

Referat de aprobare Nr. 20735/24.09.2025

privind aprobarea subrogării Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei în cadrul Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei

Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- necesitatea aprobării subrogării Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei în cadrul Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei,

Văzând

- HCL 228/2024 privind revocarea dreptului de administrare al Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”, asupra Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei,

- Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat de Fundația Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei,

- Extras CF nr 106808 Carei,

- prevederile art. art.287 alin. 1 lit. b, art 332-art 348 precum și art 129, alin 2, lit d, alin 6, lit a și art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea subrogării Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei în cadrul Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR

Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 204/24.09.2025
privind aprobarea subrogării Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a
Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei în cadrul Contractului de închiriere nr 342/2/2020
încheiat cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară la data de 29.09.2025,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 20735/24.09.2025 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea subrogării Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei în cadrul Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei,

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 20752/24.09.2025 al SJPADPPA privind aprobarea subrogării Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei în cadrul Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei,

HCL 228/2024 privind revocarea dreptului de administrare al Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”, asupra Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei,

Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat de Fundația Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei,

Extras CF nr 106808 Carei,

În temeiul prevederilor art.287 alin. 1 lit. b, art 332-art 348 precum și art 129, alin 2, lit d, alin 6, lit a și art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă subrogării Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural "Grof Karolyi" Carei în cadrul Contractului de închiriere nr 342/2/2020 încheiat cu SC ATLANTIC IMPEX SRL Carei.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare nr 208/25.06.2025 întocmit de evaluator autorizat Kovacs Zoltan, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 14194/04.07.2025.

Art.3. Se aprobă modificarea cuantumului chiriei percepute, conform raportului negocierii dintre reprezentanții locatorului și cei ai locatarului, părți ale contractului de închiriere nr 342/2/2020, fără a se putea coborî sub valorile minime stabilite prin raportul de evaluare nr 208/25.06.2025 întocmit de evaluator autorizat Kovacs Zoltan, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 14194/04.07.2025, anume 6 euro/mp/lună pentru sala 28 P în suprafață de 38,53 mp respectiv 3,5 euro/mp/lună pentru terasa în suprafață de 51,47 mp.

Raportul negocierii va fi prezentat și aprobat de Consiliul local al Municipiului Carei.

Art.4. Se aprobă indexarea anuală a chiriei stabilite prin Contractul de închiriere nr 342/2/2020 cu rata inflației, indexare aplicabilă cu data de 1 august a fiecărui an de contract.

Art.5. Se aprobă modificarea Contractul de închiriere nr 342/2/2020 conform prevederilor prezentei hotărâri prin Act Adicional.

Art.6. Se numește comisia de negociere a cuantumului chiriei pentru imobilul obiect al Contractul de închiriere nr 342/2/2020, care va avea următoarea componență:

- membrii titulari în comisia de evaluare a ofertelor următorii consilieri locali:

- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____

- membrii supleanți în comisia de evaluare a ofertelor următorii consilieri locali:

- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____
- _____ - din partea _____

Secretariatul comisiei este asigurat de către SJPADPPA, secretarul fiind nominalizat prin Dispoziția Primarului Municipiului Carei.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Direcția Economică
SJPADPPA
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.8. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

INIȚIATOR :
PRIMAR
Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS



ROMÂNIA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - MUNICIPIUL CAREI
Serviciul Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40, 445100 - Carei, jud. Satu Mare
Tel. : 0261861659, 0261805043, 0261861696
E-mail: juridic@municipiulcarei.ro ; agricol@municipiulcarei.ro ; patrimoniu@municipiulcarei.ro

Compartimentul Juridic
Nr. 20195/24.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

*pentru inițiere proiect de hotărâre privind aprobarea subrogării Municipiului Carei
în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Karolyi” Carei
în cadrul Contractul de închiriere nr. 342/2/28.07.2020*

Fundația Centrul de promovare a Turismului Cultural ”Grof Karoly” Carei prin Contractul de închiriere nr. 342/2/28.07.2020 a închiriat spațiile – sala 28 P și terasa din față, situate în construcția ”Castel Grof Karolyi” înscrisă în CF 106808-C1 – Carei, pe o perioadă de 10 ani, începând cu 28.07.2020.

Construcția „Castel Grof Karolyi” înscrisă în CF 106808–C1 Carei este în domeniul public al Municipiului Carei și la data aprobării închirierii era în administrarea Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural ”Grof Karoly” Carei.

Prin HCL 228/2024 Municipiul Carei a revocat dreptul de administrare al Fundației Centrul de promovare a Turismului Cultural ”Grof Karoly” Carei asupra Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei.

Ținând cont de prevederile art. 1811 și 1813 din Legea 287/2009 Codul Civil, Municipiul Carei în calitate de proprietar și administrator al construcției „Castel Grof Karolyi” înscrisă în CF 106808–C1 Carei, se poate subroga în drepturile și obligațiile locatorului care sunt prevăzute în Contractul de închiriere nr. 342/2/28.07.2020.

Conform prevederilor capitolului IV. CONDIȚII ale Contractului de închiriere nr. 342/2/28.07.2020 chiria se poate renegocia o dată la 5 ani, iar prețul chiriei este fix fiind stabilit în euro. Prin Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 14194 / 2025 la registratura Municipiului Carei, valoarea chiriei pentru cele două spații este de 6 euro / mp / lună pentru sala 28 P, respectiv 3,5 euro / mp / lună pentru terasă. În perioada de la încheierea contractului și până în prezent creșterea prețului euro / leu a fost mai mică decât creșterea inflației din aceeași perioadă, fapt ce conduce la necesitatea protejarea locatorului împotriva inflației.

Având în vedere cele de mai sus, propun spre analiză și dezbateră oportunitatea aprobării următoarelor :

- subrogarea Municipiului Carei în locul Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Karolyi” Carei în cadrul Contractul de închiriere nr. 342/2/28.07.2020
- modificarea cuantumului prețului de închiriere (chiria) la 6 euro / mp / lună pentru sala 28 P, respectiv 3,5 euro / mp / lună pentru terasă, sume nepurtătoare de TVA.
- includerea indexării anuale a chiriei cu rata inflației, aplicabilă începând cu data de 1 august a fiecărui an.

Atașam prezentului raport (în copie) :

- Contractul de închiriere nr. 342/2/28.07.2020
- HCL 228/2024 a Municipiul Carei
- Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 14194 / 2025

Claudiu Ursulescu
Șef Serviciu

CONTRACT DE ÎNCHIRIEREnr. 42/2/28.07.2020**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1. **FUNDAȚIA CENTRUL DE PROMOVARE A TURISMULUI CULTURAL „GROF KÁROLYI”**, cu sediul în Carei, str. 1 Decembrie 1918 nr. 1 – castel, CIF 31041108, având contul nr. RO51 RZBR 0000 0600 1525 0882, deschis la Raiffeisen Bank Carei, tel. 0261-861481, email castelul.karolyi@gmail.com, reprezentată legal de dl. Dragoș Georgescu, în calitate de: director executiv, identificat prin: CI seria SM nr 495336, Telefon 0745149608, în calitate de și denumit în continuare **administrator imobil castel „GROF KÁROLYI”**

și

2. **SC ATLANTIC IMPEX SRL**, cu sediul în loc. Carei, Calea 25 Octombrie nr.1, Jud Satu Mare, având J30/1216/1991, CIF: RO660503, reprezentată de Nagy Iudita în calitate de administrator, în calitate de **CHIRIAȘ**

au convenit încheierea prezentului contract cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. **PROPRIETARUL** prin administratorul desemnat, se obligă să închirieze către **CHIRIAȘ** o parte dintr-un imobil situat în Carei, județul Satu Mare denumit Castelul „GROF KÁROLYI” Carei, proprietatea sa, dotate cu utilități (apă, canalizare, energie electrică), având destinația de spațiu comercial (pentru cafenea) și punct de lucru, în condițiile prevăzute în prezentul contract, după cum urmează:

- **Suprafața utilă de aprox. 40 m² situată în interiorul castelului** având destinația de **cafenea**
- **Suprafața utilă de aprox. 50 m² situată (din suprafața totală utilizabilă de chiriaș de 71,70 m²) în exteriorul castelului** având destinația de **terasă**, anexă la cafenea

Imobilul închiriat este identificat conform schiței (relevu) anexate-parte integrantă din prezentul contract. Totodată Chiriașul va avea dreptul de a amenaja și folosi o terasă situată la intarea principală a Castelului vis-a-vis cu intrarea din direcția "Monumentul ostașului român".

