

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA Nr. 95/29.04.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului constând în construcție P+1 și teren aferent în suprafață de 125 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei nr. Cad. 112693, 112693-C1

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 29.04.2026

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 9743/24.04.2026 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului constând în construcție P+1 și teren aferent în suprafață de 125 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei nr. Cad. 112693, 112693-C1,

Având în vedere Raportul de specialitate comun nr 9757/24.04.2026 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol și Biroului Juridic, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului constând în construcție P+1 și teren aferent în suprafață de 125 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei nr. Cad. 112693, 112693-C1,

Văzând :

- Extrasul C.F. nr. 112693 Carei, nr. Cad. 112693 în suprafață de 125 mp și nr cad. 112693-C1 în suprafață construită 190 mp,
- Raport de evaluare nr 269/20.03.2026 întocmit de expert evaluator Kovacs Zoltan înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 7182/24.03.2026,
- Cererea nr 18500/16.09.2022 al dlui Kiraly Iuliu pentru SC Tomi Serv SRL Carei,
- HCL nr 37/2023 privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat,
- HCL nr 104/2023 privind respingerea solicitării SC TOMI SERV SRL CAREI,
- Sentință Civilă nr 387/CA/07.11.2024
- Decizia nr 96/CA/03.03.2025

În temeiul prevederilor art. 363 coraborat cu prevederile art. 311, art.317, art.334 – art.346 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare nr 269/20.03.2026 întocmit de expert evaluator Kovacs Zoltan înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 7182/24.03.2026 privind stabilirea prețului minim de vânzare al imobilului constând în construcție P+1 și teren aferent în suprafață de 125 mp, ce aparține

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 – 17

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei nr. Cad. 112693, 112693-C1, Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a constând în construcție P+1 și teren aferent în suprafață de 125 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei nr. Cad. 112693, 112693-C1.

Art.3. Se aprobă Documentația de Atribuire privind vânzarea prin licitație publică a imobilului constând în construcție P+1 și teren aferent în suprafață de 125 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei nr. Cad. 112693, 112693-C1, conform Anexei 2 care face parte din prezenta Hotărâre.

Art.4. Se aprobă prețul minim de vânzare al imobilului constând în construcție P+1 și teren aferent în suprafață de 125 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei nr. Cad. 112693, 112693-C1, în sumă de 194663 lei conform Raportului de evaluare, Anexa 1 la prezenta hotărâre, preț minim de la care pornește licitația pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.5. Se recunoaște sporul de valoare adus construcției P+1 înscrise sub nr. cad 112693-C1 Carei, de către SC TOMI SERV SRL, din valoarea stabilită ca preț minim de vânzare al imobilului construcție ce aparține domeniului privat al Municipiului Carei, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, înscris în C.F. 112693 Carei, în sumă de 71183 lei, conform Sentinței Civile nr. 387/CA/07.11.2024 a Tribunalului Satu Mare, definitivă.

Art.6. Se numesc reprezentanții Consiliului local în Comisia de evaluare următorii:

- Membru titular: dl Roman Adrian de la UDMR
- Membru titular: dl Supuran Bogdan de la PNL
- Membru supleant: dna Deac-Crețu Simona de la PSD
- Membru supleant: dl Tempfli Emeric de la UDMR

Art.7. Primarul Municipiului Carei, prin Serviciul Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol și Biroul Juridic va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Biroul Juridic
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.9. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Hanna MICULAS

Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
Cj. Adela-Crina OPRITOIU

Carei, 29.04.2026
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 – 17

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru – 17

Voturi împotriva – 0

Abțineri – 0

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. H/82
DATA 24.03.2026
REPARTIZAT: _____

Rap. 269/20.03.2026

Raport de evaluare al proprietății imobiliare cu destinație comercială

Teren și clădire nerezidențială

Situat în LOCALITATEA CAREI, Str. Mihai Viteazu II,
jud. Satu Mare

Proprietar: Municipiul Carei
Destinatar: Municipiul Carei

Martie 2026

Sinteza evaluării

1.1.1 Obiectul lucrării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tip comercial compusă din teren + clădire nerezidențială, având sc = 125 mp, Scd = 190 mp.

- o TEREN în suprafață totală de 125 mp.
- o CONSTRUCȚII – Clădire nerezidențială P+1

Adresă proprietate: Localitatea CAREI STR. MIHAI VITEAZUL II, jud. Sațu Mare.

Proprietatea este identificată juridic prin CF nr. 112693 având nr. Cad. 112693, 112693-C1.

