

**JUDEȚUL BIHOR
ORAȘ SĂCUIENI**

Nr. 56 din 26-04 2021

AVIZAT DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRARE Nr.
din

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă cu ofertă la plic, închis și sigilat, a imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, aflat în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni

Având în vedere :

- Raportul de specialitate nr. din întocmit de către aparatul de specialitate, dna. -
- Raportul de evaluare întocmit de către Evaluator Autorizat Haier Magdolna, (Anexa nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre),
- Studiul de oportunitate întocmit în vederea vânzării imobilului menționat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre (Anexa nr. 2 la prezentul proiect de hotărâre),
- Documentația de atribuire a licitației întocmită în vederea vânzării imobilului menționat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre (Anexa nr. 3 la prezentul proiect de hotărâre),

In conformitate cu:

- prevederile O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 129 alin.(2) lit. c) și alin.(6) lit. b),
- prevederile O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 363 alin.(1) și alin.(4), coroborate cu cele ale art. 334 – 346 și ale art. 311,
- prevederile O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 363 alin.(2), coroborate cu cele ale art. 287,

In baza art. 136 alin.(1) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ,

PROPUN

Consiliului local al Orașului Săcueni, adoptarea unei hotărâri cu următorul conținut:

Art.1. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică deschisă cu ofertă la plic închis și sigilat, a imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, aflat în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni.

Art.2. Se aprobă prețul minim de vânzare a imobilului prevăzut la art. 1, ca fiind în sumă de 3.654.000,00 lei, potrivit Raportului de evaluare întocmit de către Evaluator Autorizat Haier Magdolna, conform Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea vânzării imobilului menționat la art. 1, conform Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Documentația de atribuire a licitației, întocmită în vederea vânzării imobilului menționat la art. 1, conform Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă componența Comisie de evaluare după cum urmează:

1. Nagy Stefan - președinte,
2. Pal Csaba - secretar,
3. Iacob Nicolae Radu - membru,

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul Orașului Săcueni și membrii Comisiei de evaluare.

Atribuțiile membrilor Comisiei de evaluare sunt cele prevăzute la art. 317 alin.(13) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ.

Se mandatează primarul Orașului Săcueni, domnul Beres Csaba, pentru semnarea contractului de vânzare – cumpărare a imobilului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, din partea vânzătorului U.A.T. Oraș Săcueni.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Bihor;
- primarului Orașului Săcueni;
- membrilor Comisiei de evaluare;
- se aduce la cunoștință publică .

**PRIMAR,
BERES CSABA**

**JUDEȚUL BIHOR
ORAȘ SĂCUENI**

Nr. din2021

RAPORT DE SPECIALITATE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă cu ofertă la plic închis și sigilat, a imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, aflat în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni

Imobilul CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, se află în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni

Imobilul menționat mai sus, urmează să fie scos la vânzare, prin licitație publică, conform Documentației de atribuire, care va fi aprobat prin hotărârea consiliului local al Orașului Săcueni.

Prețul minim de vânzare a imobilului prevăzut la art. 1, este în sumă de 3.654.000,00 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de către Evaluator Autorizat Haier Magdolna.

Potrivit prevederilor art. 363, alin. 6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare."*

Studiul de oportunitate a fost întocmit de către Primarul Orașului Săcueni și urmează să fie aprobat prin hotărârea consiliului local al Orașului Săcueni, în conformitate cu prevederile art. 363 alin. 2), coroborat cu dispozițiile art. 287 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora, *"stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale."*

Pentru considerentele de mai sus,
PROPUN

Adoptarea unei hotărâri prin care imobilul CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, să fie vândut prin licitație publică, conform Documentației de atribuire (Anexa nr. 3 la Proiectul de hotărâre).

Aprobarea prețului minim de vânzare a imobilului prevăzut la art. 1, în sumă de 3.654.000,00 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de către Evaluator Autorizat Haier Magdolna.

Aprobarea Studiului de oportunitate întocmit de către Primarul Oraşului Săcueni.

Cadrul legal pentru această vânzare este asigurat de:

- prevederile O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 129 alin.(2) lit. c) și alin.(6) lit. b),
- prevederile O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 363 alin.(1) și alin.(4), coroborate cu cele ale art. 334 – 346 și ale art. 311,
- prevederile O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 363 alin.(2), coroborate cu cele ale art. 287,

”ART. 129

Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

.....
c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, oraşului sau municipiului;

.....
(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

.....
b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

..... ”
”ART. 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

.....
(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.