2. În schimbul punerii la dispoziție a spațiului, chiriașul se obligă să plătească o sumă lunară ce include atât prețul de închiriere cât și contravaloarea utilităților lunare (**exclusiv apă, energie electrică și gaz**).

III. DURATA

Prezentul contract se încheie pe perioada de **10 ani**, începând cu data semnării prezentului contract de către ambele părți.

Durata prezentului contract se poate prelungi cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract nu poate fi reziliat unilateral de către Proprietar/Administrator, sub sancțiunea achitării de către partea în culpă de daune-interese contractuale reprezentând beneficiul nerealizat pe întreaga perioadă contractuală rămasă respectiv dublul valorii investițiilor efectuate în imobil. (costuri proiecte, amenajări, dotări)

1. În cazul în care chiriașul nu achită obligațiile sale trei luni consecutiv, proprietarul are dreptul de a rezilia unilateral contractul, cu condiția unei notificări prealabile, și dacă chiriașul nu achita nici în urma acestei notificări în termen de 30 de zile. În caz de reziliere a contractului, chiriașul este obligat să elibereze spațiul în termen de 10 zile de la solicitare primită în acest sens din partea proprietarului.

IV. CONDIȚII

1. Prețul contractului este compus din :

- **pretul de închiriere al suprafeței interioare de 40 m² din imobil cu destinația de cafenea**, menționat la art.II alin. 1 care va fi de **5 euro (cincieuro) /lună** (calculat în lei la curs BNR a zilei de facturare) **care NU include și cheltuielile cu încălzirea spațiului**. Plata chiriei se va face prin virament cu ordin de plată în contul locatorului.

1 | Page

PROPRIETAR/ADMINISTRATOR
FUNDAȚIA CENTRUL DE PROMOVARE A TURISMULUI CULTURAL „GROF KÁROLYI”,
prin Dragoș Georgescu – director executiv

CHIRIAȘ
S.C. ATLANTIC IMPEX S.R.L.
prin Nagy Iudita – administrator

- **pretul de închiriere al suprafeței exterioare de aprox. 50 m² din imobil cu destinația de terasă-anexă la cafenea**, menționat la art.II alin. 1 care va fi de **3 euro /lună** (calculat în lei la curs BNR a zilei de facturare), pret datorat de chirias exclusiv în perioada aprilie-octombrie a fiecărui an.

Valoarea chiriei lunare se renegociază de către parti o data la 5 ani contractuali (calendaristici) fara ca eventuala crestere a valorii chiriei sa poata depasi procentul de 20% din valoarea lunara a chiriei datorate (valoarea chiriei nefiind afectata de inflatie ca urmare a faptului ca este calculata in EURO).

Cheltuielile cu utilitățile exclusiv apă și energie electrică, care vor fi contorizate separat prin montarea unui subcontor și se vor factura până în data de 10 a lunii pentru consumurile aferente lunii anterioare. Cheltuielile cu energia termică vor fi calculate corelat cu suprafața închiriată și se vor factura până în data de 10 a lunii pentru consumurile lunii anterioare.

2. Plata chiriei se va achita lunar de către chiriaș, în **termen de 15 de zile** de la data primirii facturii emisă în acest sens, pentru luna în curs.

- *Obligația de plată a chiriei va curge începând cu luna următoare finalizării de către Chiriaș a tuturor activităților de renovare, amenajărilor interioare și/sau exterioare a imobilului conform activității pe care intenționează să o desfășoare la locația ce face obiectul prezentului contract.*

Cheltuielile cu utilitățile (strict apă, gaz și energie electrică) sunt în sarcina **CHIRIAȘULUI**, utilitățile fiind furnizate pe baza contractelor existente între **PROPRIETAR** și furnizorii de utilități, contravaloarea acestora urmând a fi facturată alături de valoarea lunară a chiriei, pe baza facturilor emise de furnizori, pe baza subcontoarelor ce urmează a fi montate de către administrator în acest sens.

3.Data la care se pune la dispoziție spațiul este data de **01.08.2020**. Cu ocazia predării se va încheia un proces-verbal de predare-primire în care se va consemna starea imobilului (anexa nr.1)

4.Sumele de plată se vor factura lunar de către **PROPRIETAR** în data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs și se vor achita cel târziu în **termen de 15 de zile** de la data emiterii facturii în acest sens, pentru luna în curs.

5. Prețul chiriei lunare/al contractului este fix și nu poate fi modificat unilateral pe întreaga perioadă contractuală cu excepția renegocierii o dată la 5 ani cu respectarea prevederilor cap. IV art. 1 alin.2., **V.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

1. Obligațiile **PROPRIETARULUI/ADMINISTRATORULUI**

- a) de a preda imobilul la termenul prevăzut în contract,
- b) să garanteze folosința utilă și liniștită a imobilului închiriat
- c) să asigure în termen de maxim **45 zile** calendaristice de la semnarea prezentului contract, **dotarea imobilului închiriat cu utilitățile necesare desfășurării de către Chiriaș a activităților de alimentație publică (cafenea) și anume apă, canalizare, energie electrică și să asigure accesul nestingherit la acestea pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului contract.**
- d) să își mențină dreptul de administrare a locației "Castel" pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului contract, respectiv în caz de încetare a contractului/dreptului său de administrare să anunțe noul administrator despre existența prezentei convenții respectiv să facă toate diligențele pentru încheierea unui act adițional între noul administrator și Prestator în vederea continuării prezentului contract, cu obligarea noului administrator de a menține prezentul contract pe toată durata sa, sub sancțiunea achitării chiriașului de daune-interese privind beneficiul nerealizat pe întreaga perioadă contractuală rămasă respectiv dublul valorii investițiilor efectuate în imobil(costuri proiecte, amenajări, dotări) cât și orice alte despăgubiri fără a se limita la acestea.
- e)să asigure, pe toată durata de valabilitate a prezentului contract, accesul nestingherit al clienților chiriașului la grupul sanitar situat în vecinătatea spațiului închiriat. Cheltuielile cu asigurarea consumabilelor grupului sanitar cad în sarcina chiriașului.
- f) va asigura, pe cheltuiala sa, delimitarea spațiului închiriat cu un perete de sticlă sau alt material să conțină și o ușă de acces, care va asigura delimitare și nu va fi în neconcordanță estetică cu spațiul ca și clădire istorică de patrimoniu.
- g) va asigura pe cheltuiala sa contorizarea separată a utilităților apă și energie electrică prin montarea unor subcontoare la locația închiriată.
- h) garantează și asigură încălzirea întregului spațiu închiriat.