- o drept de proprietate evaluat: ABSOLUT / INTEGRAL :
 - ✓ asupra terenului și construcției descrise anterior, evaluat ca fiind libere de sarcini, drept considerat valabil și marketabil.
- o stare tehnică a construcțiilor: stare bună.
- o descriere funcțională: utilizat DE PROPRIETAR
 - ✓ dotări, funcțiuni conforme cu utilizarea actuală.

1.1.2 Scopul lucrării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului, Municipiul Carei.

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

La data evaluării piața este una „a cumpărătorului”

- o oferta depășește cererea, numărul tranzacțiilor/vânzărilor este mediu;
- o apetitul investițional este mediu, având în vedere tipologia casei ;
- o cererea pentru acest tip de proprietate poate veni din partea persoanelor fizice care doresc achiziționarea unei locuințe și dispun de lichidități sau au acces la surse de finanțare;
- o se manifestă o tendință pentru vânzare, mai puțin 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 2025:

- o SEV 100 – Cadrul general(IVS – Cadrul general);
- o SEV 101 – Termenii de referință a evaluării (IVS 101);
- o SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102);
- o SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- o SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- o SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- o SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- o GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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 PIAȚĂ a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

- Valoarea de piață recomandată este de 38.200 euro echivalent a 194.663 lei
 - Din care valoarea terenului: 9.000 euro echivalent a 45.863 lei
- Data evaluării este 20.03.2026;
- 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.

Membru Titular
Kovacs Zoltan
Evaluator E.P.I., E.B.M.
Legitimatie: 18762



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 2026. 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 tertе persoane.

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN in calitate 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 2026, 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 tertе persoane.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAI

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **INFORMAREA CLIENTULUI**.

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Imobilul este situat in judetul Satu Mare, Localitatea CAREI, STR. MIHAI VITEAZUL II

1.4.2 Identificare cadastrala

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tip comercial compusă din teren + clădire nerezidențială, având sc = 125 mp, scd = 190 mp.

- o *TEREN în suprafață totală de 125 mp*
- o *CONSTRUCȚII – Clădire nerezidențială P+1*

Adresă proprietate: Localitatea CAREI STR. MIHAI VITEAZUL II, jud. Satu Mare.

Proprietatea este identificată juridic prin CF nr. 112693 având nr. Cad. 112693, 112693-C1.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează:
- ii. S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra imobilului ce face obiectul evaluării.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente:

Nu este cazul.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

¹ prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

² prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

“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.”

Moneda în care se va raporta valoarea este euro.

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **20.03.2026**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii și amplasamentului: *au fost culesse date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul și constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum și corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;

- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

- i. furnizate de către client:
- ii. din surse publice:
 - analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate : imobiliare.ro; olx.ro; piata-az.ro; imoradar24.ro, publi24.ro
 - restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice: Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției imobilului evaluat;
 - cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire: *Cataloage: „Costuri de rec.- Costuri înlocuire” –IROVAL; Normativ P135-95*
 - altele: *Revista „VALOAREA (...)” –publicație periodică ANEVAR; Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale sau internaționale (publicații tip „market research”)*

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață

într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviziate; orice abatere de la această ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundatia construcției, prezenta substantelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

Nu este cazul

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- ii. prezentul raport este realizat în scopul informării clientului și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage reponsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap. 1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap. 2 – Prezentarea datelor; Cap. 3 – Analiza datelor; Cap. 4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap. 5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 20.03.2026

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre KOVACS ZOLTAN, evaluator autorizat EPI, EBM, in data de 20.03.2026. 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).

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 utilizările 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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului**, judetul Satu Mare, Localitatea CAREI, STR. MIHAI VITEAZUL II .

Imobilul se învecineaza cu proprietăți imobiliare comerciale/comerciale similare.

În zonă se află la distanță relativ mică:

- Unități comerciale: in apropiere;
- Unități de învățământ: grădiniță și școală la distanta medie;
- Unități medicale: farmacii la distanta medie;
- Instituții de cult: în apropiere;

Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din drum public;

Descrierea generala a proprietatii

Teren

Teren intravilan in suprafata de 125 mp

Accesul se face pe un drum public. Terenul are o forma regulata. Terenul este imprejmuit.

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizare comercială
- **utilitati:** toate utilitățile necesare utilizării comerciale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza:** spațiul individuala cu teren

Clădire nerezidențială, având sc = 125 mp, scd = 190 mp. Spațiul dispune de finisaje medii/inferioare.