..... ”

Oportunitatea acestei vânzări este dată de următoarele motive/aspecte:

- motive de ordin economic: utilizarea acestui imobil la un potențial superior (pentru faptul că devenind proprietar, cel care va folosi imobilul este determinat să îl administreze și să îl exploateze ca un bun gospodar);
- motive de ordin financiar: încasarea sumei minime de 3.654.000,00 lei, fără TVA (care se va face venit la bugetul local urmând să fie utilizată pentru necesitățile comunității); încasarea impozitului pe construcție și pe teren;
- motive de ordin social: sprijinirea dezvoltării activităților sociale din comunitate.

ȘEF BIROU URBANISM,
BEDE MARIA

**JUDEȚUL BIHOR
ORAȘ SĂCUENI**

Nr. 3117 din 26.04-2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă cu ofertă la plic închis și sigilat, a imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, aflat în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni

Întocmit în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (2) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, coroborat cu cele ale art. 308 – 309 din cuprinsul aceluiași act normativ
”ART. 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

.....
(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
.....”

a) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie vândute

Imobilul CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, **se află în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni.**

b) Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării

b.1.) Motive de ordin economic: utilizarea acestui imobil – construcții și teren intravilan la un potențial superior (pentru faptul că devenind proprietar, cel care va folosi imobilele este determinat să le administreze și să le exploateze ca un bun gospodar);

b.2.) Motive de ordin financiar:

încasarea sumei minime de 3.654.000,00 lei, fără TVA (care se va face venit la bugetul local urmând să fie utilizată pentru necesitățile comunității); încasarea impozitului pe construcție și pe teren;

b.3.) Motive de ordin social: sprijinirea dezvoltării activităților sociale din comunitate.

b.4.) Motive de mediu: având în vedere natura imobilului care face obiectul vânzării (teren în intravilan), nu sunt probleme de mediu care să trebuiască să fie rezolvate.

c) Prețul minim al vânzării (prețul minim de pornire la licitație)

Prețul minim de vânzare a imobilului prevăzut la art. 1, este în sumă de 3.654.000,00 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de către Evaluator Autorizat Haier Magdolna.
Potrivit prevederilor art. 363, alin. 6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu

modificările și completările ulterioare, *”răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.”*

d) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare

Procedura de vânzare a imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, aflat în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni este :

-conform art. 363 alin.(1) din O.U.G. nr. 57 / 2019

”ART. 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

e) Durata estimată a vânzării:

Contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică va fi semnat în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației publice.

f) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare

Estimăm faptul că procedura de vânzare având ca obiect imobilul CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, aflat în proprietatea privată a Orașului Săcueni și în administrarea Consiliului local al Orașului Săcueni, va putea fi realizată în termen de aproximativ 60 de zile de la data adoptării hotărârii de consiliu local, prin care se va aproba vânzarea.

g) Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General

-Nu este cazul.

h) Avizul obligatoriu al administratorului – custodelui ariei naturale protejate

-Nu este cazul.

**PRIMAR,
Beres Csaba**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu ofertă la plic închis și sigilat, a imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni.

SECȚIUNEA I INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art. 1. Orașul Săcueni, cu sediul în Săcueni, str. Libertății, nr. 1, județul Bihor, telefon: 0259.352194, fax: 0259.352195, e-mail: orassacueni, cod fiscal 4593474, cont _____ deschis la Trezoreria Marghita, reprezentată prin domnul Beres Csaba, în calitate de Primar.

SECȚIUNEA II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se va face prin procedură de licitație publică deschisă cu ofertă la plic închis și sigilat, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitația publică deschisă cu ofertă la plic închis și sigilat, procedura la care orice persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VIa, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a vânzătorului ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Art. 5. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă, se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie înstrăinat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art. 6. (1) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 50 lei (nereturnabilă);
- garanție de participare în cuantum de 365.000,00 lei.

Art. 7. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Autoritatea contractanta va pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Art. 8. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 8 alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 9. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se va depune cel puțin o ofertă valabilă.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

Art. 10. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în sedință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și

oferanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică deschisă cu strigare se depun la sediul Primăriei Orașului Săcueni, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului Orașului Săcueni.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizați.

