23.5m (23.5m/42.55m). Este o zona foarte linistita. Adaugat La 09:51, 20 iunie 2020 Vizualizari:3527 Numar anunt: 152682307

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDakDDR.html#ee305c80fc>



Vanzator



Voichita

Pe site din apr 2011

Anunturile utilizatorului

0745 251 256

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Bistrita, judet Bistrita-Nasaud



< > 01 — 05

Fotografie mare

Teren de vanzare

85 000 € Negociabil

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

Descriere

Vand teren intravilan in spatele hotelului Diana, pe str. Cascadelor, cu intrare de pe str Emil Rebreanu. Terenul are o suprafata de 1000mp cu deschidere la strada de 23.5m (23.5m/42.55m). Este o zona foarte linistita.





Comp.Nr.
6 85,0

C7

Comparabila Nr. 7

Teren situat pe Str. Libertatii Nr. 36 simetric fata de centrul mun Bistrita , invecinat complex comercial EMI si KAUF LAND respectiv complex residential CASA 8 TIMA , teren in suprafata de St = 1900 mp cu constructie veche fost deposit comercial prod alimentare , zona comercial rezidentiala asimilabila de acartera principala de acces in municipiu prèt oferta 280.000 EUR /mp , prèt oferta unitar cca 147,35 EUR / mp amplasament cu front la Str Libertatii cca 20 m data oferta 19 mai 2020

Extras site : Vând teren și construcție Libertății 36 280 000 € Negociabil Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila 1 900 m² Descriere Teren 19 ari pe str Libertății nr 36 cu construcție, front la strada 20 m, preț ușor negociabil Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS Adaugat de pe telefon La 09:55, 19 mai 2020 Vizualizari:1167 Numar anunt: 180061861

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-si-constructie-libertatii-36-IDcbvjz.html#497ce2fc73>



Vanzator



Flaviu

Pe site din apr 2018

Anunturile utilizatorului

[072] 224-5983

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Bistrita, judet Bistrita-Nasaud



Vând teren și construcție Libertății 36

280 000 € Negociabil

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Agentie

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 900 m²

Descriere

Teren 19 ari pe str Libertății nr 36 cu construcție, front la strada 20 m, preț ușor negociabil

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro
disponibila pentru Android, iOS





Comp.Nr.7
147,35
EUR

C8 Comparabila Nr. 8 - licitatie publica (executare silita) Teren situat cca 450 m acces din Str Calea Moldovei, nr 13 , in spatele complexului SELGROS , teren de amplasament residential comercial suprafata teren St = 8671 mp prèt oferta 660.000 EUR , prèt oferta unitar cca 7611 EUR /ar utilitati adiacente , teren sistematizat partial , data oferta 30 iunie 2020

Extras site : Teren Bistrita (in spate la Selgros) 8.671 mp 660 000 € **ACTUALIZEAZA ANUNTUL** Ofert de **Agentie** Suprafata utila **8 671 m²** Descriere Se vinde la licitatie publica, teren in suprafata de 8.671 mp situat in Bistrita, Calea Moldovei, nr. 13, in spate la Selgros. Terenul este parcat conform schitei atasate, pentru orice detalii va rog sa ne contactati la nr de telefon (folosesti formularul de contact). Anuntul **Teren Bistrita (in spate la Selgros) 8.671 mp** este adaugat de pe Storia.ro. Adaugat La 16:09, 30 iunie 2020 Vizualizari:431 Numar anunt: 199325939

<https://www.olx.ro/oferta/teren-bistrita-in-spate-la-selgros-8-671-mp-IDdulj4.html>

Bistrita - Google Maps x Teren 7688 mp Bistrita (in spate la Selgros) IDdulj4.html#07de0294...

o/xr/oferta/teren-7688-mp-bistrita-in-spate-la-selgros-IDdulj4.html#07de0294...

Vanzator
Alexandru Lupolau
Pe site din mai 2020
Anunturi utilizatorului

8728 091 774 Contact prin Storia.ro

Loc de inchiriere
Bistrita, judet Bistrita-Nasaud

Fotografie mare

Teren 7688 mp Bistrita (in spate la Selgros)
690 191 €

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de Agentie Suprafata utila 7 688 m²

Descriere
Se vinde la licitatie publica teren in suprafata de 7688 mp situat in Bistrita, Calea Moldovei nr 13, in spate la Selgros. Teren ideal pentru constructii rezidentiale sau comerciale.
Pentru mai multe detalii ne puteti contacta la (folositi formularul de contact)
Anuntul Teren 7688 mp Bistrita (in spate la Selgros) este adaugat de pe Storia.ro



C9 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-strada-cerbului-IDjIR2.html#13326ac496>

170 000 € 625 m²



Teren Strada Cerbului !

170 000 €

Bistrita-Nasaud (judet), Andrei Muresanu

272 €/m²

Agentia Direkt imobiliare vinde teren intravilan situat in Bistrita pe strada Cerbului. Front stradal 18 m. Dispunem de Certificat de Urbanism cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de D+P+2E. Pretul este de 27200 € / Ar.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 81530 Bistrita

Nr. cerere 40724
Ziua 29
Luna 06
Anul 2021

Cos verificare
100105601479



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Str Carpati, Nr. 12, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	81530	356	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23750 / 02/05/2019	
Act Notarial nr. 747, din 25/04/2019 emis de Marian Laurentiu Nicolae;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) PUR SI SIMPLU SRL, CIF:11088378, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

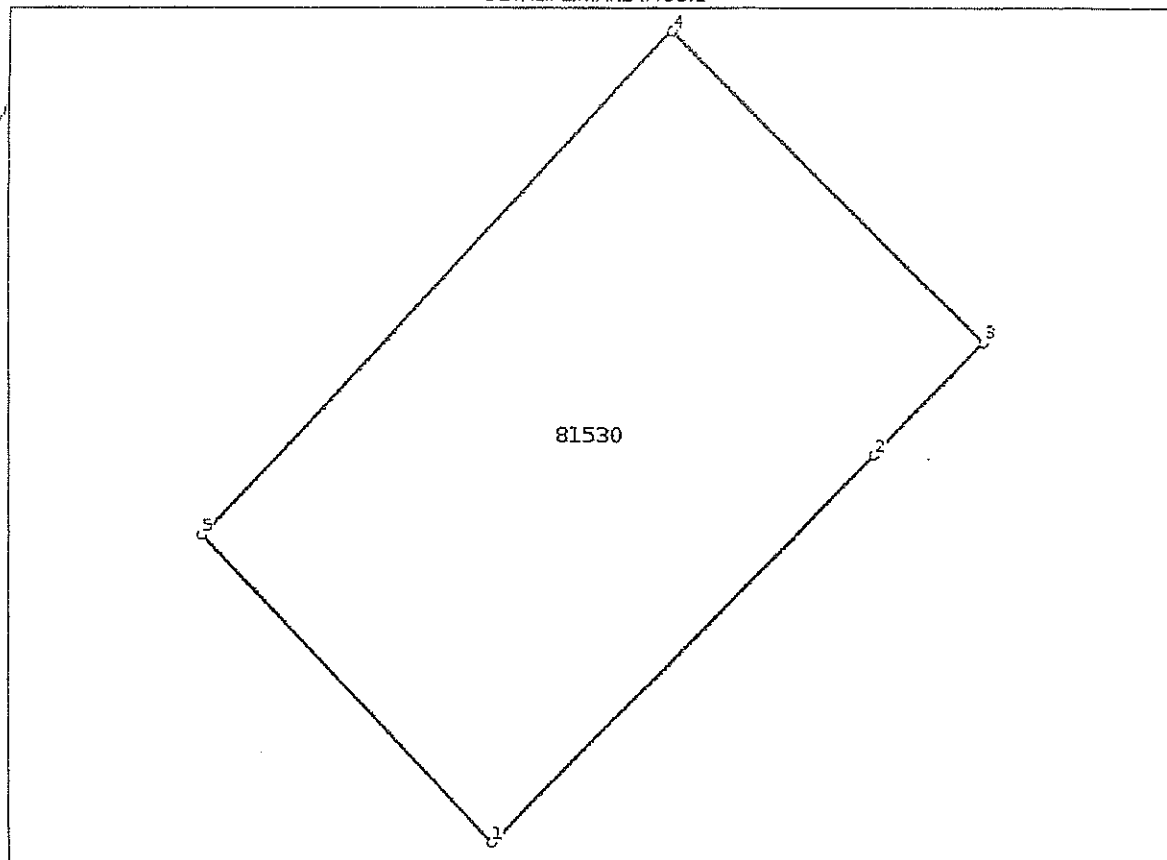
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81530	356	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	356	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.867
2	3	5.414
3	4	15.092
4	5	23.61
5	1	14.684

** 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.



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

Cod verificare



100105620384

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 81530, UAT Bistrița / BISTRITA
NASAUD, Loc. Bistrița, Str. Carpati, Nr. 12