2. Obligațiile CHIRIAȘULUI

- a) să întrețină imobilul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale
- b) să plătească sumele datorate în cuantum și la termenul prevăzut în prezentul contract,
- c) să restituie imobilul la încetarea contractului în starea de folosință în care l-a preluat
- d) să nu efectueze modificări interioare de natură a schimba destinația încăperilor fără consimțământul scris al **PROPRIETARULUI**
- e) să anunțe proprietarul în cazul în care apar orice probleme cu privire la spațiul închiriat
- f) să permită accesul **PROPRIETARULUI** în imobilul închiriat în timpul programului de lucru în scopul verificării stării imobilului
- g) de a-l anunța pe **PROPRIETAR** în termen util (maxim 3 zile) de orice încercare a terților de valorificare a unui drept asupra imobilului închiriat
- h) Chiriasul se va îngriji de bunurile din spațiul închiriat ca un bun proprietar, nu va aduce stricăciuni acestuia (excepție fac lucrările de amenajare a spațiului conform devizului de lucru), în caz contrar va achita proprietarului contravaloarea reparatiilor.
- i) **să își înceteze activitatea zilnic la orele 22⁰⁰**, oră la care se închid porțile și implicit accesul în parcul dendrologic ce înconjoară locația Castel.
- j) Chiriasul se obligă să încheie asigurare de răspundere civilă pentru orice daune rezultate exclusiv ca urmare a desfășurării activității de alimentație publică cafenea la locația "Castel". Pentru eventualele daune aduse strict imobilului beneficiarul poliței de asigurare va fi Administratorul locației.
- Chiriasul răspunde exclusiv pentru daune rezultate din culpa sa efectivă și directă rezultate strict din desfășurarea serviciilor specifice de alimentație publică cafenea.

VI. GARANȚII

1. **PROPRIETARUL** garantează că imobilul închiriat este proprietatea sa, respectiv în administrarea sa.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

1. Pentru nerespectarea termenului prevăzut în pct IV art. 1-4, **CHIRIAȘUL** va plăti o penalitate de 0,04 % pentru fiecare zi de întârziere din sumele datorate conform prezentului contract.
2. **CHIRIAȘUL** va răspunde de incendii/explozii/inundații dacă s-au datorat exclusiv culpei sale. Chiriasul nu va răspunde dacă acestea au provenit din caz fortuit, forță majoră, defect de construcție sau de la un imobil vecin, respectiv terți.
3. Forța majoră exonerează de răspundere pe **CHIRIAS** cu condiția ca acesta să notifice în scris **PROPRIETARUL** în termen de 15 zile de la apariția cazului invocat.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Prezentul contract încetează de plin drept, fără a mai fi necesară intervenția unuia/unei tribunal arbitral/instanțe judecătorești, în cazul în care una dintre părți:
 - este declarată în stare de incapacitate de plăți (insolvență) sau a fost declanșată procedura de lichidare (faliment) înainte de începerea executării prezentului contract;
2. Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți, cu cel puțin 15 zile înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.
3. Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.
4. Prevederile prezentului capitol nu înlătură răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.
5. Prin denunțare unilaterală din partea chiriașului cu o notificare cu 30 de zile anterior.

IX. CLAUZA ATRIBUTIVĂ DE COMPETENȚĂ

1. Pentru orice litigii izvorâte din executarea prezentului contract sunt competente instanțele judecătorești competente.

X. ALTE CLAuze

1. Chiriasul se obliga ca la încetarea prezentului contract, respectiv rezilierea acestuia să permită proprietarului reîntrirea imediată în posesia imobilului fără nici o notificare prealabilă sau pretenție din partea chiriasului în termen de maxim 10 zile de la solicitarea acestuia.
2. Chiriasul are dreptul de a subînchiria imobilul ce face obiectul prezentului contract oricărei companii ce face parte din grupul său de firme, fără nici o altă formalitate prealabilă, considerându-se ca având acordul expres al proprietarului/administratorului în acest sens. Chiriasul rămâne în continuare răspunzător pentru orice obligații rezultante daune produse imobilului de către sublocatar pe întreaga

perioadă contractuală, garantând pentru sublocatar față de administrator pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor sale.

3. Notificările și orice alte comunicări între părți se considera valabile dacă sunt făcute în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în prezentul contract.

4. În cazul în care o prevedere a contractului este nulă sau anulată, restul prevederilor din contract și contractul în sine rămân valabile indiferent de anularea sau nulitatea unor dispoziții din el.

5. Chiriasul va putea face amenajări, reparații simple sau reparații capitale ale imobilului în cauză doar după semnarea de către ambele părți a proiectului și devizului orientativ al lucrărilor.

6. Modificarea clauzelor contractuale se poate face numai cu acordul celor două părți, consemnat în scris.

7. Părțile declară că au înțeles și negociat toate clauzele prezentului contract și acesta reprezintă voința lor liber exprimată, orice înțelegere verbală anterioară sau ulterioară încheierii lui nefiind valabilă.

8. **CHIRIASUL** se obligă să aducă la cunoștința **PROPRIETARULUI** orice schimbare a sediului firmei, sau a acționariatului, intervenită pe parcursul derulării prezentului contract, notificările expediate la adresa înscrisă în prezentul contract fiind opozabile dacă s-au făcut la adresa înscrisă în prezentul, respectiv la cea comunicată în cazul schimbării.

9. Neexercitarea de către partea prejudiciată a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației unei părți, nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept.

10. Dacă o prevedere a acestui contract nu este aplicabilă juridic sau economic, nu se aduce atingere celorlalte dispoziții. Într-un asemenea caz, părțile se vor înțelege asupra unei soluții care să corespundă cel mai bine sensului și scopului acestui contract.

11. Partea care cauzează un prejudiciu celeilalte părți este ținută a-l repara.

12. Nici o renunțare la executarea unei obligații, exercitarea vreunui drept, acțiuni sau remedii ce decurg din Contract nu poate fi considerată ca o renunțare la aplicabilitatea unei obligații/drept/remedii ulterioare. Nepunerea în executare de către o parte în orice moment a prevederilor acestui Contract nu va aduce nici o atingere acestor prevederi și nici nu va afecta în vreun fel valabilitatea acestui Contract, integral sau parțial, sau dreptul celeilalte părți de a pune în executare fiecare prevedere. Remedii prevăzute în prezentul Contract sunt cumulative și nu exclud remediile legale.

13. Orice modificare survenită în legislația română pe parcursul derulării prezentului contract, de natură a modifica nivelul și/sau modul de aplicare a taxelor existente (precum TVA, impozit pe clădiri, etc) sau prin care intra în vigoare noi taxe, impozite, etc este aplicabilă din momentul intrării în vigoare și conduce la modificarea corespunzătoare a contractului.

14. Având în vedere prevederile **Legii 193/2000** cu privire la clauzele abuzive din contracte, părțile semnate a prezentului contract declară ca toate clauzele cuprinse în prezentul contract au făcut obiectul negocierii directe, fiind înțelese ca atare, și ca acest contract a fost încheiat conform vointei părților.

15. Părțile semnate a prezentului contract declară pe proprie răspundere prin semnarea prezentului act ca au mandatul societăților pe care le reprezintă și în numele cărora semnează prezentul, pentru negocierea și încheierea prezentului contract de închiriere.

Prezentul contract conține 4 pagini și s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare din părți, la data semnării acestuia.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA Nr. 228/09.08.2024
privind revocarea dreptului de administrare al Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”, asupra Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința extraordinară la data de 09.08.2024

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 15267/07.08.2024 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune revocarea dreptului de administrare al Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”, asupra Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei,

Având în vedere

Raportul de specialitate nr. 15278/07.08.2024 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care se propune revocarea dreptului de administrare al Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”, asupra Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei, drept constituit prin HCL nr 193/13.12.2019,

HCL 155/2020 privind actualizarea Anexei 1 și Anexei 3 al HCL nr. 193/2019 privind predarea în administrarea Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi” a Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei,

HCL 387/2023 privind actualizarea datele aferente mijloacelor fixe și obiectelor de inventar predarea în administrarea Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi” a Castelului Karolyi și a Parcului dendrologic Carei,

HCL 197/2024 privind adoptarea unor măsuri de reorganizare a activității Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”,

Prevederile art. 861 alin 3, art 866, art 867-art 870 ale Legii nr 287/2009, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.129 alin.2, lit.c, alin.6, lit.a, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă revocarea dreptului de administrare asupra imobilelor

- Castelul Károlyi Carei identificat prin C.F. 106808 Carei
 - Parcul dendrologic Carei identificat prin C.F. 111368 Carei
- constituit în favoarea Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”.