- o *TEREN în suprafață totală de 125 mp*
- o *CONSTRUCȚII – Clădire nerezidențială*

Adresă proprietate: Localitatea CAREI STR. MIHAI VITEAZUL II, jud. Satu Mare.

Proprietatea este identificată juridic prin CF nr. 112693 având nr. Cad. 112693, 112693-C1.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de localitate.

Datele culese in aria de piata se referă la:

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

- informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere: S-au identificat 3 oferte de vanzare pentru terenuri libere, in zona analizata

- ii. informații despre costuri de construire nu s-au identificat alte surse
- iii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere nu s-au identificat
- iv. venituri și cheltuieli de exploatare nu am identificat proprietati similare la inchiriere
- v. informații privind ratele de capitalizare și de actualizare nu am identificat informații cu privire la ratele de capitalizare pentru proprietati simialre
- vi. grade de neocupare pe piața specifică: nu s-au dientificat.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in raport.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. 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 piata piata caselor construite cu regim de inaltime P+1 situate in Localitatea CAREI si localitati similare. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. 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

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

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

Tinand cont de specificul zonei si de tendinta dezvoltare, cererea pentru terenuri similare provine de la persoane juridice in special cu venituri superioare care urmaresc dezvoltarea unor proprietati rezidentiale.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spațiul cu teren, aceasta se identifica cu proprietatile noi din zona Satu Mare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, in zona analizata au fost indentificate oferte similare cu proprietatea evaluata, majoritatea ofertelor aflate la vanzare dispun de teren cu suprafete similare, unde au fost selectate 3 proprietati disponibile catre vanzare la data evaluarii ce constau din terenuri similare ca utilizare, in functie de amplasare, utilitati, suprafete.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a caselor cu teren, balanta inclina in favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pomire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2025 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii 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 in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par. 14

testate și comparate utilizările alternative. A rezultat ca utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm ca utilizarea comercială este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, proprietatea imobiliară comercială: este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate și a indicatorilor urbanistici pe care îi permite zona, cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, comercială.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. 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, 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 rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.⁹

Alegerea 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.

4.2. 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 vândute 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 TEREN

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		37,500	165,000	45,000
Suprafata- m ²	125.00	590.00	3,442.00	677.00
Pret oferta €/m ²		64	48	66
Ajustare pentru negociere		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-6.36	-2.40	-6.65
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de 5%-10%		
Pret ajustat		57	46	60
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		57.2	45.5	59.8
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		57	46	60
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		57	46	60
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Mar-26	mar.-26	mar.-26	mar.-26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		57	46	60
Localizare	Carei, Str. Mihai Viteazul II, Jud. Satu Mare	Carei, Str. Livezilor, Jud. Satu Mare	Carei, Str. Albinelor, Jud. Satu Mare	Carei, Str. Liszt Ferenc, Jud. Satu Mare
Ajustare		20%	10%	15%
Valoarea ajustare		11.4	4.6	8.0
Explicatie ajustare		Toate comparabilele au fost ajustate cu 10%, 15% respectiv 20% fiind localizate in zone considerate inferioare in comparatie cu proprietatea subiect. Ajustarea reflecta perceptia pietei legat de diferite zone din cadrul Mun. Carei.		

Acces/ Vizibilitate	Drum public, asfaltat	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Zonare	Comercial	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	n/a	n/a	n/a	n/a
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Suprafata	125.00	590.00	3,442.00	677.00
Ajustare		0.00%	25.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.00	11.39	0
Explicatie ajustare	Comparabila 2 a fost ajustată cu 25% având suprafață semnificativ mai mare comparativ cu proprietatea subiect. Terenurile cu suprafețe mai mari au de regulă preț unitar mai mic.			
		da	da	da
Ajustare neta		11	16	8
		20%	35%	13%
ajustare bruta		11.44	15.94	8.00
Pret ajustat		69	61	68
Numar ajustari		1	2	1
	Euro			
Valoare adoptata		68.00		
Valoare teren		9,000		

4.3. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹⁰

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierei (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizand metoda prin comparatii directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹¹

Nr. crt.	Denumire componenta	Ari (mp)	CIB							Deprecare						Valoare estimata Eur
			valoric Adc	unitat EUR/mp	total brut EUR	Str.Poz. 50%	Anuel 22%	Fins 5%	Instal 20%	uzura fizica		functionala		economica		
										%	abs.	%	abs.	%	abs.	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	Teren	125	68,0 €													9,000 €
2	Clădire nerezidențială	190	734 €	150,882 €	70%	70%	85%	85%	74%	111,954 €	5%	0 €	20%	7,785 €	31,100 €	
TOTAL TEREN+CONSTRUCTII															40,100 €	