Nr. cerere 40859

Ziua 30

Luna 06

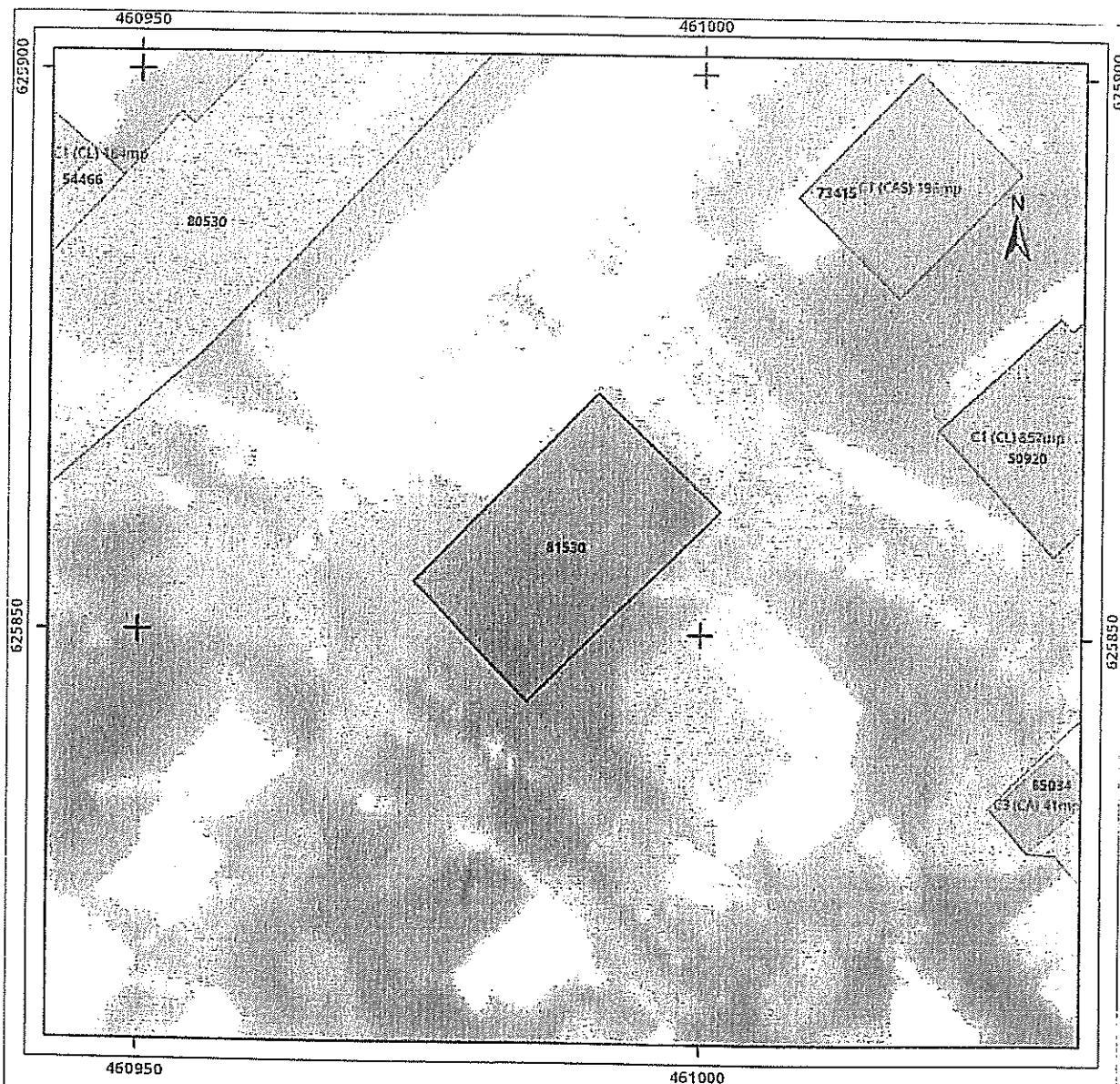
Anul 2021

Teren: 356 mp

Intravilan - DA; Extravilan - NU;

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 356mp

Plan detaliu



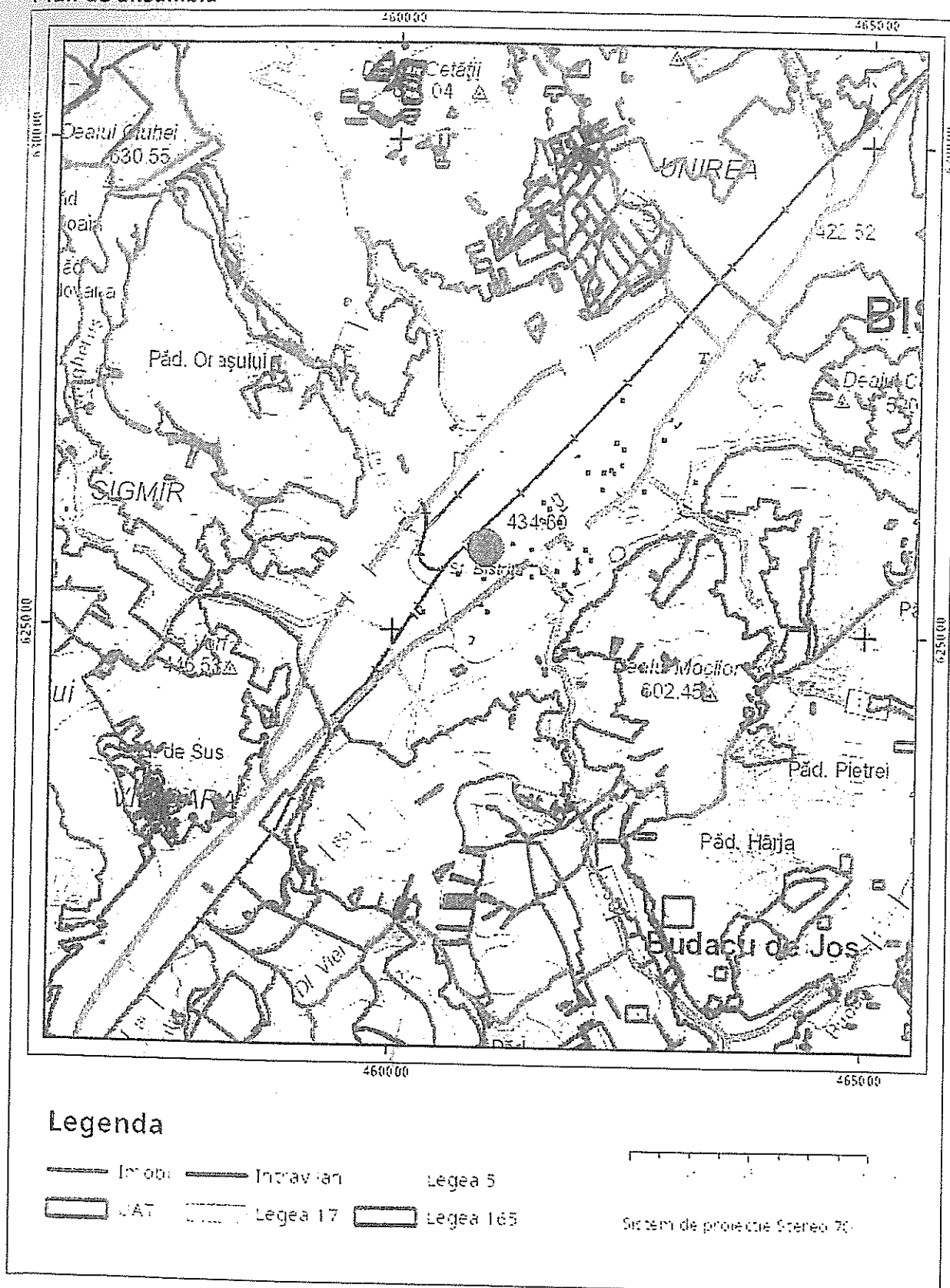
Legenda

Imobil — Intravilan Legea 5
UAT Legea 17 Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