Art.2. Se aprobă preluarea Castelul Károlyi Carei identificat prin C.F. 106808 Carei și a Parcului dendrologic Carei identificat prin C.F. 111368 Carei.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție - 19

Nr. total al consilierilor prezenți - 12

Nr. total al consilierilor absenți - 7

Voturi pentru - 12

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Art.3. Se aprobă preluarea bunurilor mobile și imobile evidențiate în Anexele nr.1, nr.2, nr.3 la prezenta hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Carei.

Art.4. În termen de 30 de zile de la aprobarea prezentei se va încheia protocolul de predare-primire a bunurilor anterior menționate.

Art.5. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Juridic Patrimoniu Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică
Primarului municipiului Carei
Serviciului Juridic Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol
Fundației Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.7. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Contrasemnează
Președinte de ședință **Secretar General al Municipiului Carei**
Enikő TÓTH **cj. Adela-Crina OPRITOIU**

Carei, 09.08.2024
Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 12

Nr. total al consilierilor absenți – 7

Voturi pentru - 12

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. <u>17194</u>
DATA <u>04.07.25</u>
REPARTIZAT: _____

Rap. 208/25.06.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare cu destinație comercială

Spațiu Comercial

**Situat în Carei, Castelul Grof Karolyi, sala 28P
având 38,53 mp respectiv terasa din față în
suprafață de 51 mp, jud. Satu Mare**

Proprietar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Iunie 2025

Sinteza evaluării

1.1.1 Obiectul lucrării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tip Spațiu comercial situat în Carei, Castelul Grof Karolyi, sala 28P având 38,53 mp respectiv terasa din față în suprafață de 51 mp conform releveului pus la dispoziția evaluatorului.

Adresă proprietate: Carei, Castelul Grof Karolyi, sala 28P, jud. Satu Mare.

- drept de proprietate evaluat: ABSOLUT / INTEGRAL :
 - ✓ evaluat ca fiind libere de sarcini, drept considerat valabil și marketabil.
- stare tehnică a construcțiilor: buna
- descriere funcțională: utilizat DE PROPRIETAR
 - ✓ Spațiu Comercial;
 - ✓ dotări, funcțiuni conforme cu utilizarea actuală – energie electrică, apă, canalizare de la rețea, încălzirea se realizează prin convectoare pe gaz;

1.1.2 Scopul lucrării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea închirierii, determinarea valorii de închiriere al spațiului comercial.

A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare descrise anterior;

La data evaluării piața este una „a cumpărătorului”

- oferta depășește cererea, numărul tranzacțiilor/vânzărilor este mediu;
- apetitul investițional este mediu, având în vedere tipologia proprietății (Spațiu comercial);
- cererea pentru acest tip de proprietate poate veni din partea persoanelor juridice și fizice care doresc închirierea unui Spațiu comercial și dispun de lichidități sau au acces la surse de finanțare;
- se manifestă o tendință atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere.

1.1.3 Metodologie, Tipul valorii

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022:

- **Standarde generale**
 - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
 - SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2022

Au fost aplicate abordarea prin piață, această abordare fiind suficientă pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect.

1.1.4 Concluzia valorică

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE ÎNCHIRIERE** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

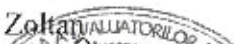
**Spțiu în interior 38,56 mp: 6 euro/mp/lună
Spațiu terasă 51 mp : 3,5 euro/lună**

- Data evaluării este 25.06.2025;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată;
- De menționat că dreptul de proprietate este integral.

Estimarea valorii s-a efectuat având la baza abordarea prin piață, aceasta fiind cea mai adecvată tipului de proprietate și este corelată cu cantitatea și calitatea informațiilor de piață existente.

Cu stimă,

Ing. Kovacs Zoltan



1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2025, pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator: Kovacs Zoltan – EPI; EBM;

Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile

Legitimație: 18762

Tel: 0774659319

Email: kvzoltan93@gmail.com

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI;

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea închirierii, determinarea valorii de închiriere al spațiului comercial.

Utilizarea evaluării (prezentului raport):

Evaluarea în ansamblul ei, sau orice părți/piese ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului elaborării sau pentru alte scopuri, clar (și diferit de garantare) definite de standardele specifice.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tip Spațiu comercial situat în Carei, Castelul Grof Karolyi, sala 28P având 38,53 mp respectiv terasa din față în suprafață de 51 mp conform releveului pus la dispoziția evaluatorului.

Adresă proprietate: Carei, Castelul Grof Karolyi, sala 28P, jud. Satu Mare.

2.5. Drepturi de proprietate evaluate

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut.

2.6. Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având definiția:

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

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

Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit.

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

2.7. Modalități de plată

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

2.8. Moneda raportului

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

Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ca poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

2.9. Data (de referință a) evaluării

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

- 25.06.2025;

2.10. Diferențe semnificative între data inspecției și data (de referință a) evaluării

Nu se pune problema.

2.11. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **25.06.2025**, care este și data raportului.

2.12. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia imobilului a fost efectuată de către **evaluator Kovacs Zoltan** – evaluator autorizat, în data de **25.06.2025** în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la Bunul mobil evaluate. Cu ocazia inspecției bunurilor evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile. În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

2.13. Restricții documentare

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului relevu din care să reiasă suprafața imobilului. Această informația a fost primită de la proprietar.

2.14. Inspectia proprietății

Inspectia a fost efectuată, la data evaluării, de către evaluator autorizat Kovacs Zoltan.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspectia s-a efectuat strict în baza documentelor puse la dispoziție de finanțator (după caz completate: Vezi capitol corespunzător¹)

2.15. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul

2.16. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

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

2.17. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informațiile utilizate (cele primite de la client și cele colectate de evaluator) au fost:

- elemente și date de identificare ale bunurilor evaluate
- datele necesare pentru verificarea dreptului de proprietate – acte de intrare în posesie, dovada continuării posesiei la data evaluării, sarcini existente, etc.
- modul de utilizare și de exploatare
- istoricul, inclusiv programul de întreținere și reparații

¹ Documente justificative PRIMITE suplimentar de la client (altele decât cele primite de la bancă)

- datele descriptive referitoare la bunurile evaluate, inclusiv starea tehnică
- date privind piața specifică, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului,
- actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului (PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI);

Sursele de informații au fost:

- Proprietarul pentru situația contabilă, documente.
- presa de specialitate și consultanți care își desfășoară activitatea pe piața echipamentelor;
- informații existente pe site-urile specializate;
- revistele de profil;
- cataloage și liste de prețuri second-hand.

2.18. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative generale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

1. Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- dimensiune terenurilor și construcțiilor a fost preluată din documentele anexate, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- nu s-au făcut investigații sau expertize legate de starea tehnică a structurii construcțiilor, prezentul raport nu validează/certifică starea tehnică a acestora.
- evaluatorul nu a avut la dispoziție documente legate de starea tehnică a componentelor construcțiilor, nici expertize în acest sens, de asemenea nu a vizionat decât acele părți în care sau la care s-a putut realiza accesul.
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare;
- orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare (și că la edificarea ei au fost respectate proiectul, avizele și legislația în domeniu), în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile

rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- 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;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2.19. Ipoteze speciale și particulare

- Nu este cazul

2.20. Efectul ipotezelor adoptate

Utilizatorul desemnat este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale², însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante. Evaluatorul stă la dispoziția Utilizatorului desemnat pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

2.21. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

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

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

2.22. Fructificarea valorii

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

Valorile estimate în raport se aplică doar întregii proprietăți; Totodată, orice divizare³ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

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

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

2.23. Standarde utilizate; Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, respectiv raportul întocmit de noi, EUROEVAL SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.24. Menționare standarde particulare utilizate

- **Standarde generale**
- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **Glosar 2022**

³ Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

2.25. Restricții de utilizare, difuzare și publicare; Restricții de utilizare

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

A se vedea și glosarul de termeni „Utilizatori desemnați”.