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

¹¹ Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

4.4. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- *Capitalizarea venitului*
- *Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)*

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiricii si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- (VBP) venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- (VBE) venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- (VNE) venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privind tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

*Chiria de piata*¹² este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, *chiria contractuala* reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

¹² SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

In aplicarea metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul informarea clientului, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea *abordarea prin piata* s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea *abordarea prin piata* s-au bazat pe date suficiente si relevante, iar nivelul ridicat de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere crescut al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca *abordarea prin venit* este cea mai relevanta si adecvata pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – *informarea clientului*.

Valoarea de piață recomandată este de 38.200 euro echivalent a 194.663 lei
Din care valoarea terenului: 9.000 euro echivalent a 45.863 lei

Membru Titular

Kovacs Zoltan

Evaluator E.P.I., E.B.M.

Legitimatie: 18762



Anexe -

Comparabile teren:

Comparabila 1

REDUCERE!

~~46.900~~

39.900

Pornit 29 Ianuarie 2025

Vand teren pentru constructii

46 900 € Pretul e negociabil

Publicitate

VÂND UN CREDIT IPOTECAR

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Ferovana fizica

Suprafata usca: 1 000 m²

Extensie / Intercam: Intercam

DESCRIERE

Vand loc de casa in Carei, str. Stefan Octavian Iosif nr.2, suprafata 10 ani front strada 16 m, cu toate avizele, studiu geo si PUZ. Utilitati in fata terenului. Pret usor negociabil 46900 euro.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-constructii-IDIGOnb.html>

PRIVAT (U)



Teren

Pe C14 din septembrie 2014
Acv. pe 20 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 424 5620

Ma multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Carei,
Satu Mare



REZ

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce utilizezi legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

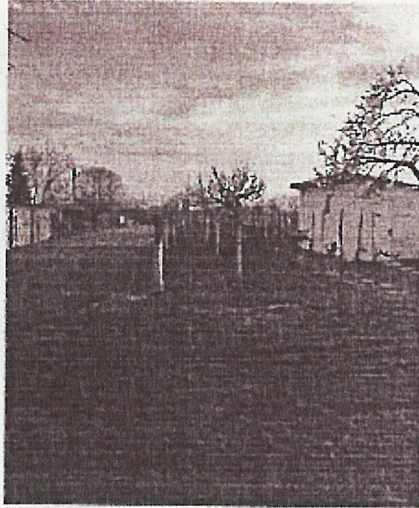
Publicitate



Publicitate



Comparabila 3



Poziția: 12 Ianuarie 2024

Vand Teren in Ville Carei

39 000 € Preț și negociabil

Publicitate

VRE UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafața utilă: 1 699 m²

DESCRIERE

Vând teren in Ville Carei 16,90 ari, cu front de 18,29 Metri, curent electric / beci și magazie de scute.Cu posibilitatea de racordare la utilități (gaz / canalizare). Terenul este împrejmuit, posibilitate de împărțire in două parcele
Nu accept schimburi !

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-viile-carei-1Di8SDD.html>



Pe OLX din martie 2019
Activ pe 12 ianuarie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 417 2831

▶ Mai multe anunțuri de acest tip vă recomandăm ▶

LOCALITATE

📍 Carei,
Satu Mare



K A
M S

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Aziată mai multe ▼

Publicitate



Aziată mai multe

Publicitate



Oferte chirii:



Clădire de închiriat - Ideala pentru clinica medicala sau alte afaceri

1000 € /lună

Strada Vasile Lupașcu, Carol, Săteu Mare

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă	100 m ²
Etaj	1st/1st etaj
Destinația proiectată	Activitate comercială
Locația imobilului	Centru comercial
Tip de le	Activitate comercială
Tip de activitate	Activitate comercială
Stare	Clădire de vânzare
Informații suplimentare	Activitate comercială

Caracteristici

Descriere

Îți dorești un spațiu ideal pentru afacerea ta?

VS oferim spre închiriere o clădire spațioasă cu compartimentare eficientă de 100 m² utilă, renovată și reamenajată în 2024, situată într-o zonă foarte bună, pe strada Vasile Lupașcu nr.55 loc. 2 care

Imobilul se adresează în mod special firmelor din domeniul medical, clinicii, cabinetelor de sănătate, laboratoarelor care necesită un spațiu generos, luminos și eficient compartimentat dedicat să fie conceput pentru o activitate de activitate sau alte activități profesionale. Clădirea este concepută pentru a oferi flexibilitatea maximă, având o compartimentare actuală pentru un flux bine stabilit dar poate fi adaptată în funcție de nevoile clienților.