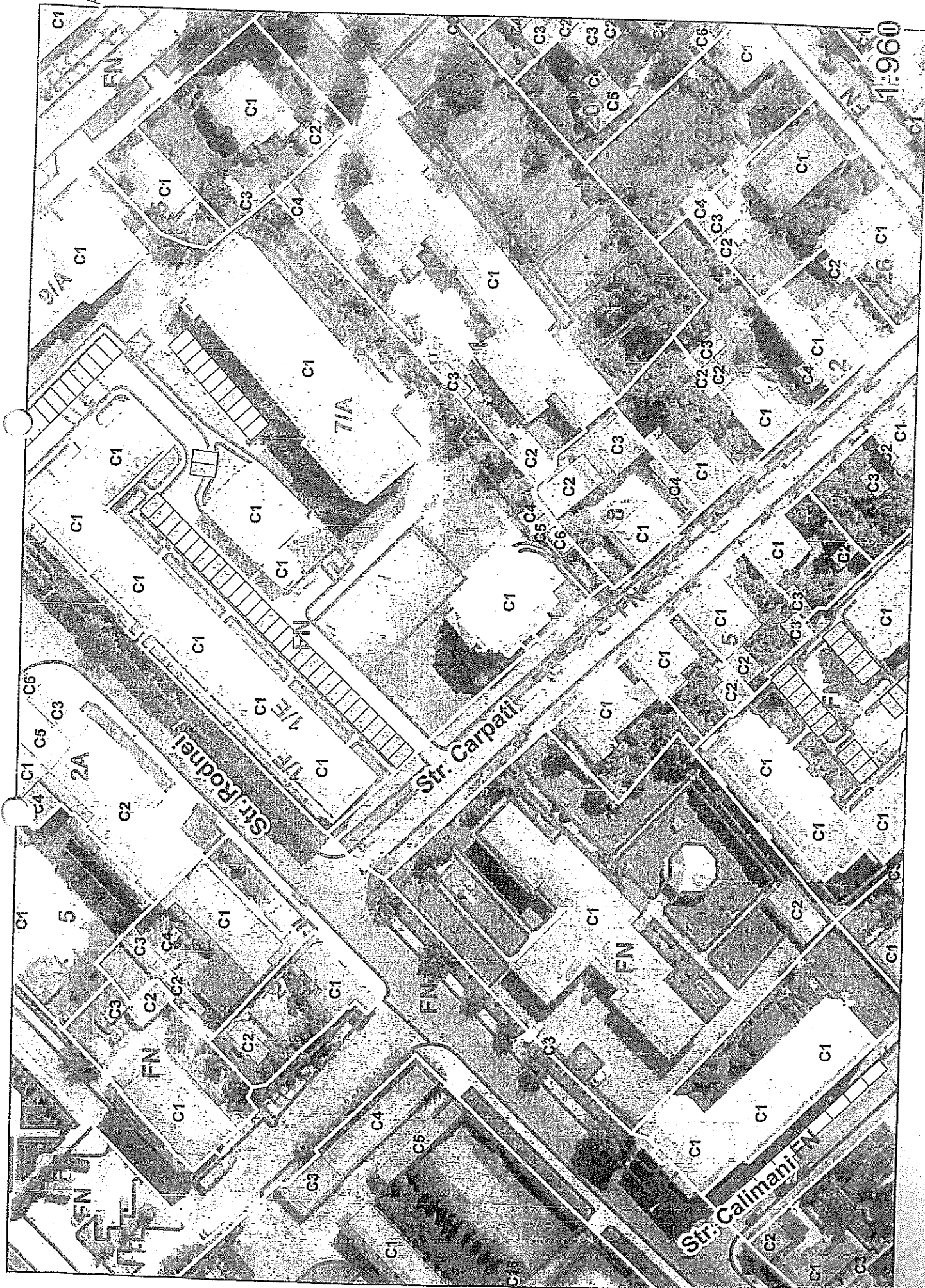
O.C.P.L. BISTRIȚA-NĂSĂUD

Nr. 40859

Ultima actualizare a geometriei: 28-02-2018
Data și ora generării: 30-06-2021 10:47

7 iul 20 Luna 06 Anul 2021

Codul de verificare din anket poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2