2.26. Clauză de nepublicare

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

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

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

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

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât utilizatorului desemnat), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.27. Restricții de difuzare

Utilizatorul desemnat nu poate difuza raportul (sau componente ale acestuia) în afara procedurii (aferente scopului destinat).

2.28. Restricții de utilizare a formei electronice

Chiar și în cadrul procedurii utilizatorii desemnați nu pot difuza rapoartele sau documente componente preliminare în forma electronică de fișiere de lucru (Word, Excel, pdf și altele asimilate), pentru a se evita denaturarea lor prin introducerea sau extragerea de caractere.

Raportul poate fi scanat și utilizat în cadrul procedurii numai doar sub format de poză, scanare de imagine sau documente criptate fără posibilitatea terților să introducă și/sau extragă cuvinte, cifre, fotografii, paragrafe, șamd.

2.29. Descrierea raportului

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

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul⁴.

⁴ Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite și eventualele instrucțiuni ale finanțatorului menționate pe parcurs

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

2.30. Obligații ale terților în relația cu utilizatorul desemnat și evaluatorul extern

Se consideră buna credință a solicitantului de credit/proprietarului și/sau reprezentanților acestora care ne-au însoțit la inspecție, inclusiv legat de informațiile transmise și/sau documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legat de utilizarea raportului:

- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
- ✓ Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a activului, care să-și însușească identificarea activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ✓ Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ✓ Să nu inducă în eroare evaluatorul;

2.31. Angajamente prin fructificarea raportului

- ✓ Prin fructificarea parțială sau integrală a raportului (a opiniei și celorlalte date/informații conținute în acesta) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați) își însușesc toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați)

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre KOVACS ZOLTAN, evaluator autorizat EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), in data de 25.06.2025. Inspectia s-a efectuat la exterior si interior in prezenta clientului, cuprinzand amplasamentul si constructia edificata pe teren. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre client (titlul de proprietate, documentatie cadastrala, informatii verbale la fata locului), responsabilitatea asupra veridicitatii si autenticitatii acestora fiind a clientului. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale. Au fost culese datele relevante pentru tipul de proprietate supusa evaluarii, in concordanta cu scopul evaluarii si tipul de valoare estimata. A fost realizata documentarea foto cu aspectele relevante privind amplasamentul si localizarea, structura, utilizarea si starea actuala a proprietatii – (vezi *Anexa 3*).

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat asemenea aspecte care nu au fost vizibile si evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea suferi modificari. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a unor eventuale consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.

Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

3.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului**, județul Carei, Carei, Castelul Grof Karolyi,

Imobilul se învecineaza cu proprietăți imobiliare similare.

În zonă se află la distanță relativ mică:

- Rețea de transport în comun: la o distanță de 100 m.
- Unități comerciale: în apropiere;
- Unități de învățământ: grădiniță și școală la distanță mică;
- Unități medicale: Farmacii la distanță medie;
- Instituții de cult: în apropiere;
- Sedii de bănci diferite: la distanță medie;

3.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCȚIE

- Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam dublu, iar tâmplăria interioară este din lemn.
- Finisaje interioare spațiu: Pardoseli din gresie. Pereții sunt tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă.
- **starea generală a imobilului: bună**

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

În urma analizei activității pietei imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de localitate. Datele culese în aria de piață se referă la:

- tendențele sociale: somaj mediu
- situația economică: nivel de activitate al pietei mediu
- reglementările și restricțiile legale specifice ariei de piață definite: nu s-au identificat
- condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății în aria de piață definită în acest scop: poluare în limite normale.

3.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ (fără a se limita la acestea):

În urma verificărilor realizate de către evaluator cu vânzătorii, proprietățile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informațiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificări independente, contactele vânzătorilor sunt cele menționate de către aceștia în anunțurile analizate și prezentate în Anexa 4. Orice informații suplimentare sau neconcordante identificate în urma verificărilor sunt prezentate în raport.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

4.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este cea a proprietăților comerciale iar ca si arie de piata este una la nivel de municipiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

4.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă mai ales pentru vanzare. Potențialii cumparatori sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale sau comerciale în zona. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție. Comparativ cu anul 2014, cererea pentru locuințe a crescut semnificativ în anul 2015, acest lucru continuându-se și în 2018. Zonele cele mai cautate sunt cele centrale sau semicentrale cu acces ușor către mijloace de transport în comun, centre comerciale sau puncte de interes.

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 și 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 și 19

4.1.3. OFERTA

Oferta de astfel de proprietăți este medie;

În localitatea Carei în zonele centrale și ultracentrale există suficiente spații cu destinație administrative în clădiri vechi, cu destinație administrative, de asemenea se găsesc spații rezidențiale care pot fi convertite în spații administrative;

Detalii suplimentare se regăsesc în capitolul Extras din analiza de piață;

4.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁸

4.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a spațiilor comerciale, balanța înclină în favoarea cererii.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

4.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) 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 raportului. CMBU este definită în Glosar SEV- 2022 ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea comercială nu este permisă legal.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comercială este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara comercială: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta este cea mai buna.

5. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

5.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul informării clientului în vederea vânzării, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rarori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.^{8F9}

Alegera lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față au fost utilizate abordarea prin piață și abordarea prin venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

5.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, respectiv *analiza pe perechi de date*. Informațiile privind vânzările comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Abordarea prin Piață Spațiu Comercial

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de oferta/inchiriere €		7	8	5
Suprafata constructie m ² (utila)	38.53	75	33	55
Pret de vanzare unitar (euro/mp util)		7	8	5
Suprafata teren m ²	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1.0	-1.1	-0.8
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%.		
Mobilat	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Loc de parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		6	6	5
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Jun-25	Jun-25	Jun-25	Jun-25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Cheltuieli necesare dupa cumparare		fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		6	6	5

Localizare, acces	Spatiu comercial, Carei, Castel	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata teren	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Diferenta suprafata teren mp		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata utila (mp)	38.53	75	33	55
Ajustare		0%	-10%	-5%
Valoarea ajustare		0	-1	0
Pret ajustat		6	6	4
Explicatie ajustare	Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate negativ cu 5% respectiv 10% având suprafețe mai mici prin urmare preț unitar mai mare.			
Calitatea finisajelor	medie	medie	medie	mediu-inferior
Ajustare	procentual	0%	0%	25%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	1.2
Pret ajustat		5.7	5.8	5.6
Explicatie ajustare	Comparabila 3 a fost ajustată cu 25% având finisaje inferioare în comparație cu proprietatea subiect. Ajustarea reflectă investiția necesară în finisaje.			
Elemente neimobiliare	Nu e cazul	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	6
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Altele		nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	6
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare totală netă (EURO)		0	-1	1
Ajustare totală netă (%)		0%	-10%	20%
Ajustare totală brută (EURO)		0	1	1
Ajustare totală brută (%)		0%	10%	30%
Pret ajustat		6	6	6

Abordarea prin Piață Spațiu terasă

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de oferta/inchiriere €		7	8	5
Suprafata constructie m ² (utila)	51.00	75	33	55
Pret de vanzare unitar (euro/mp util)		7	8	5
Suprafata teren m ²	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1.0	-1.1	-0.8
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%.		
Mobilat	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Loc de parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		6	6	5
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Jun-25	Jun-25	Jun-25	Jun-25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	6	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Cheltuieli necesare dupa cumparare		fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		6	6	5