Descrierea spațiului:

- 2 spații concepute pentru cabinete stomatologice
- Spațiu de primire și recepție pacienți
- Sală de așteptare
- Spațiu pentru igienizare
- Spațiu de recepție și depozit
- Spațiu conceput pentru radiologie
- Grup sanitar pacienți
- Birou administrativ
- Bucătărie, vestiar, grup sanitar pentru personal



Florin Dubovici

M. Excluzivitate Premier Satu Mare

0740 022 020

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Prin intermediul nostru vom contacta persoana responsabilă cu comunicarea. Pentru mai multe detalii despre oferta, vizitați pagina noastră de pe [www.storia.ro](#)

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-inchiriat-ideala-pentru-clinica-medicala-sau-alte-afaceri-IDFTnj>



Spatiu de inchiriat 184 mp, curte 280 mp, B-dul 25 Oct - Carei

800 € / luna

Bulevardul 25 Octombrie, Carei, Satu Mare

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață ,+13	184 mp
Etaj	13 (Informații)
Destinația proprietății	13 (Informații)
Locația imobilului	13 (Informații)
Tipul de la:	13 (Informații)
Tip vânzare:	agenție
Stare:	Gata de utilizare
Informații suplimentare	13 (Informații)

Caracteristici

Descriere

Vă oferim spre închiriere un spațiu comercial compartimentat la parter, plasat în Carei pe B-dul 25 Octombrie Nr.102, una din arterele principale și intens circulate din Carei.

Caracteristici notabile:

Spațiul este compus din 4 încăperi de 164 mp, 5 spații compartimentate cu front la stradă cu vitrine generase de 910 mp, 1 spațiu de depozitare de 67 mp, 1 grup sanitar, cu posibilitate de reamenajare dacă se dorește având acces direct din stradă.

Spațiul este dotat cu geamant termopan cu încălzire PVC în vitrină, apă caldă în PVC, debit cu apă de rețea, canalizare, curent electric, încălzirea cu centrală termică pe gaz, acces internet.

Spațiul 2 spații înăuntri în curte de 280 mp cu acces din stradă.

Curtea aferentă spațiului este asfaltată, de aproximativ 280 mp este betonată și pavată cu asfalt din stradă.

Stație transport în comun și parcare în fața locației.

Spațiul fiind generos și situat într-o zonă cu trafic intens, spațiul este ideal pentru sediu de firmă, birouri, magazin comercial, magazin de prezentare sau alte activități comerciale.

Prețul chirii este de 800 Euro/lună, se porcede și e garanție de 500 Euro care se restituie la semnarea contractului de închiriere.

Pentru vizionare și mai multe informații vă rugăm să mă contactați la telefon [07540022020](tel:07540022020)

[Contactează](#)



Floria Dubocel

M. Excluzivitate în Carei, Satu Mare

☎ 07540022020

Nume*

Încu*

+40

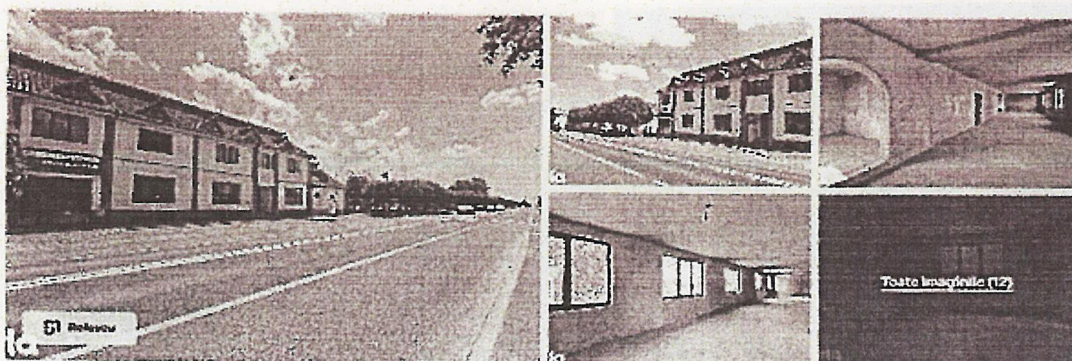
Număr de telefon*

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

Au fost arborate corecturile date de utilizator și am fost salvate.
 Este necesar să vă autentificați în contul dvs. de utilizator pentru a putea utiliza această funcție.
[Creați un nou cont](#)

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-184-mp-curte-280-mp-b-dul-25-oct-carei-IDEEHq>



Inchiriere Spatiu Comercial 200 mp, B. dul 25 Oct. Carci fara comision!