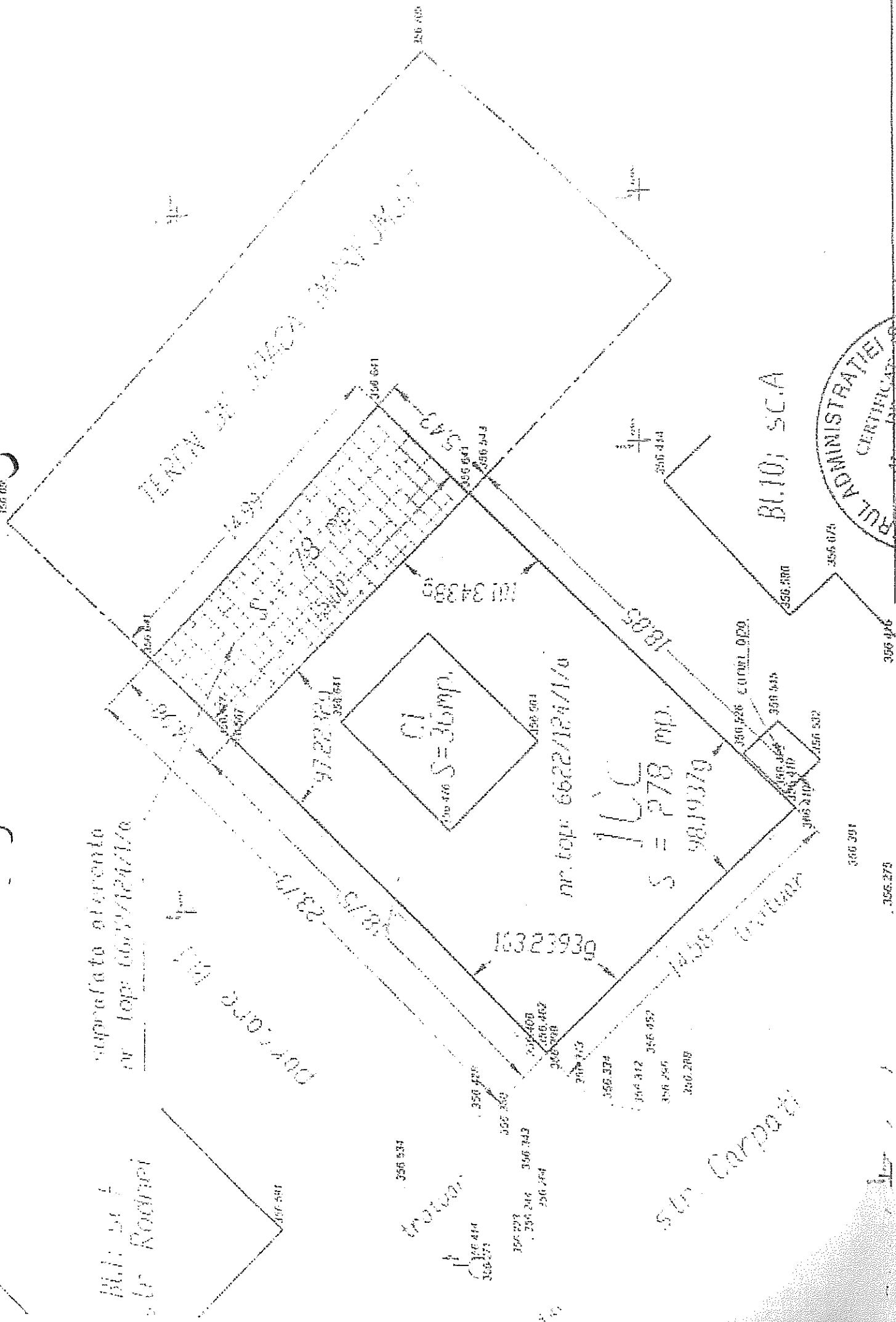


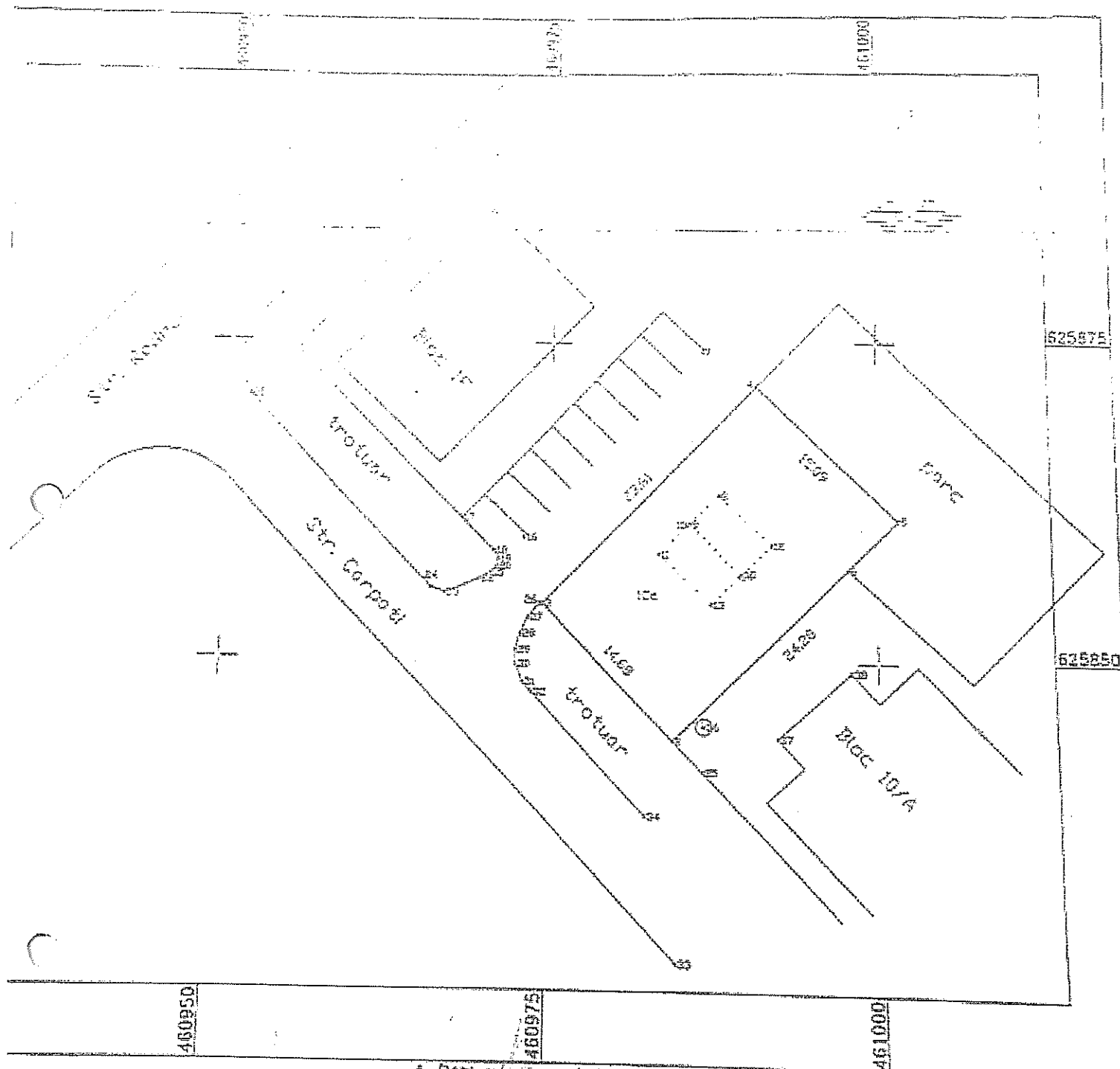
Robert

33
10/10/00

Star Corp.

0/2





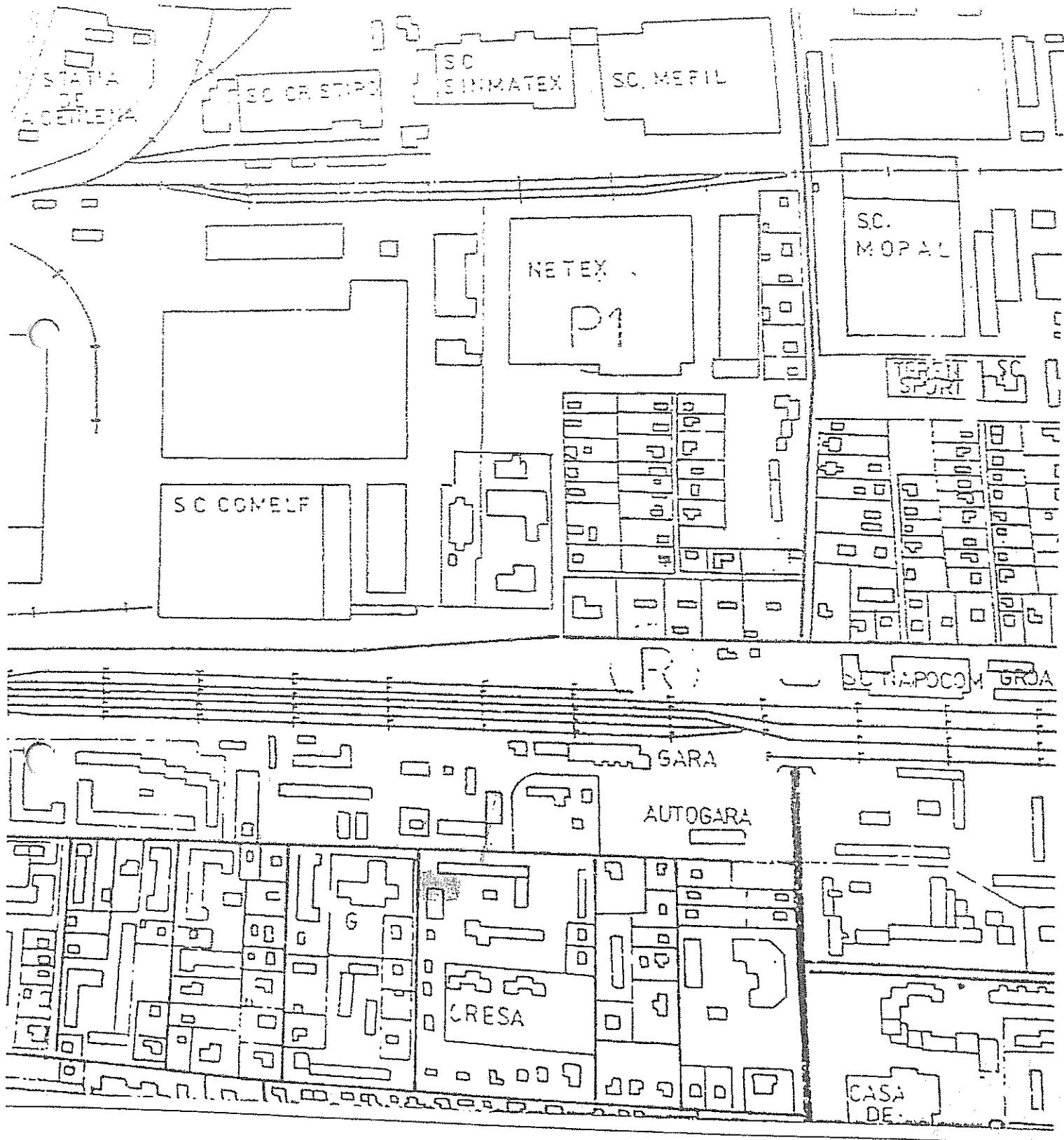
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	CC	356MP	IMOBIL TEREN IMPREJMUIT
Total		356MP	

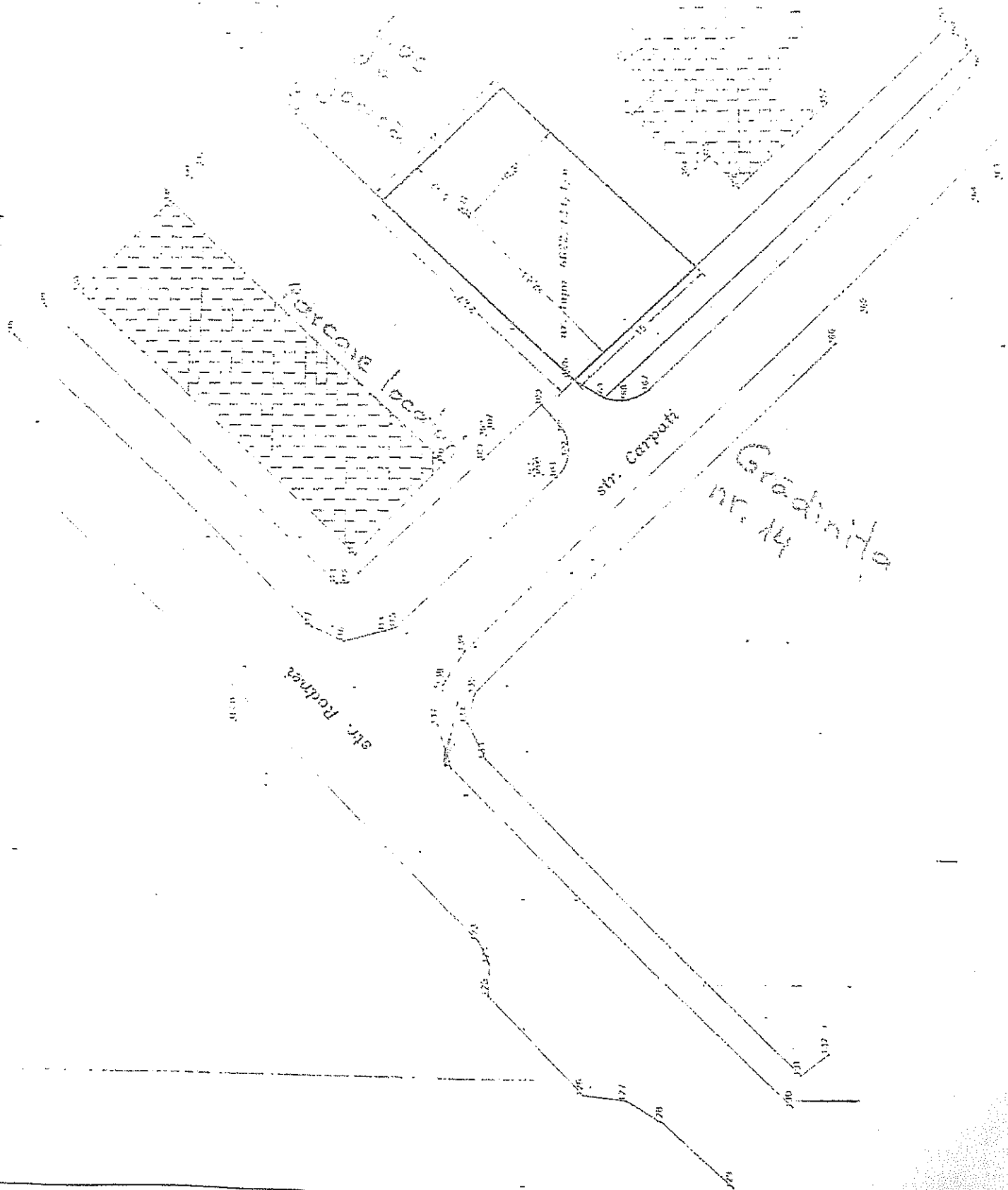
Suprafata totala masurata a imobilului=356mp