(12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(13) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar vânzătorul reia procedura, în condițiile legii.

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art. 11. Informații generale privind obiectul vanzarii

11.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE: a) Denumire: U.A.T. Oraș Săcueni; b) Sediul: Oraș Săcueni, str. Libertății, nr. 1, județul Bihor, telefon: 0259.352194, fax: 0259.352195, e-mail: orassacueni@gmail.com

11.2. LEGISLAȚIE APLICATĂ Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ; Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

11.3. OBIECTUL VÂNZĂRII Obiectul licitației îl constituie vânzarea imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni. Imobilul propus pentru vânzare este situat în intravilanul Orașului Săcueni și aparține domeniului privat al Orașului Săcueni. Vânzătorul anexează la prezentul caiet de sarcini schița cu amplasamentul construcției și a terenului aferent și extras de carte funciara de informare.

11.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

11.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

11.5.1 Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea imobilului menționat la pct.11.3, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Săcueni, conform raportului de evaluare întocmit de Evaluator Autorizat Haier Magdolna, este de 3.654.000,00 lei.

11.5.2 Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise.

11.5.3 TVA nu este inclusă în preț și se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

11.5.4 Plata prețului imobilului adjudecat se va face în termen de maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare – cumpărare.

11.5.5 Neplata prețului în termenul și în condițiile stabilite, are ca efect anularea licitației respectiv, rezilierea unilaterală a contractului, fără intervenția instanței de judecată și pierderea garanției de participare la licitație, sau a garanției de buna executie a contractului, după caz.

11.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garantia de participare la licitație este de 365.000,00 lei, iar taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate, fie prin virament bancar, fie la casieria Primăriei Orașului Săcueni.

11.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE. Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei Orașului Săcueni la data precizată în anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Art. 12. Condiții generale ale vânzării IMOBILULUI

12.1. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate. Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau straine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice :

– și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;

- pentru persoanele juridice:

– nu sunt în stare de faliment ori lichidare;

– și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat;

– dețin certificat de acreditare ca furnizor de servicii sociale, de cel puțin 10 ani, și furnizează servicii sociale licențiate în minim 5 locații la nivel național

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primăria Orașului Săcueni și bugetul de stat.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

12.2. DESTINAȚIA IMOBILULUI Cumpărătorul are obligația, ca în termen de 18 luni, de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, să obțină autorizația de construire pentru reabilitarea imobilului.

Cumpărătorul are obligația, ca în termen de 36 luni, de la data emiterii autorizației de construire pentru reabilitarea imobilului, să finalizeze lucrările autorizate.

Cumpărătorul are obligația, ca pe o perioadă de 20 ani, de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în cadrul imobilului, să furnizeze servicii sociale licențiate, cu cazare pentru copii.

12.2. MODALITĂȚI DE PLATĂ Plata prețului imobilului adjudecat se va face în termen de maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare – cumpărare. Neachitarea contravalorii imobilului în termenul menționat conduce la rezilierea contractului de vânzare cumpărare.

12.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

Prevederile Caietului de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare - cumpărare.

SECȚIUNEA IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 13. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Orașului Săcueni, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

(4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(5) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(6) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 14. (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul primăriei, precizându-se data și ora.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („Vânzarea imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni) numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

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

a) Copie carte de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;

b) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța sau ordin de plată;

c) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța sau ordin de plată;

d) Cazier judiciar - pentru persoane fizice;

e) Certificat de înregistrare în Registrul Comerțului/Certificat de înscriere în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor/alte documente echivalente – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

f) Certificat de acreditare, ca furnizor de servicii sociale – copie conform cu originalul;

g) Licența de funcționare a serviciului social – copie conform cu originalul;

h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că ofertantul nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;

i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);

j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;

k) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (F2), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vanzare-cumparare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț.

SECȚIUNEA VI NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de

oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

SECȚIUNEA VII INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice: Orașul Săcueni, cu sediul în Săcueni, str. Libertății, nr. 1, județul Bihor, telefon: 0259352194, fax: 0259352195, e-mail: orassacueni@gmail.com cod fiscal 4593474, cont _____ deschis la Trezoreria Marghita, reprezentată prin domnul Beres Csaba, în calitate de Primar.

B. Obiectul vânzării: Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea cumpărării imobilului CASTEL STUBENBERG ȘI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni.