Localizare, acces	Terasă, Carei, Castel	Spatiu Comercial Carei	Spatiu Comercial Carei	Spatiu Comercial Carei
Ajustare		-35%	-35%	-35%
Valoarea ajustare		-2	-2	-2
Pret ajustat		4	4	3
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 35%.			
Suprafata teren	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
Diferenta suprafata teren mp		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		4	4	3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata utila (mp)	51.00	75	33	55
Ajustare		0%	-10%	-5%
Valoarea ajustare		0	-1	0
Pret ajustat		4	4	3
Explicatie ajustare	Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate negativ cu 5% respectiv 10% având suprafețe mai mici prin urmare preț unitar mai mare.			
Calitatea finisajelor	medie	medie	medie	mediu-inferior
Ajustare	procentual	0%	0%	25%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	1.2
Pret ajustat		3.6	3.5	3.9
Explicatie ajustare	Comparabila 3 a fost ajustată cu 25% având finisaje inferioare în comparație cu proprietatea subiect. Ajustarea reflectă investiția necesară în finisaje.			
Elemente neimobiliare	Nu e cazul	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		4	4	4
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Altele		nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		4	4	4
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
	da	da	da	da
Ajustare totală netă (EURO)		-2	-3	-1
Ajustare totală netă (%)		-35%	-45%	-15%
Ajustare totală brută (EURO)		2	3	3
Ajustare totală brută (%)		35%	45%	65%
Pret ajustat		3.5	3.5	3.9

6. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

6.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUĂRII

În aplicarea metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul informării clientului în vederea închirierii, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea *abordarea prin piață* s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea *abordarea prin piață* s-au bazat pe date suficiente și relevante, iar nivelul ridicat de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere crescut al rezultatului.

6.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE ÎNCHIRIERE** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Spțiu în interior 38,56 mp: 6 euro/mp/lună

Spațiu terasă 51 mp : 3,5 euro/lună

KOVACS ZOLTAN

LEGITIMATIE NR. 18762



Anexa Nr. 1 - Proprietati comparabile Comparabila 1:



Spatiu pt. BIROU sau CABINET

500 € / luna

Strada 1 Decembrie 1918, Carei, Seta Mare

Spațiu comercial de închiriat

☒ 75m² ☒ parcare ☒ A. acces asfaltat ☒ A. condiționat

Etaj:	parter
Destinație proprietății:	☒ birouri ☒ servicii
Tip clădire:	case particulare
Libere de la:	fără informații
Tip vânzare:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Descriere

Spațiu ultracentral disponibil pentru închiriere! Ideal pentru birou sau cabinet de avocatură, medici, topografie, etc!

Situat în imediata vecinătate a școlii numărul 1, peste drum de JUDECATORIE și PRIMĂRIA din localitatea Carei și foarte aproape de OCPI, vă oferim spre închiriere un spațiu cu o locație excelentă și acces facil.

Spațiul este compus din trei încăperi spațioase, perfecte pentru birouri individuale sau cabinete, precum și o zonă de acces și un grup sanitar. Toate acestea oferă un mediu confortabil și funcțional pentru desfășurarea activității dumneavoastră.

Accesul la spațiu se face din curte, asigurând astfel intimitate și liniște pentru clienții dumneavoastră. De asemenea, există suficient spațiu de parcare în apropiere pentru a facilita accesul vizitatorilor.

Indiferent dacă sunteți un profesionist în căutarea unui birou potrivit sau un avocat ori medic care dorește să își deschidă propriul cabinet, acest spațiu este soluția ideală pentru dumneavoastră.

Nu ratați ocazia de a beneficia de această oportunitate unică! Contactați-ne astăzi pentru a programa o vizionare și pentru a obține mai multe informații despre acest spațiu ultracentral disponibil pentru închiriere.

Acest spațiu este în mare cerere, deci nu ezitați să ne contactați cât mai curând posibil pentru a vă asigura că obțineți această oportunitate excelentă pentru afacerea dumneavoastră!

Mihaela Magdalena Huma

Agentia Venus

0721495008

Nume*

E-mail*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autentifică-te în contul tău sau crează-ți un nou cont. Online Services S.R.L. (SRL) [mai mult](#)

Trimite mesajul

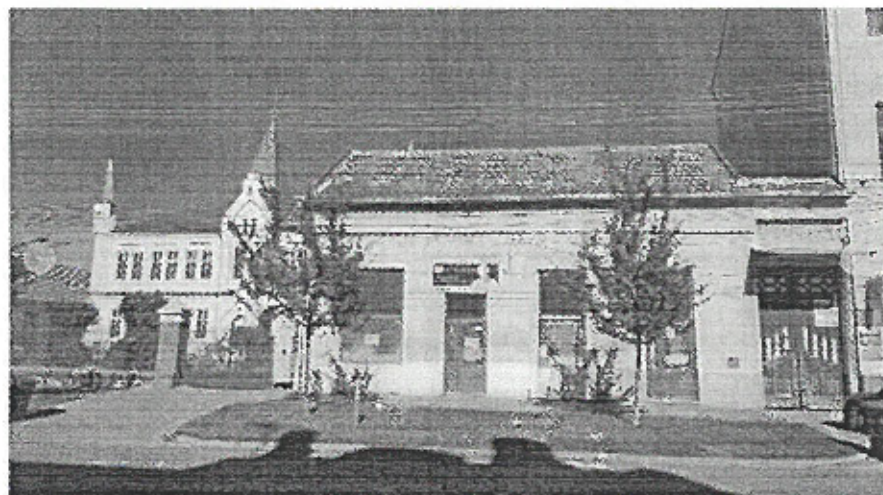
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pt-birou-sau-cabinet-IDyX0M.html?_gl=1*1450t1j*_gl_au*R0NMLjE3NDIwMTg3NTQuQ2p3S0NBandwOC0tQmhCUkVpd0FqN29nMTBWNDdILWREVG9MWW9UUK5relFBbFRlZWVvaUFIT0dObkRFNmJtY0tRX0NkRG9iLVVYs0R4b0M3RkIRQXZEX0J3RQ..*_gl_au*MTkwMzIzMzEyMC4xNzM1Mzc1MjA1*_ga*NDU5Mjg4NzU0LjE3Mjc4NjU0NDY.*_ga_IXTP46N9VR*MTc0MjYzMTY2OS4zNi4xLjE3NDI2MzM3Njc0MC4wLjA

Comparabila 2:

📍 Cerei, Central

ID: PS167 📞 1779

250€



Nr. camere:	1	An construcție:	1940
S. total:	33.00 mp	An renovare:	2018
S. construit:	42.90 mp	Structura rezistență:	Caramida
S. vitrat:	5.32 m	Regim înălțime:	P
Front stradă:	6.00 m	Avant:	250
Compu:	Open space	Garantat:	250
Nr. baie:	1		

Vă propun spre închiriere un spațiu comercial de 33 mp util situat pe strada 1 Decembrie 1918 una din arterele principale și intens circulate din Cerei, în apropierea vecinătate sunt restaurante, cafenele, magazine comerciale, birouri de avocatură și multe alte activități comerciale, este situat la 150 de metri de Parcul Dendrologic Cerei, 150 de metri de sediul Primăriei Cerei și este cu acces din stradă. Spațiul este dotat cu o vitrină generoasă și ușă termopan, curent electric, apă de rețea, canalizare, aer condiționat, sistem de alarmă. Dorim ca activitatea dumneavoastră să se desfășoare în condiții bune de dumneavoastră, spațiul permite acest lucru fiind generos, este ideal pentru sediu firmă, birou, activități comerciale, etc, având în față spațiul și parcare publică amenajată.