Suprafata din act = 356MP

Executant: Stanciu Rada Marietta
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acestora cu realitatea din teren
 Nr. 0120/10.03.2017
 Data: FEBRUARIE 2018
 Stanciu Rada Marietta

Receptionat: 8891/20.02.2018
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
 atribuirea numarului cadastral
 Data: 2018
 Inalta Inginer Cadastru





ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 56474 din 01.07.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1314 din 09.07.2021

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară-cumpărare teren.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BISTRIȚA , cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal -, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et. -, ap. , telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro , înregistrat la nr. 56474 din 01.07.2021,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Strada Carpați, nr. 12, bl., sc., et., ap. , Cartea funciara nr. 81530 nr. cad/topo 81530

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-teren-curti, construcții în suprafața de 356 mp, situat în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, proprietatea SC Pur si Simpu SRL;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală:teren-curti, construcții în suprafața de 356 mp.
- Destinație: conform P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, imobilul este situat în U.T.R.7- (L3), subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+4, cu accente de P+5-6 niveluri;
- Zona A de impozitare

Întocmit, Malaicu Sabina



3. REGIMUL TEHNIC

- Documentația de urbanism în vigoare: PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCLnr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018; utilizări admise-locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5-6 niveluri;-pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%; comerț, birouri, servicii publice;scuaruri și grădini publice;amenajări aferente locuințelor:căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.Utilizări interzise- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;activități producție poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;realizarea unor false mansarde;construcții provizorii;dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;depozitare en-gros;depozitări de materiale re folosibile. Reglementari din RLU pentru subzona L3-regim max.P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri, lotul minim construibil pentru locuințele colective înalte este de 1000 mp, iar pentru locuințele colective de medii, lotul minim construibil este de 500 mp;clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;parcelele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;POTmaxim= 35% P+5- 6: POTmaxim= 60%CUTmaxim= 1,80 ADC/mpP+5-6:CUTmaxim= 4,20 ADC/mp.parcelele de teren nu este construibilă pentru realizarea unor construcții noi.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale privind circulația imobiliară-cumpărare teren.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării

impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de servicii publice

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Locatari

☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții

☐ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ verificador

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ avizul studiu de insorire

☐ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): scutit de taxa

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

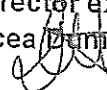
PRIMAR,
Turc Ioan





pentru ARHITECT ȘEF,
Șef serviciu urbanism,
Bilegan Daniela Margareta

pentru SECRETAR GENERAL,
Director executiv,
Cincea Dumitru Matei



Achitat taxa de lei, conform chitanței nr., scutit de taxa. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.07.2021

MUNICIPIUL BISTRIȚA

Comisiei de evaluare a ofertelor depuse
pentru participarea la procedurile de achiziție
a unor bunuri imobile

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Nr. 104774/03.12.2021

Încheiat azi 03.12.2021, ora 11⁰⁰ la sediul Primăriei Municipiului Bistrița, din Piața Centrală nr.6, cu ocazia negocierii prețului de achiziție a imobilului-teren, înscris în CF nr.81530 Bistrița, situat în municipiul Bistrița, str. Carpați nr.12

Convocarea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile a fost efectuată în data de 26.11.2021, prin mijloace electronice, respectiv prin e-mail, cu confirmare telefonică a participării, la solicitarea d-lui Primar – Ioan Turc, în calitate de președinte al comisiei.

Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile a fost numită prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.146/30.09.2021 și este formată din:

- | | | |
|----------------------------------|--|---------------|
| 1. Domnul Turc Ioan | - Primarul municipiului Bistrița | - președinte; |
| 2. Domnul Hangan Sorin | - Viceprimarul municipiului Bistrița | - membru; |
| 3. Domnul Filip Tudor | - Consilier local al municipiului Bistrița | - membru; |
| 4. Doamna Săsărman Lucia Augusta | - Consilier local | - membru; |
| 5. Doamna Săcălean Oana Andreea | - Consilier local | - membru; |
| 6. Domnul Scurtu Nicolae | - Director executiv – Direcția economică | - membru; |
| 7. Domnul Cincea Dumitru Matei | - Director executiv Direcția
Administrație Publică, Juridic | - membru; |
| 8. Domnul Marina Vasile | - Director executiv - Direcția Patrimoniu | - membru; |
| 9. Doamna Ionescu Alina | - șef serviciu Direcția Patrimoniu | - membru. |

Secretariatul comisiei este asigurat de doamna Țifrea Gabriela-Ionela - Inspector în cadrul Direcției Patrimoniu.

Lucrările comisiei sunt conduse de către dl. Primar – Ioan Turc, în calitate de președinte al comisiei.

Din partea proprietarului imobilului, respectiv a societății PUR ȘI SIMPLU SRL Bistrița, participă la negocieri D-NA MEȘTER VERONICA - în calitate de administrator

Imobilul-teren care face obiectul negocierii este situat în municipiul Bistrița, str. Carpați nr.12, fiind înscris în CF Bistrița nr. 81530, în suprafață de 356 mp, proprietatea societății PUR ȘI SIMPLU SRL Bistrița, cod unic de înregistrare 11088378, înregistrată la Registrul Comerțului Bistrița sub nr.J6/358/14.10.1998.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr.2947/13.01.2021, doamna Meșter Veronica, administrator al societății PUR ȘI SIMPLU SRL Bistrița, propune spre vânzare imobilul teren în suprafață de 356 mp, situat în municipiul Bistrița, str. Carpați nr.12, înscris în CF Bistrița nr.81530, proprietatea societății.

Procedura de achiziție este aplicată de către comisia de evaluare și negociere conform prevederilor Cap.IV din Regulamentul privind achiziția de imobile, construcții și/sau alte terenuri de către Municipiul Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.85/07.06.2021, respectiv prin procedura de achiziție prin negociere directă, aplicabilă "imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public".

Achiziția imobilului-teren se face în scopul amenajării unei parări supraetajate, investiție care cuprinde terenul amenajat ca parcare de reședință din zonă, cel rezultat în urma demolării fostului punct termic, situat în imediata vecinătate și cel în discuție aflat la intrarea în zona de parcare și care reprezintă un interes major pentru realizarea parării supraetajate propuse.

În bugetul local al municipiului Bistrița pe anul 2021, în Anexa nr.1B la Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.164/28.10.2021, în Lista poziției "Alte cheltuieli de investiții", defalcată pe categorii de bunuri, la capitolul 7010 "Locuințe, servicii și dezvoltare publică" – Achiziții de imobile, pct.6) - Achiziție teren str. Carpați, este cuprinsă suma de 130.000 lei.

Comisia a verificat documentele de proprietate, precum și raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Poteacă Rădulescu Edita.

Din raportul de evaluare a reieșit o valoare a imobilului-teren în sumă de **158.000** lei, echivalentul a **32.120** euro, respectiv 88 euro/mp, fără TVA.

Comisia de evaluare mai sus menționată și reprezentantul proprietarului imobilului au convenit următoarele:

După analiza documentelor, președintele comisiei propune prețul de pornire la negociere în sumă de 88 euro /mp, respectiv 32.120 euro având în vedere faptul că negocierea prețului nu poate depăși valoarea stabilită în raportul de evaluare.

Proprietarul imobilului-teren solicită un preț de 120 euro /mp, echivalentul la 42720 EURO

Comisia de negociere solicită vânzarea imobilului la un preț mai mic, respectiv cu care promitentul vânzător este/nu este de acord.

În urma negocierii cele două părți convin ca prețul de vânzare al imobilului construcție și teren aferent este de 158.962 lei, echivalentul a 32.120 euro euro, calculată la cursul euro de 4,9490, din data de 03.12.2021 respectiv 446,52 lei/mp, la care se adaugă TVA, după caz.

Plata se va face în lei, din bugetul local al municipiului Bistrița - Direcția Patrimoniu, după cum urmează:

Exaloat cu 2 tranșe, prima tranșă nu surso de 130.000 lei, cu suma în buget până la data de 31.12.2021, iar diferența se va achita până la data de 30.06.2022.

Sumele aferente taxelor notariale și a celor privind înscrierea dreptului de proprietate al municipiului Bistrița în cartea funciară se suportă de către Municipiul Bistrița în calitate de cumpărător.

Promitentul vânzător garantează ca imobilul în discuție va fi liber de orice sarcină la data prevăzută pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, sub sancțiunea neîncheierii contractului și a plății de daune-interese.

Alte observații

Comisia este de acord în unanimitate cu
prețul prevăzut în raportul de evaluare, de
32.120 euro.

Prezentul proces-verbal de negociere nu are valențe de antecontract, este redactat în 1 exemplar și va sta la baza întocmirii documentelor necesare pentru emiterea Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului-teren, sus menționat.