1600 € /luna

Bulevardul 25 Octombrie, Carci, Satu Mare

Spațiu comercial de închiriat

Suprafața utilă	200 mp
Etaj	1-2 etaje
Destinția proiectată	1-2 etaje
Locația imobilului	1-2 etaje
Clasa de la	1-2 etaje
Tip construcție	asfalt
Stare	1-2 etaje
Informații suplimentare	1-2 etaje

Caracteristici

Descriere

Vă oferim să închiriere un spațiu comercial generos din spațiu de 200 mp compartimentat la etajul 1 în clădirea P+1 parcomarcă în Clădirea nr 61-25 Octombrie Nr 61, una din arterele principale și foarte frumoasă din Carci.

Detalii Generale:
 Locație: Carci, B. dul 25 Octombrie Nr 61 se afla spre Craiova la 1200 metri de centrul orașului
 Suprafața utilă: 200 mp
 Arhitectura: P+1 (la parter funcționează un magazin de instalații sanitare)
 Stație transport în comun în fața locului

Caracteristici notabile:
 Spațiul este compus din încălcare open space de 150 mp, 2 spații de birouri de 22 mp respectiv 16 mp, 3 grupuri sanitare, casa scării, cu posibilitate de reamenajare (dacă este cazul), având acces potențial din strada.
 Spațiul este dotat cu echipament modern cu 21 m2 de PVC, uși intrare PVC, dotat cu apă caldă, canalizare, curent electric, încălzire cu centrală termică pe gaz cu ventilatoare, acces internet.
 Clădirea a fost renovată integral la exterior și interior în 2020, spațiul disponibil pentru închiriere în acest moment nu este finalizat urmând ca la închiriere să fie amenajată la chirie pentru a vă oferi confortul și siguranța într-o locație nou renovată și amenajată fără a face înlocuiri suplimentare.

Spațiul este generos și are un intru-șed cu trafic intens, spațiul este ideal pentru sediu de firmă, birouri, salon de întruniri, cabinete medicale, magazin de prezentare sau alte activități comerciale.
 Prețul este în funcție de suprafața utilă, se percepe pe o perioadă care se discuta la semnarea contractului de închiriere. Pentru vizionare și mai multe informații vă rugăm să mă contactați.

Florin Dubovici
 M. Exclusivitate Premier Satu Mare
 ☎ 0740 022 020

Forma*

Email*

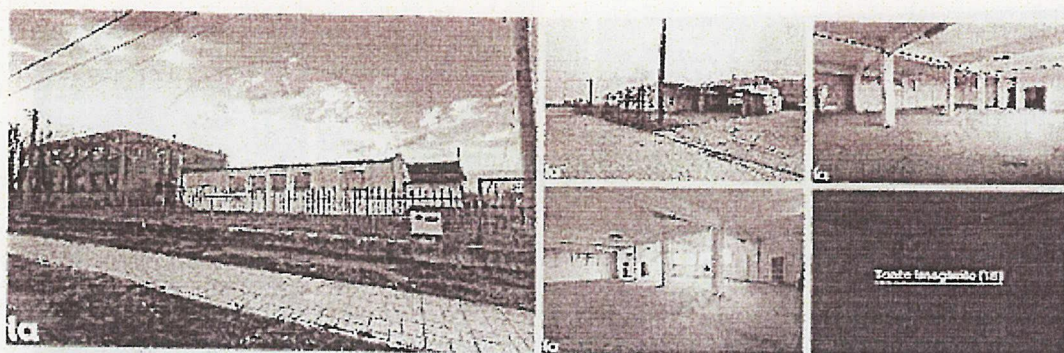
+40 Number de telefon*

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

Acest formular este destinat exclusiv pentru scopuri informativ.
 A procedurii de închiriere vă rugăm să vă consultați cu Serviciul de Vânzări și Căutare [peste net](#)

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-200-mp-b-dul-25-oct-carci-fara-comision-1-IDDYVB>



Inchiriere Cladire Productie, Depozitare 278 mp - Teren 1380 mp - Carei

900 € / luna

Strada Trădănișii, Carei, Satu Mare

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	278 mp
IDG:	110 / 100 mp
Destinația proprietății:	100 / 100 mp
Locația (zona):	N / 200 mp
Libri de la:	100 / 100 mp
Tip construcție:	4 etaje
Scara:	4 etaje / 17 zone
Informații suplimentare:	12.5 / 100 mp

Caracteristici

Descriere

Să oferim spre închiriere o clădire cu spațiu de producție, depozitare, în nouă situație în zona industrială rădăcinilor în Loc. Carei Juc. Satu Mare pe strada Trădănișii Nr. 80 la ieșirea din curtea din drumul spre localitatea Turcani. Terenul are o suprafață de 1380 mp este înfrunz și este cu abecul auto și prețență din strada laterală pe platformă betonată, terenul având dreptul.