C. Motivele care justifică inițierea vânzării: Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele: - atragerea de venituri la bugetul local. - prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ. - prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ. - prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

E. Elementele de preț: Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 3.654.000,00 lei. - Preț pornire licitație: 3.654.000,00 lei; - Garanția de participare la licitație: 365.000,00 lei; - Preț documentație de atribuire: 50 lei – nereturnabilă.

SECȚIUNEA IX FORMULARE

F1

OFERTANTUL _____ (denumirea/numele)

Declarație de participare la licitația publică

I. Subsemnatul/Subsemnații, _____, reprezentant/reprezentanți legali al/ai _____ întreprindere/asociere care va participa la procedura de licitație publică organizată de _____, în calitate de autoritate contractantă, certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele _____, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de licitație publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Data ____/____/____

Ofertant ,

F2

OFERTANTUL _____ (denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre (denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, in conformitate (denumirea/numele ofertantului) cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa cumparam CASTEL STUBENBERG ŞI TEREN INTRAVILAN, identificat cu nr. cad. 52.088, nr. cad. 52.088-C1, nr. cad. 52.088-C2, nr. cad. 52.088-C3, nr. cad. 52.088-C4, nr. cad. 52.088-C5, nr. cad. 52.088-C6, înscris C.F. nr. 52.088, Săcueni, pentru suma de _____ lei, la care se adauga TVA, in conditiile legii.

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata (durata in litere si cifre) oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Alaturi de oferta de baza: depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta separat, marcat in mod clar "alternativa"; nu depunem oferta alternativa. (se bifeaza optiunea corespunzatoare)

4. Intelegem ca suntem obligati sa acceptati oferta cu pretul cel mai mare oferit peste pretul minim de pornire la licitatie.

Data ____/____/_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez (semnatura) oferta pentru si in numele _____ (denumirea/numele ofertantului)

SECTIUNEA X CONTRACT-CADRU (CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII)

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare, în conformitate cu caietul de sarcini.

Plata prețului imobilului adjudecat se va face în termen de maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare – cumpărare.

Predarea-primirea imobilului care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

De asemenea, Cumpărătorul va avea cel puțin următoarele obligații :

- Terenul intravilan care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, va fi amenajat cu destinație de parc deschis publicului,
- Imobilul identificat cu nr. cad. 52.088-C1, ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, va fi pus la dispoziția Orașului Săcueni, pentru organizarea de evenimente culturale, (cel puțin 4 evenimente / an),
- În cazul revânzării imobilului care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, Orașul Săcueni beneficiază de drept de preemțiune.

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII
IMOBILIARE TIP CASTEL SI TERN INTRAVILAN
LOC.SACUENI, JUD.BIHOR
CF NR.52088 NR.CAD.52088, 52088-C1, 52088-C2, 52088-C3,
52088-C4, 52088-C5 si 52088-C6 SACUENI**

1.	EVALUATOR	HAIER MAGDOLNA
	Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr.13085/2021
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	-Contract de asigurare nr.34561/16.12.2020, suma asigurata este de 10.000 Euro, valabil 31.12.2021
	Expert evaluator	Haier Magdolna
	Parafa	13085-valabil 2021
	Adresa evaluatorului	Orasul: Valea lui Mihai, jud.Bihor Str.Republicii nr.4, Bl.U82. Ap.2 Tel.0744794664 E-mail: haiermagda@yahoo.com



2.	CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Primaria Orasului Sacueni Str.Libertatii nr.1, jud.Bihor
	Scopul evaluarii- valoare de piata	

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Castel cu anexe si teren Intravilan Inscris in CF NR.52088 Sacueni nr.cad.52088 Steren total= 21.691mp; cad.52088 cad.52088-C1 Sc=1.380 mp Sd=2.179 mp cad.52088-C2 Sc=153 mp cad.52088-C3 Sc=59 mp cad.52088-C4 Sc=68 mp cad.52088-C5 Sc=11 mp cad.52088-C6 Sc=21 mp Sd=724 mp
	Proprietar	Domeniul Privat al Orasului Sacueni
	Adresa proprietății	Loc.Sacueni, jud.Bihor
	Condițiile limitative deosebite	Nu sunt