Comisia:

Președinte:

1. Dl. Turc Ioan

Membri:

2. Dl. Hangan Sorin

3. Dl. Filip Tudor

4. D-na Săsărman Lucia Augusta

5. D-na Săcălean Oana Andreea

6. Dl. Scurtu Nicolae

7. Dl. Cincea Dumitru Matei

8. Dl. Marina Vasile

9. D-na Ionescu Alina

Ofertant:

Societatea

PUR ȘI SIMPLU SRL Bistrița

prin

Administrator

Veronica MEȘTER



Întocmit: secretar Gabriela-Ionela Țifrea

**HOTARAREA ADUNARII GENERALE
A ASOCIATIILOR SOCIETATII PUR SI SIMPLU SRL
NR. 05 INCHEIAT IN DATA DE 02.12.2021**

ASOCIATII SOCIETATII PUR SI SIMPLU SRL, CU SEDIUL IN JUDETUL
BISTRITA -NASAUD, LOC BISTRITA, STR RODNEI, NR 24, SC A, AP. 13, NR ORC
J06/358/1998 SI CUI RO 11088378 LA CARE AU FOST PREZENTI : MESTER MARIN AUREL
SI MESTER VERONICA

HOTARASC:

1. VANZAREA TERENULUI DE PE STRADA CARPATI, NR.12 DIN LOCALITATEA BISTRITA,
CATRE PRIMARIA BISTRITA CONFORM PRETULUI NEGOCIAT.
2. SOCIETATEA PUR SI SIMPLU SRL SA FIE REPREZENTATA LA NEGOCIERI DE
MESTER VERONICA IN CALITATE DE ADMINISTRATOR CU DREPTURI DEPLINE.

02.12.2021

ASOCIATI:

- 1.MESTER MARIN AUREL
2.MESTER VERONICA



ACT CONSTITUTIV ACTUALIZAT
al Societății "PUR SI SIMPLU" SRL
J06/358/1998 CUI 11088378

În temeiul art.204 al(4), art. 5, art.7 și art. 8¹ din Legea 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de comun acord, asociații **MESTER VERONICA** și **MESTER MARIN AUREL** au hotărât actualizarea actului constitutiv al Societății "PUR SI SIMPLU" SRL

CAPITOLUL I
DATELE DE IDENTIFICARE ALE ASOCIAȚILOR

Art.1. Asociații Societății sunt:

1.1.MESTER VERONICA, născută la data de . . . în mun. . . , jud. Bistrita-Nasaud, domiciliată în mun. . . str. . . , nr. . . , sc. . . , ap. . . jud. Bistrita-Nasaud, cetățenia română, cnp .

1.2.MESTER MARIN AUREL, născut la data de . . . în loc. . . , jud. Bistrita-Nasaud, domiciliat în mun. . . , str. . . , nr. . . , sc. . . , ap. . . , jud. Bistrita-Nasaud, cetățenie română, cnp

CAPITOLUL II
FORMA JURIDICĂ, DENUMIREA SI SEDIUL SOCIETĂȚII

Art.2.Forma juridică a Societății

2.1. Societatea "PUR SI SIMPLU" SRL este persoană juridică română, societate cu răspundere limitată, ale cărei obligații sociale sunt garantate cu patrimoniul social; asociații raspund numai până la concurența capitalului social subscris.

2.2. Societatea se constituie, se organizează și își desfășoară activitatea potrivit legislației din România și în conformitate cu prevederile prezentului act constitutiv.

2.3. Societatea este persoană juridică din ziua înmatriculării în registrul comerțului.

Art.3. Denumirea societății

3.1. Denumirea societății este "PUR SI SIMPLU " SRL și funcționează sub aceasta firmă.

3.2. În orice factură, ofertă, comandă, tarif, prospect și alte documente întrebuintate în comerț emanând de la societate trebuie să se menționeze denumirea, forma juridică, sediul social, numărul din registrul comerțului, capitalul social și codul unic de înregistrare. Dacă societatea deține o pagină de internet proprie, aceste informații vor fi publicate și pe pagina de internet a societății.

Art.4. Sediul Societății

4.1. Societatea "PUR SI SIMPLU" SRL are ca sediu în municipiul Bistrita, str. Rodnei, nr. 24, sc. A, ap. 13, jud. Bistrita-Nasaud.

4.2. Sediul societății poate fi schimbat în orice alt loc din România prin hotărârea asociaților.

4.3. Societatea poate înființa sedii secundare - sucursale, agenții, puncte de lucru sau alte asemenea unități fără personalitate juridică, în țară și în străinătate, cu aprobarea adunării asociaților.

4.4. Societatea are înființate 2 puncte de lucru:

1. Birou, situat în Municipiul Bistrița, str. Rodnei, nr. 24, sc.A, ap. 13, jud. BN

2. Birou, situat în Municipiul Bistrița, str. Rodnei, nr. 2, jud. BN

Art.5. Societatea "PUR SI SIMPLU" SRL funcționează fără emblemă

CAPITOLUL III
OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII

Art.6 Obiectul de activitate al societății

DOMENIUL DE ACTIVITATE PRINCIPAL:

461 - Activități de intermediere în comerțul cu ridicata

ACTIVITATEA PRINCIPALA:

4619 - Intermedieri în comerțul cu produse diverse

ACTIVITATI SECUNDARE:

0240 - Activități de servicii anexe silviculturii

1039 - Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.

1101 - Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice

1102 - Fabricarea vinurilor din struguri

4611 - Intermedieri în comerțul cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile și cu semifabricate

4612 - Intermedieri în comerțul cu combustibili, minereuri, metale și produse chimice pentru industrie

4613 - Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții

4614 - Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane

4615 - Intermedieri în comerțul cu mobilă, articole de menaj și de fierărie

4616 - Intermedieri în comerțul cu textile, confecții din blană, încălțăminte și articole din piele

4617 - Intermedieri în comerțul cu produse alimentare, băuturi și tutun

4618 - Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.

4619 - Intermedieri în comerțul cu produse diverse

4621 - Comerț cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului neprelucrat

4622 - Comerț cu ridicata al florilor și al plantelor

4623 - Comerț cu ridicata al animalelor vii

4624 - Comerț cu ridicata al blănurilor, pieilor brute și al pieilor prelucrate

4631 - Comerț cu ridicata al fructelor și legumelor

4632 - Comerț cu ridicata al cărnii și produselor din carne

4633 - Comerț cu ridicata al produselor lactate, ouălelor, uleiurilor și grăsimilor comestibile

4634 - Comerț cu ridicata al băuturilor

4635 - Comerț cu ridicata al produselor din tutun

4636 - Comerț cu ridicata al zahărului, ciocolatei și produselor zaharoase

4637 - Comerț cu ridicata cu cafea, ceai, cacao și condimente

4638 - Comerț cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv pește, crustacee și moluște

4641 - Comerț cu ridicata al produselor textile

4642 - Comerț cu ridicata al îmbrăcăminte și încălțăminte

4643 - Comerț cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodăresc, al aparatelor de radio și televizoarelor

4644 - Comerț cu ridicata al produselor din ceramică, sticlărie, și produse de întreținere

4645 - Comerț cu ridicata al produselor cosmetice și de parfumerie

4647 - Comerț cu ridicata al mobilei, covoarelor și a articolelor de iluminat

4648 - Comerț cu ridicata al ceasurilor și bijuteriilor

4649 - Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc

4651 - Comerț cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice și software-ului

4652 - Comerț cu ridicata de componente și echipamente electronice și de telecomunicații

4661 - Comerț cu ridicata al mașinilor agricole, echipamentelor și furniturilor

4662 - Comerț cu ridicata al mașinilor- unelte

4663 - Comerț cu ridicata al mașinilor pentru industria minieră și construcții

4664 - Comerț cu ridicata al mașinilor pentru industria textilă și al mașinilor de cusut și de tricotat

4665 - Comerț cu ridicata al mobilei de birou

4666 - Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente de birou

4669 - Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente

4671 - Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși și al produselor derivate

4672 - Comerț cu ridicata al metalelor și minereurilor metalice

4673 - Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare

4674 - Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire

4675 - Comerț cu ridicata al produselor chimice

4676 - Comerț cu ridicata al altor produse intermediare

4677 - Comerț cu ridicata al deșeurilor și resturilor

4690 - Comerț cu ridicata nespecializat

4711 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun

4719 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare

4721 - Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate

4722 - Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate

4723 - Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate

4724 - Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate

4725 - Comerț cu amănuntul al băuturilor, în magazine specializate

4726 - Comerț cu amănuntul al produselor din tutun, în magazine specializate

4729 - Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare, în magazine specializate

4741 - Comerț cu amănuntul al calculatoarelor, unităților periferice și software-ului în magazine specializate

4742 - Comerț cu amănuntul al echipamentului pentru telecomunicații în magazine specializate

4743 - Comerț cu amănuntul al echipamentului audio/video în magazine specializate

4751 - Comerț cu amănuntul al textilelor, în magazine specializate

4752 - Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și a celor pentru vopsit, în magazine specializate

4753 - Comerț cu amănuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor și a altor acoperitoare de podea, în magazine specializate

4754 - Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice, în magazine specializate

4759 - Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate

4761 - Comerț cu amănuntul al cărților, în magazine specializate

4762 - Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie, în magazine specializate