Clădirea de 340 mp construită din care sunt 278 mp este compusă din:

- Incalzire mare productie, depozitare 178 mp
- Incalzire mică productie, depozitare 40 mp
- Incalzire birou 6 mp
- Incalzire birou intrare separată din curte 10 mp
- Incalzire birou intrare separată din curte 3 mp
- 2 noiuri intrare
- 1 grup sanitar

Tipul de construcție:

- fundație de beton
- colpi din beton
- ferestre și uși PVC cu geam termopan
- acoperișul din beton
- izolație din cărămidă
- uși intrare încălzite din metal și termopan

Dotări Tehnice:

- sistem de iluminare electrică
- apă caldă
- apă caldă la caldă

Clădirea nu are sistem de încălzire și apă caldă.

Accesibilitate și Parcare:

- curte personală cu suprafață aproximativă de 500 mp
- acces pentru camioane de mare tonaj



Maria Dubovici
 An Excludere de Plagiat Satu Mare
 ☎ 074022020

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Acest mesaj este trimis automat de către sistemul nostru de mesaje.
 Aș vrea să vă scriu despre oferta de închiriere a spațiului comercial de închiriat.
 Dacă nu vă este disponibil, vă rugăm să contactați numărul de telefon 074022020.

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-cladire-productie-depozitare-278-mp-teren-1380-mp-carei-IDGqYK>



Spatiu comercial, 476 mp, zona Ultracentrala

6700 € /luna

Carul Său Mare

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	476 mp
Etaaj:	1200 informații
Destinația proprietății:	magazin
Localitatea imobilului:	1400
Libera de la:	2026-02-27
Tip vânzare:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	<input type="radio"/> are pond peisaj <input type="radio"/> înaltă

Caracteristici

Descriere

Blitz vă oferă spre închiriere un spațiu comercial amplasat în zona ultracentrală, cu o suprafață generoasă de 476 mp, ideal pentru afaceri cu necesități vizibilitate maximă și acces facil.

Spațiul este compartimentat modern și funcțional, fiind alcătuit dintr-o încăpere open space perfectă pentru organizarea activităților principale, două grupuri sanitare, a chicinetă, un spațiu pentru depozitare, vestiar și un birou deosebit activităților administrative.

Dotările includ sistem HVAC pentru climatizare (încălzire și răcire), sistem video de supraveghere, precum și un sistem de iluminat modern, gândit să pună în valoare încrederea superioară. Spațiul beneficiază de multă lumină naturală, datorită geamurilor mari de vitrală, oferind o expunere excelentă pentru orice tip de activitate.

Un avantaj deosebit îl reprezintă accesul din două străzi, facilitând atât intrarea clienților, cât și portul logistică.

Datorită poziționării și structurii sale, spațiul este potrivit pentru formăci, sediul unei bănci, magazin, show room sau diverse alte activități comerciale ce necesită vizibilitate și spațiu generos.