Pentru vizionare și mai multe informații vă rog să mă contactați la telefon 0740022020.

<https://mrexclusivitate.ro/spatiu-comercial-1-camera-de-inchiriat-central-carei-2791>



Numele tau*

Adresa de e-mail*

Telefonul tau*

Vă rog să-mi trimiteți mai multe informații despre ID: PS167, Multumesc!

☐ Sunt de acord cu prelucrarea datelor

TRIMITE

Comparabila 3:

De inchiriat spatiu comercial

300 EUR negociabil

📍 Satu Mare, Gârbău 📍 Vezi pe hartă

Vizibil din 3/19/2025 1:49:22 PM



2/4



Specificații

Suprafata utila 55 m²

Descriere

De inchiriat spatiu comercial aflat la parterul blocului de pe strada Zaganescu nr.14 Bl. 49 Ap.82 avand suprafata desfasurata 65 m2 si suprafata utila 55 m2.

📌 Vezi detalii pe romimo.ro

👁️ Vizualizări: 18

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial/25f6182h84d47f3d1f7226g151g5311h.html>



Tamas

Vezi toate anunțurile

0770769218

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

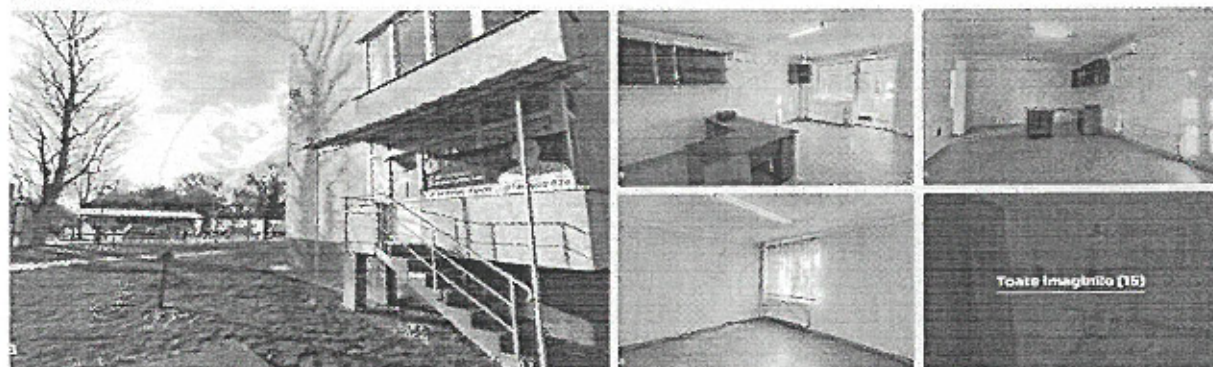
📎 Adaugă fișier 1

📧 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Alte oferte:



De închiriat Spațiu Comercial 45 mp - Pta. A. Iancu - Carei

400 € / luna

Pta. Avram Iancu, Carei, Satu Mare



Florin Dubovici
 Nr. Evaluare: 10/10
 0740 022 020

Nume*

E-mail*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept ca interesul răspunsul dvs.
 Mulțumesc!

Administratori acestor oferte: S.C. GUX Online Services S.R.L. (Sofia) **maimad**

Trimite mesajul

Spațiu comercial de închiriat

45 mp aer condiționat

Eraj:	Vezi informații
Destinația proprietății:	Vezi informații
Tip clădire:	Vezi informații
Util de la:	Vezi informații
Tip vizitator:	agenție
Scara:	gata de utilizare

Descriere

Doriți să închiriați un spațiu comercial central în cea mai circulată zonă centrală? Il avem în portofoliu pentru dumneavoastră.

Vă propun spre închiriere un spațiu comercial central de 45 mp util cu 3 încăperi, 1 grup sanitar, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon închis cu acces în locație situat în Pta. Avram Iancu vizavi de Catedrala Ortodoxă în sensul giratoriu la parterul blocului cu 10 etaje, una din arterele principale și intens circulate din Carei.

În apropiată vecinătate sunt restaurante, cafenele, farmacii, magazine comerciale, birouri de avocatură și multe alte activități comerciale, este situat la 50 de metri de Parcul Dendrologia Carei și este cu acces din stradă sau din ecara blocului.

Spațiul este dotat cu o vitrină generoasă cu ușă termopan, ferestre PVC cu termopan, curent electric, apă de rețea, canalizare, încălzire centralizată cu calorifere, aer condiționat, sistem de alarmă.

În funcție de perioada contractuală vă oferim tot suportul pentru amenajarea spațiului dorind ca activitatea dumneavoastră să se desfășoare în condițiile dorite de dumneavoastră în acest spațiu situat pe cel mai circulat bulevard din Carei, spațiul permite acest lucru fiind generos, este ideal pentru sediu de firmă, birou, salon de înfrumusețare, activități comerciale, etc, având în spatele spațiului și parcare publică amenajată.

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-45-mp-pta-a-iancu-carei-IDCEHy.html?_gl=1*1450t1j*_gcl_aw*R0NMLjE3NDIwMTg3NTQuQ2p3S0NBandwOC0tQmhCUkVpd0FqN29nMTBWNdIdILWREVG9MWW9UUK5relFBbFRIZWRvaUF1T0dObkRFNmJtY0tRX0NkRG9iLVVYs0R4b0M3RklRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTkwMzIzMzEyMC4xNmM1Mzc1MjA1*_ga*NDU5Mjg4NzU0LjE3Mjc1NjU0NDY.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MjYzMTY2OS4zNi4xLjE3NDI2MzM3NjcuMC4wLjA

Carei Central

592€

ID: P3990 438



Florin Dubovici

Consultant imobiliare

florin.dubovici@imobiliare.ro

0740022020

Contact

Numele tau*

Adresa de e-mail*

Telefonul tau*

Va rog sa-mi trimiteți mai multe
informații despre ID: P3990.
Mulțumesc!

☐ Sunt de acord cu prelucrarea
datelor

Contactați agentul

Nr. camere:	1	An renovare:	2023
S. utilă:	74.00 mp	Structura rezistentă:	Ceramide
S. construită:	96.00 mp	Tip imobil:	Casa/Vila
S. vitrina:	6.00 m	Regim înaltim:	P+1
Front stradal:	8.50 m	Avans:	da
Compa:	Open space	Garantie:	392
Nr. bai:	1		

Vă propun spre închiriere un generos spațiu comercial de 74 mp util, situat pe strada 1 Decembrie 1918, Nr. 9, una din arterele principale și intens circulată din Carei, este situat la 250 metri de Primăria Carei, la 200 de metri de Judecătoria Carei, în apropiere sunt restaurante, cafenete, magazine comerciale, birouri de avocatură și este cu acces din stradă. Spațiul este dotat cu 2 vitrine generoase cu uși termopane, curent electric, apă de reșea, canalizare, centrală proprie pentru încălzire și este compus dintr-o încăpere open space, finisările nu sunt finalizate oferind posibilitatea de amenajare lui să se facă conform solicitării chiriașului.