4763 - Comerț cu amănuntul al discurilor și benzilor magnetice cu sau fără înregistrări audio/video, în magazine specializate

4764 - Comerț cu amănuntul al echipamentelor sportive, în magazine specializate

4765 - Comerț cu amănuntul al jocurilor și jucăriilor, în magazine specializate

4771 - Comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte, în magazine specializate

4772 - Comerț cu amănuntul al încălțămintei și articolelor din piele, în magazine specializate

4775 - Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate

4776 - Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor, comerț cu amănuntul al animalelor de companie și a hranei pentru acestea, în magazine specializate

4777 - Comerț cu amănuntul al ceasurilor și bijuteriilor, în magazine specializate

4778 - Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate

4779 - Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine

4781 - Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe

4782 - Comerț cu amănuntul al textilelor, îmbrăcăminte și încălțămintei efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe

4789 - Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse
 4791 - Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet
 4799 - Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor
 4932 - Transporturi cu taxiuri
 4939 - Alte transporturi terestre de călători n.c.a
 4941 - Transporturi rutiere de mărfuri
 4942 - Servicii de mutare
 5610 - Restaurante
 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor
 6420 - Activități ale holdingurilor
 6831 - Agenții imobiliare
 7010 - Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
 7021 - Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
 7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management
 7320 - Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice
 7490 - Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
 7911 - Activități ale agențiilor turistice
 7912 - Activități ale tur-operatorilor
 7990 - Alte servicii de rezervare și asistență turistică
 8211 - Activități combinate de secretariat
 8219 - Activități de fotocopiare, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat
 8230 - Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
 8299 - Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi N.C.A.
 8560 - Activități de servicii suport pentru învățământ

CAPITOLUL IV CAPITALUL SOCIAL. EVALUARE, PĂRȚI SOCIALE

Art.7. Capitalul social

Capitalul social este de 50200 lei în numerar și se compune din aportul asociaților după cum urmează:
 Asociatul **MESTER VERONICA** - 25100 lei în numerar.

Asociatul **MESTER MARIN AUREL** - 25100 lei în numerar.

Art.8 Părțile sociale și atribuirea lor.

8.1. Capitalul social arătat la art.7 din prezentul act constitutiv se divide în **20 părți sociale egale**, o parte socială având valoarea de **2510 lei**. Părțile sociale sunt atribuite asociaților în funcție de aportul fiecăruia, respectiv:

Asociatul **MESTER VERONICA** deține **10 părți sociale (50%)**.

Asociatul **MESTER MARIN AUREL** deține **10 părți sociale (50%)**.

8.2. Drepturile și obligațiile decurgând din părțile sociale.

Fiecare parte socială subscrisă și vărsată de asociați, dă acestora dreptul de a primi profiturile repartizate de adunarea generală, de a participa la împărțirea activului social rămas după lichidarea societății proporțional cu cota de participare la capitalul social, precum și dreptul la vot în adunările generale ale asociaților conform principiului "un vot pentru fiecare parte socială".

Drepturile fiecărui asociat rezultă din actul constitutiv, din actele modificatoare și din actele de cesiune aprobate de adunarea generală a asociaților.

Administratorii vor elibera la cerere un certificat constatator al drepturilor asupra părților sociale, dar cu mențiunea că nu poate servi ca titlu pentru transmiterea drepturilor constatate, sub sancțiunea nulității transmiterii.

CAPITOLUL V ADMINISTRAREA ȘI REPREZENTAREA SOCIETĂȚII

Art.9. Administrarea societății

9.1 Administrarea societății se face de către asociații **MESTER MARIN AUREL** și **MESTER VERONICA**; mandatul administratorilor fiind pe o perioadă de 50 de ani începând cu data de 11.11.2015. Administratorii au puteri depline lucrează împreună și iau decizii în unanimitate. În cazurile bine justificate, administratorii pot lucra separat având obligația de a se informa reciproc cu privire la activitățile întreprinse.

9.2. Administratorul poate efectua toate operațiunile cerute pentru aducerea la îndeplinire a obiectului

societății. Administratorul este obligat să ia parte la toate adunările asociaților.

9.3. Obligațiile și răspunderea administratorilor sunt reglementate de dispozițiile referitoare la mandat și cele special prevăzute în Legea privind societățile comerciale.

Administratorii sunt solidar răspunzători față de societate pentru:

- a) realitatea varsămintelor efectuate;
- b) existența reală a dividendelor plătite;
- c) existența registrelor cerute de lege și corecta lor ținere;
- d) exacta îndeplinire a hotărârilor asociaților;
- e) stricta îndeplinire a îndatoririlor pe care legea, și actul constitutiv le impun.

Art.10.Reprezentarea societății

Dreptul de a reprezenta societatea aparține administratorilor **MESTER MARIN AUREL** si **MESTER VERONICA** ; reprezentarea societății se poate face și de către administratorii neasociați si alte persoane pe baza de procura speciala data in conditiile legi.

CAPITOLUL VI

PARTICIPAREA LA BENEFICII SI PIERDERI

Art.11.Asociații participă la beneficii și pierderi proporțional cu aportul la capitalul social subscris și vărsat.

CAPITOLUL VII

DURATA SOCIETĂȚII.

Art.12 .Societatea " **PUR SI SIMPLU**" SRL se înființează pe durata nelimitată.

CAPITOLUL VIII

TRANSMITEREA PARTILOR SOCIALE

Art. 13. Transmiterea părților sociale

Părțile sociale pot fi transmise între asociați. Transmiterea către persoane din afara societății este permisă numai dacă a fost aprobată în unanimitate de adunarea asociaților.

În cazul dobândirii unor părți sociale prin succesiunea de către persoane fizice, cesiunea părților sociale este permisă către moștenitorii asociatului defunct, Transmiterea părților sociale trebuie înscrisă în registrul comerțului și în registrul de asociați ai societății.

CAPITOLUL XI

REDUCEREA SI MAJORAREA CAPITALULUI SOCIAL

Art.14. a) Reducerea capitalului social

Reducerea capitalului social va putea fi făcută în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege, fără a coborî sub minimul prevăzut de lege.

Reducerea capitalului social se poate face pe baza hotărârii adunării asociaților, prin care să arate motivele pentru care se face reducerea și procedeul ce va fi utilizat pentru efectuarea ei. Reducerea capitalului social va putea fi făcută numai după trecerea a doua luni din ziua în care hotărârea a fost publicată în Monitorul Oficial.

b) Majorarea capitalului social

Capitalul social va putea fi majorat pe baza hotărârii adunării asociaților, prin crearea de noi părți sociale, pe baza aportului în natură sau în numerar al asociaților prin includerea în capitalul social a fondului de rezervă, (cu excepția rezervelor legale si a celor provenite din diferențele favorabile din reevaluarea patrimoniului), a beneficiilor, in conditiile legii .

Majorarea capitalului social se va face cu respectarea dispozițiilor privitoare la constituirea societății comerciale cu răspundere limitată.

CAPITOLUL X

ADUNAREA ASOCIAȚILOR

Art.15. Obligații

Adunarea asociaților are următoarele obligații principale:

- a) să aprobe situația financiară anuală și să stabilească repartizarea profitului net;
- b) să desemneze pe administratori, să-i revoce și să le dea descărcare de activitatea lor;
- c) să decidă urmărirea administratorilor pentru daunele pricinuite societății, desemnând și persoana însărcinată să o exercite;
- d) să modifice actul constitutiv al societății.

Art.16. Convocarea adunării asociaților.

Administratori sunt obligați să convoace adunarea asociaților la sediul social cel puțin o dată pe an sau de câte ori este necesar.

Oricare dintre asociații care reprezintă cel puțin $\frac{1}{4}$ din capitalul social, va putea cere convocarea adunării asociaților, arătând scopul acestei convocări.

Convocarea adunării asociaților se va face prin scrisoare recomandată, cu cel puțin 10 zile înainte de ziua fixată pentru ținerea acesteia, arătându-se ordinea de zi.

Art.17. Functionarea adunării asociaților.

Hotărârile asociaților se iau în adunarea generală. Adunarea decide prin votul reprezentând majoritatea absolută a asociaților și a părților sociale.

Pentru hotărârile având ca obiect modificările actului constitutiv este necesar votul tuturor asociaților.

Fiecare parte socială are dreptul la vot. Votarea se poate face și prin corespondență.

Un asociat nu poate exercita dreptul sau de vot în deliberările adunării asociaților referitoare la părțile sale în natură sau la actele juridice încheiate între el și societate.

Dacă adunarea legal constituită nu poate lua o hotărâre valabilă din cauza neîntâlnirii majorității cerute, adunarea convocată din nou poate decide asupra ordinii de zi, oricare ar fi numărul de asociați și partea din capital reprezentată de asociații prezenți.

Hotărârile adunării asociaților contrare actului constitutiv al societății sau legii pot fi atacate în justiție, în termen de 15 zile de la data când au luat cunoștință de conținutul lor, în orice mod, de oricare dintre asociații care nu au luat parte la adunare sau au votat contra și au cerut să se însereze aceasta în procesul verbal al sesiunii.