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚA ESTIMATA A PROPRIETAȚII	741.810 Euro echivalent 3.654.000 lei din care																						
		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">inv.1344-Teren intravilan 21.691mp</td> <td style="text-align: right;">216.910 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1048-C1-Castel</td> <td style="text-align: right;">435.800 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1049-C2-Laborator</td> <td style="text-align: right;">10.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1064-C3-Grup sanitar</td> <td style="text-align: right;">1.800 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1063-C3-Magazie</td> <td style="text-align: right;">10.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1059-C5-Cladire poarta</td> <td style="text-align: right;">800 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1264-C6-Pivnita-retea catacombe</td> <td style="text-align: right;">58.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1143-C4-Pivnita</td> <td style="text-align: right;">1.500 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1144-Imprejmuire 860ml</td> <td style="text-align: right;">3.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>inv.1145-teren handbal</td> <td style="text-align: right;">4.000 Euro</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTAL</td> <td style="text-align: right;">741.810 Euro</td> </tr> </table>	inv.1344-Teren intravilan 21.691mp	216.910 Euro	inv.1048-C1-Castel	435.800 Euro	inv.1049-C2-Laborator	10.000 Euro	inv.1064-C3-Grup sanitar	1.800 Euro	inv.1063-C3-Magazie	10.000 Euro	inv.1059-C5-Cladire poarta	800 Euro	inv.1264-C6-Pivnita-retea catacombe	58.000 Euro	inv.1143-C4-Pivnita	1.500 Euro	inv.1144-Imprejmuire 860ml	3.000 Euro	inv.1145-teren handbal	4.000 Euro	TOTAL	741.810 Euro
inv.1344-Teren intravilan 21.691mp	216.910 Euro																							
inv.1048-C1-Castel	435.800 Euro																							
inv.1049-C2-Laborator	10.000 Euro																							
inv.1064-C3-Grup sanitar	1.800 Euro																							
inv.1063-C3-Magazie	10.000 Euro																							
inv.1059-C5-Cladire poarta	800 Euro																							
inv.1264-C6-Pivnita-retea catacombe	58.000 Euro																							
inv.1143-C4-Pivnita	1.500 Euro																							
inv.1144-Imprejmuire 860ml	3.000 Euro																							
inv.1145-teren handbal	4.000 Euro																							
TOTAL	741.810 Euro																							

VALOAREA FĂRĂ T.V.A.

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoare de piata
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETAȚII	Inspectia a fost efectuata de catre evaluator Haier Magdolna la data de 23.04.2021
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	23.04.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 Euro = 4,9255 lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Descrierea proprietatii, conf CF partea I -CF pentru informare nr.52088, nr.cad.52088 Sacueni Proprietar si dobandire,conf.CF partea II -Domeniul Privat al Orasului Sacueni</p> <p>Sarcini conform CF partea III Nu sunt</p>
----	--	---



<p>MENȚIUNI 1:Situația privind Cartea Funciară</p>	
<p>MENȚIUNI 2:Abateri/ neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară</p>	

7.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</p>	<p>- Da are documentatie cadastrala anexat</p>
-----------	--	--

8.	<p>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII</p>	<p>Aripa vestica a castelului este renovat si dat in comodat la Fundatia Sfantul Francisc si functioneaza ca internat social pentru copii defavorizati. Aripa nord-est renovat partial parterul iar demisolul si anexele din curte sunt nefolosit si intr-o stare de degradare avansata Terenul aferent castelului se afla intr-o stare de neingrijire avansata, invadata de liane adventive si buruieni nitrofile cu alei complet impracticabile</p>
-----------	---	---

9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
<p>ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferențiat, funcție de zonă:urban sau rural</p>	<p>Urbana :Cladirea cu terenul este situat in centrul orasului Sacueni, pe partea dreapta a soselei, in directia de mers Oradea-Satu Mare si in stanga intersectiei cu soseaua spre Margita</p>	
<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<p>-Acces la DN 19 Oradea-Satu Mare si DN 19B Sacueni- Marghita</p>	
<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p>	<p>-Tipul zonei: Zona de case, cladiri culturale, magazine etc. Zona centrala a localitatii</p>	



UTILITĂȚI EDILITARE	-Rețea de energie electrică : Da -Rețea de apă: Da -Rețea apă geotermală :Da -Rețea de termoficare: Nu -Rețea de gaze: Nu -Rețea de canalizare; Nu
GRADUL DE POPULARE ORIENTATIV(rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)	Absența poluării
AMBIENT	- Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Amplasamentul este favorabil pentru includerea în circuit turistic