<https://imobiliarecomisionzero.ro/spatiu-comercial-1-camera-de-inchiriat-central-carei-2026>

CARTE FUNCİARĂ NR. 106808
COPIE

Carte Funciară Nr. 106808 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6850 Carei
Nr. topografic: 1727 Carei

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Bdul 25 OCTOMBRIE, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106808	2.320	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106808-C1	Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Bdul 25 OCTOMBRIE, Nr. 2	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 2320 mp; S. construita desfasurata: 5679 mp; Castelul Karolyi tip S+P+1 S. construita desfasurata = 5679 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5447 / 16/11/2004		
Act nr. Monitorul Oficial nr.685 bis, din 17/09/2002 emis de Guvernul Romaniei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza H.G. nr. 967/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6850 Carei)	A1, A1.1
18168 / 22/09/2015		
Act Administrativ nr. 17008, din 03/09/2015 emis de BCPI CAREI (act administrativ nr. 11887/09-09-2015 emis de PRIMARIA CAREI; documentatia cadastrala);		
B2	se noteaza actualizare baza cadastrala a imobilului prin: atribuire de numar cadastral 106808 si schimbarea adresei imobilului din "Carei, str. Grof Karolyi Gyorgy Teren" in "Carei, b-dul 25 Octombrie nr. 2"	A1, A1.1
28616 / 15/10/2020		
Act Administrativ nr. 1862, din 24/09/2020 emis de DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA SATU MARE; Act Normativ nr. 2828, din 24/12/2015 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B3	se noteaza respingerea cererii depuse de Directia Judeteana pentru Cultura Satu Mare prin Bara Csaba Arpad Coloman avand ca obiect notarea calitatii de monument istoric	A1, A1.1
355 / 07/01/2021		
Act Administrativ nr. 2396, din 22/12/2020 emis de DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA SATU MARE; Act Normativ nr. 2828, din 24/12/2015 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B4	se noteaza calitatea de monument istoric al imobilului de sub A 1.1	A1.1
13843 / 21/04/2023		
Act Administrativ nr. 54, din 03/03/2023 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 7206, din 04/04/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 2719/SJ, din 23/03/2023 emis de Institutia Prefectului - Judetul Satu Mare; Act Administrativ nr. 10197, din 12/05/2023 emis de Primaria Carei;		
B5	se actualizeaza baza cadastrala prin inscrierea regimului de inaltime si schimbarea suprafetei construite desfasurate a constructiei de sub A1.1 din „Castelul Karolyi, cu suprafata construita desfasurata de 2320 mp.” in „Castelul Karolyi tip S+P+1 cu suprafata construita desfasurata de 5679 mp”.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Neutilizabil în circuitul
civil

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	0.372	14	15	0.391	15	16	0.379
16	17	0.441	17	18	0.428	18	19	0.544
19	20	0.441	20	21	0.572	21	22	0.688
22	23	0.535	23	24	0.405	24	25	0.404
25	26	0.428	26	27	0.57	27	28	0.505
28	29	0.632	29	30	0.701	30	31	0.773
31	32	0.55	32	33	0.535	33	34	0.724
34	35	0.021	35	36	18.947	36	37	0.236
37	38	0.226	38	39	0.262	39	40	0.239
40	41	0.22	41	42	0.265	42	43	0.209
43	44	0.19	44	45	0.238	45	46	0.303
46	47	0.252	47	48	0.317	48	49	0.283
49	50	0.302	50	51	0.379	51	52	0.422
52	53	0.401	53	54	0.375	54	55	0.329
55	56	0.241	56	57	0.301	57	58	0.315
58	59	0.303	59	60	0.299	60	61	0.344
61	62	0.331	62	63	0.405	63	64	0.29
64	65	0.35	65	66	0.379	66	67	0.652
67	68	0.64	68	69	0.179	69	70	0.247
70	71	0.325	71	72	0.351	72	73	0.334
73	74	0.294	74	75	0.304	75	76	0.351
76	77	0.359	77	78	0.378	78	79	0.392
79	80	0.371	80	81	0.589	81	82	0.035
82	83	30.015	83	84	0.035	84	85	1.923
85	86	2.804	86	87	2.854	87	88	2.828
88	89	2.053	89	90	8.032	90	91	2.756
91	92	8.543	92	93	8.155	93	94	18.7
94	95	15.831	95	96	4.684	96	97	0.902
97	98	0.521	98	99	0.449	99	100	0.373
100	101	0.652	101	102	0.787	102	103	0.983
103	104	1.281	104	105	1.868	105	106	1.528
106	107	1.491	107	108	1.11	108	109	0.825
109	110	1.018	110	111	1.154	111	112	1.559
112	113	5.492	113	114	11.277	114	115	6.212
115	116	0.772	116	117	0.973	117	118	0.834
118	119	0.97	119	120	1.044	120	121	0.722
121	122	0.949	122	123	1.287	123	124	0.482
124	125	5.669	125	126	15.861	126	127	6.802
127	128	6.806	128	129	1.112	129	130	0.85
130	131	1.062	131	132	0.804	132	133	0.976
133	134	0.987	134	135	1.202	135	136	1.268
136	137	0.979	137	138	0.676	138	139	0.849
139	140	0.675	140	141	0.536	141	142	0.698
142	143	0.663	143	144	0.903	144	145	0.859
145	146	0.647	146	147	0.865	147	148	0.03
148	149	19.632	149	1	0.031			

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil



Fundația Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi”

Carei, str. 1 Decembrie 1918 nr. 1 – Castel, jud. Satu Mare

tel. 0771-392.800 castelul.karolyi@gmail.com

Situația suprafețelor spațiilor utilizate de instituțiile care își desfășoară activitatea în Castelul Károlyi din Carei conform denumirilor planurilor:

1. Fundația Centrul de Promovare a Turismului Cultural „Grof Károlyi” Carei

23P = 38,48 mp

24P, 25P = 43,57 mp

17P = 42,44 mp

2P, 3P = 98,22 mp

9P, 10P = 56,82 mp

1P = 138,07 mp

50P, 51P = 72,2 mp

52P = 342,82 mp

39E = 21,43 mp

38E = 9,01 mp

44E = 27,92 mp

28E = 42,16 mp

22E = 31,30 mp

29E = 11,59 mp

30E = 21,51 mp

31E = 14,97 mp

33E, 34E = 26,75 mp

TOTAL: 1039,26 mp

2. Poliția Locală a municipiului Carei

37P = 20,05 mp

35P = 6,12 mp

20P = 44,08 mp

21P = 31,35 mp

TOTAL: 101,6 mp

3. Fundația Grof Károlyi Sándor

46E, 47E = 50,06 mp

45aE = 6,82 mp

42aE, 42bE, 43E = 56,8 mp

TOTAL: 113,68 mp

4. Atlantic S.R.L.

{ 28P = 38,53 mp
58P = 51,47 mp (terasa parțial)

16P = 27,35 mp

8P = 46,65 mp

11P = 7,12 mp

TOTAL: 171,12 mp

5. Muzeul Județean Satu Mare – Secția Carei

40P = 75,51 mp

41aP = 10,68 mp

42P, 43P = 50,84 mp

41bP, 41cP = 27,09 mp

39P = 27,73 mp

44P = 46,85 mp

45P = 23,00 mp

46P = 16,65 mp

47P = 29,03 mp

48P, 49P = 27,56 mp

48E, 55E = 118,93 mp

49E = 49,66 mp

50E = 24,59 mp

53aE = 35,11 mp

53bE = 34,62 mp

1E = 137,75 mp

2E = 21,61 mp

3E = 75,69 mp

4E = 58,38 mp

5E = 66,53 mp

14E = 40,63 mp

15E = 57,67 mp

18E = 61,66 mp

20E = 61,14 mp

23E = 31,31 mp

24E = 38,76 mp

25E, 26E = 37,62 mp

16EII, 7EII = 70,36 mp

13EII = 13,62 mp

5EII = 20,03 mp

4EII = 52,84 mp

6EII = 67,29 mp

3EII = 29,71 mp

2EII = 24,58 mp

1EII = 31,89 mp

19EII = 44,60 mp

18EII = 53,88 mp

17EII = 663,79 mp

20EII = 18,36 mp

3EIII = 61,50 mp

4EIII = 7,15 mp

1EIV = 50,71 mp

TOTAL: 2496,91 mp

6. Radio Transilvania

45b E = 6,82 mp

1 EIV = 2 mp

TOTAL: 8,82 mp

8 9 10 11 12 13
CASTELUL KÁROLYIDIN CAREI
PLAN PARTER