Asociatul care într-o operație determinată, are pe cont propriu sau pe contul altuia interese contrare acelorale ale societății nu poate lua parte la nici o deliberare sau decizie privind această operație.

La fiecare adunare a asociaților, se va întocmi un proces verbal - de către un secretar numit de asociați - care se va înscrie într-un registru sigilat și parafat.

CAPITOLUL XI

CONTROLUL ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Art.18. Controlul asupra activității societății îl exercită asociații și administratorii societății.

CAPITOLUL XII

ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Art.19. Exercițiul economico-financiar

Exercițiul economico-financiar începe la 1 ianuarie și se încheie la 31 decembrie al fiecărui an.

Art.20. Personalul societății

Încadrarea salariaților la societatea comercială se face pe bază de contract de muncă, cu respectarea prevederilor Codului Muncii.

Salarizarea se stabilește prin liberul acord al părților, cu respectarea limitei minime de salarizare prevăzute de lege.

Personalul de conducere al societății este numit de adunarea asociaților. Restul personalului este angajat de către administratori. Plata salariilor, impozitelor pe acestea și a contribuției asigurării

sociale se va face potrivit legii.

Drepturile și obligațiile personalului societății se stabilesc de administratorii societății.

Art.21. Calculul și repartizarea profitului

Profitul societății se stabilește pe baza situației financiare anuale aprobată de adunarea generală a asociaților. Profitul impozabil se stabilește potrivit legii

Pentru determinarea acestui profit se va deduce din profitul anual fondul de rezervă care va fi cel puțin 5% până când acesta va atinge minimum a cincea parte din capitalul social.

Art.22. Registrele societății și situația financiară anuală

Registrele

În afară de evidențele prevăzute de lege, societatea trebuie să țină:

a) un registru al asociaților în care se va arăta numele, prenumele, domiciliul fiecărui asociat, partea acestuia din capitalul social, transferul părților sociale sau orice modificare privitoare la acestea;

b) un registru al sedințelor și deliberărilor adunării generale;

c) un registru al sedințelor și deliberărilor consiliului de administrație;

d) un registru al deliberărilor și constatărilor făcute de cenzori în exercitarea mandatului lor, dacă este cazul.

Registrele prevăzute la punctele a), b), și c) vor fi ținute în grija administratorilor, iar cel de la punctul d) prin grija cenzorilor.

Situația financiară anuală

Situația financiară anuală se va întocmi în condițiile prevăzute de lege.

Administratorii sunt obligați ca în termen de 15 zile de la data aprobării situațiilor financiare să depună la registrul comerțului copii pe suport hârtie și în formă electronică sau numai în formă electronică, având atașată o semnătură electronică extinsă, ale situațiilor financiare anuale în condițiile prevăzute de Legea contabilității nr. 82/1991, republicată.

Un anunț prin care se confirmă depunerea acestor acte va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, pe cheltuiala societății și prin grija oficiului registrului comerțului, pentru societățile comerciale care au o cifră anuală de afaceri de peste 10 milioane lei.

Pentru societățile a căror cifră anuală de afaceri nu depășește 10 milioane lei, anunțul prevăzut anterior va fi publicat, pentru acces gratuit, pe pagina de internet a oficiului registrului comerțului.

Datele cuprinse în situațiile financiare anuale sunt transmise în formă electronică de către oficiile registrului comerțului către Ministerul Finanțelor Publice, în condițiile stabilite prin norme metodologice aprobate prin hotărâre a Guvernului.

CAPITOLUL XIII

MODIFICAREA ACTULUI CONSTITUTIV, FUZIUNEA,

DIVIZAREA SOCIETĂȚII, RETRAGEREA ȘI EXCLUDEREA ASOCIAȚILOR

Art.23. Modificarea actului constitutiv

Actul constitutiv poate fi modificat de asociați cu respectarea prevederilor Legii nr.31/1990 modificată și republicată.

După fiecare modificare a actului constitutiv, administratorul va depune la registrul comerțului, în termen de 15 zile, actul modificator și textul complet al actului constitutiv, actualizat cu toate modificările care vor fi înregistrate în temeiul hotărârii judecătorești delegate, cu excepția situațiilor când înregistrarea va fi efectuată pe baza hotărârii irevocabile de excludere sau de retragere.

Oficiul Registrului Comerțului va înainta din oficiu actul modificator astfel înregistrat și o notificare asupra depunerii textului actualizat al actului constitutiv către Regia Autonomă Monitorul Oficial spre a fi publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, pe cheltuiala societății.

În cazul decesului unui asociat, societatea continuă activitatea cu moștenitorii sau sub forma societății

cu raspundere limitata cu asociat unic.

Art.24. Fuziunea si divizarea societății

Fuziunea sau divizarea societății se poate realiza în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.25. Retragerea asociaților.

Asociații au dreptul de a se retrage în cazul în care nu sunt de acord cu modificarea actului constitutiv, privind obiectul principal de activitate, forma juridică, fuziunea, divizarea, reducerea sau mărirea capitalului social, precum și din alte motive apreciate ca atare de asociați sau prevăzute de lege.

Asociatul care își manifestă opțiunea de a se retrage din societatea comercială este obligat să notifice acest lucru celorlalți asociați, înainte cu 30 zile.

Art.26. Excluderea asociaților.

Poate fi exclus din societate asociatul care:

- a) pus în întârziere nu aduce aportul la care s-a obligat;
- b) asociatul administrator care comite fraudă în dauna societății sau se serveste de semnatura socială sau de capitalul social în folosul lui, sau al altora.

Asociatul exclus raspunde de pierderi și are dreptul la profit până în ziua excluderii sale, însă nu va putea cere lichidarea lor până ce acestea nu sunt repartizate conform prevederilor actului constitutiv. Asociatul exclus nu are dreptul la o parte proporțională din patrimoniul social, ci numai la o suma de bani care să reprezinte valoarea acesteia.

CAPITOLUL XIV DIZOLVAREA SI LICHIDAREA

Art.27. Dizolvarea societății

Societatea se dizolva prin:

- a) trecerea timpului stabilit pentru durata societății
- b) imposibilitatea realizării obiectului societății sau nerealizarea acestuia;
- c) declararea nulității societății;
- d) hotărârea adunării generale a asociaților;
- e) hotărârea tribunalului, la cerearea oricărui asociat, pentru motive temeinice, precum neînțelegerile grave dintre asociații, care împiedică functionarea societății;
- f) falimentul societății;
- g) alte cauze prevăzute de lege sau de actul constitutiv al societății;

Societatea își va putea continua activitatea și cu asociat unic sau cu moștenitorii asociaților.

Asociații pot hotărî, o dată cu dizolvarea, cu cvorumul și majoritatea prevăzută pentru modificarea actului constitutiv, și modul de lichidare a societății, atunci când sunt de acord cu privire la repartizarea și lichidarea patrimoniului societății și când asigură stingerea pasivului sau regularizarea lui în acord cu creditorii.

Prin votul unanim al asociaților se poate hotărî și asupra modului în care activele rămase după plata creditorilor vor fi împartite între asociați. În lipsa acordului unanim privind împartirea bunurilor, va fi urmată procedura lichidării prevăzută de lege.

Dizolvarea societății comerciale trebuie să fie înscrisă în registrul comerțului și publicată în Monitorul Oficial.

Din momentul dizolvării, administratorii nu mai pot întreprinde noi operații, în caz contrar ei sunt personal și solidar răspunzători pentru operațiile pe care le-au întreprins.

Art.28. Lichidarea Societății

În caz de dizolvare societatea va fi lichidată. Lichidarea se face de unul sau mai mulți lichidatori numiți de către toți asociații societății. În cazul în care nu se va putea întruni unanimitatea voturilor, numirea lichidatorilor va fi făcută de instanța la cererea oricărui asociat sau administrator.

Pina la intrarea în funcțiune a lichidatorilor, administratorii continuă mandatul lor, dacă legea, adunarea generală sau autoritatea judecătorească care a pronunțat dizolvarea nu hotărăște altfel.

Actul de numire a lichidatorilor sau sentința care îi ține locul și orice act ulterior, care ar aduce schimbări în persoana acestora, trebuie depuse prin grija lichidatorilor la registrul comerțului - pentru a fi înregistrate de îndată - și publicate în Monitorul Oficial.

Numai după îndeplinirea formalităților de mai sus, lichidatorii vor depune semnatura lor în registrul comerțului și vor intra în funcțiune.

După aprobarea socotelilor și terminarea repartiției, registrele și actele societății ce nu vor fi necesare vreunui dintre asociați se vor depune la asociatul desemnat de majoritate. Registrele vor fi pastrate timp de 5(cinci) ani.

CAPITOLUL XV DISPOZITII FINALE

Art.29. Prevederile prezentului act constitutiv se completeaza cu dispozitiile legale referitoare la societate.

Art.30. Prezentul act constitutiv ține loc de contract de societate și statut.

Asociații declara ca au luat la cunostinta de continutul actului constitutiv, care este în conformitate cu vointa lor, liber exprimată, precum și de prevederile codului penal referitor la falsul în înscrisuri sub semnatura privată.

ASOCIAȚI

MESTER VERONICA _____

MESTER MARIN AUREL _____