10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI TERENULUI	
	DESCRIERE CONSTRUCȚIE	<p>C1 – Castel Studenberg cu $Sc=1.381mp$ Este format din 2 corpuri: -Aripa de vest construit în perioada 1750-1760 cu $Sc=794mp$; $Sd=1592 mp$ format din parter și demisol cu fundație din cărămidă; pereți din cărămidă; acoperiș din șarpanta de lemn cu învelitoare de țiglă; compartimentat Finisaje la parter medii și inferioare la demisol; închideri din lemn;cu instalații la parter Pana în 2008 a funcționat ca școală -Aripa nord-est a fost construit în 1906 și are $Sc=587mp$; $Sd=587mp$ cu fundație din cărămidă; pereți cărămidă acoperiș șarpanta de lemn cu învelitoare de țiglă; compartimentat Finisaje medii, vopsitorii medii, gresie și faianță în hol, baie; parchet laminat în cameră, închideri din lemn vopsite mediu cu instalații sanitare și încălzire centrală proprie În prezent funcționează ca internat pentru copii defavorizați</p> <p>C2-Anexa cu $Sc 153mp$; $Sd=153mp$ cu fundație din cărămidă, pereți din cărămidă, acoperiș șarpanta de lemn cu învelitoare de țiglă; compartimentat; finisaje inferioare;fara instalații; închideri din lemn cu un grad de uzură avansat a funcționat ca școală</p> <p>C3-Grup sanitar cu $Sc=59mp$; $Sd=59mp$ cu fundație din cărămidă, pereți din cărămidă, acoperiș de lemn cu învelitoare de țiglă, închideri lipsă; fara instalații cu grad de uzură avansat</p>



		<p>C4-Anexa-fost ghetarie si deposit de alimente cu Sc=68mp; Sd=58mp cu fundatie de caramida, pereti din caramida. Acoperis de lemn cu invelitoare de tigla, compartimentet cu periti foarte grosi, fara inchideri si instalatii cu un grad de uzura avansat</p> <p>C5-Poarta cu Sc=11mp; Sd=11mp cu fundatie de caramida, pereti din caramida, acoperis de lemn cu invelitoare de tigla, inchideri lipsa; fara instalatii cu grad de uzura avansat</p> <p>C6-Galerie subterana catacombe-cu Sc=21mp, Sd=725 mp cu intrare din parc, tip bolta cu latime de apr.4m si inaltime de 2,5m pavat cu caramida, fara instalatii si finisaje</p> <p>Imprejmuire-cu o lungime de 860 ml, zid de caramida, gard de sarma partial, porti</p>
	DESCRIERE TEREN	Teren intravilan de forma regulat Steren de 21.691 mp, destinatie parc aferent castelului momentan intr-o stare de neingrijire avansata

11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ŞI SUBPIETEI NATURA ZONEI	-Piata " Castel si parc" Nu sunt oferte si cereri

12.EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020	-SEV100 -Cadrul general -SEV 103-Raportarea evaluarii -SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare
ALTE REGLEMENTĂRI	

12.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe pentru teren si metoda costului de inlocuire pentru constructii

În ANEXE sunt prezentate determinarea valorii de piață

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE PENTRU TEREN SI METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET PENTRU CONSTRUCTII

**1.650.000 Euro
echivalent 7.310.000 lei**



13.DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE**13.1 DEFINIȚII****▪ VALOAREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cerea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru probleme de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate sau valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc., sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.



9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și minim 5 fotografii din interiorul acesteia. (În mod necesar și când este cazul, fotografiile de interior vor prezenta imagini cu aspecte negative care au influență asupra valorii prin reducerea acesteia.)

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON(lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4 SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare, după modelul următor (exemplu):

- Valorile comparabile au fost preluate din următoarele surse
- Informații din sursa electronică internet

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar renumerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 23.04.2021.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizate, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



16.RECONCILIEAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	741.810 Euro echivalent 3.654.000 lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE PENTRU TEREN SI COSTUL DE INLOCUIRE NET PETRU CONSTRUCTII
VALOAREA FĂRĂ TVA	

EXPERT EVALUATOR

HAIER MAGDOLNA

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

**și
SEMNĂTURA**