BLITZ Romania
BLITZ
☎ 0264 333777

Numă*

Email*

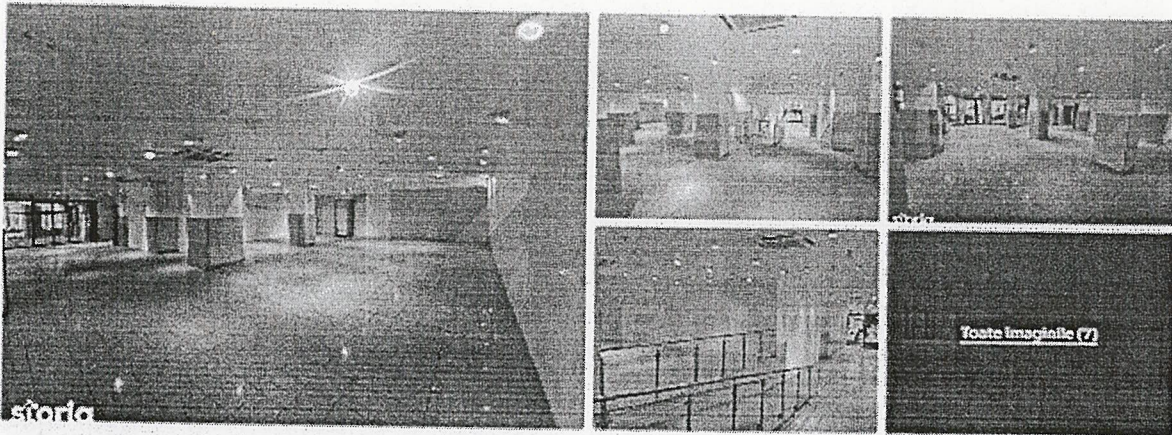
+40 Număr de telefon*

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

Această ofertă este valabilă până la data de 2026-02-27.
Administrația este situată în zona Ultracentrală, 1400, Carul Său Mare.

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-476-mp-zona-ultracentrala-IDFRm8>



Spatiu comercial, 476 mp, zona Ultracentrals

6700 € /lună

Carei, Satu Mare

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	476 m ²
Etaaj:	fără informații
Destinația proprietății:	magazin
Locația în subdiviziune:	bloc
Libera de la:	2026-02-27
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	<input type="checkbox"/> aer condiționat <input checked="" type="checkbox"/> încălzire

Caracteristici

Descriere

Blitz vă oferă spre închiriere un spațiu comercial amplasat în zona ultracentrală, cu o suprafață generoasă de 476 mp, ideal pentru afaceri ce necesită vizibilitate maximă și acces facil.

Spațiul este compartimentat modern și funcțional, fiind alcătuit dintr-o încăpere open space perfectă pentru organizarea activităților principale, două grupuri sanitare, o chișinău, un spațiu pentru depozitare, vestiare și un birou dedicat activităților administrative.

Dotările includ sistem HVAC pentru climatizare (încălzire și răcire), sistem video de supraveghere, precum și un sistem de iluminat modern, gândit să pună în valoare întreaga suprafață. Spațiul beneficiază de multă lumină naturală, datorită geamurilor mari tip vitrină, oferind expunere excelentă pentru orice tip de activitate.

Un avantaj deosebit îl reprezintă accesul din două străzi, facilitând atât intrarea clienților, cât și partea logistică.

Datorită poziționării și structurii sale, spațiul este potrivit pentru farmacie, sediul unei bănci, magazin, showroom sau diverse alte activități comerciale ce necesită vizibilitate și spațiu generos.

BLITZ Romania
BLITZ
☎ 0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autorul anunțului nu este responsabil pentru datele care permit să permită prezentarea.
Administrația locală Carei este S.C. S.C. Cămin Serviciu S.R.L. (Cluj) [mai.ro](http://www.mai.ro)

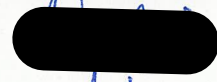
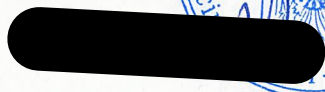
Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-476-mp-zona-ultracentrala-IDFRm8>

Președinte de ședință
Hanna MICULAS



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU



MUNICIPIUL CAREI
Str. 1 Decembrie 1918 Nr.40
Jud. Satu Mare
Nr. ____ / ____ .2026

Se aprobă
PRIMAR
Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului format din teren în suprafață de 125 mp și construcție P+1, situat în Municipiul Carei, str. Mihai Viteazul II, județul Satu Mare, înscris în CF 112693 Carei, nr. cad. 112693, 112693-C1, din domeniul privat al Municipiului Carei

1 . INFORMAȚII GENERALE

1.1 Vânzător : Municipiul Carei, cu sediul în Municipiul Carei, județul Satu Mare, telefon/fax 0261866149, e-mail: primariacar@yahoo.com, având CIF 4481160, contul IBAN nr. RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, reprezentat legal prin primar d-na Monica-Silvia Giurgiu-Kovács, în calitate de vânzător.

A. FIȘA DE DATE

1. Informații privind Vânzătorul :

Denumire : Municipiul Carei – reprezentată de Primar Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

Cod de identificare fiscală : 4481160

Adresa : Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare

E-mail : primariacar@yahoo.com

Telefon : 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662

2. Scopul aplicării procedurii :

În vederea vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafață de 125 mp și construcție P+1, situat în Municipiul Carei, str. Mihai Viteazul II, județul Satu Mare, înscris în CF 112693 Carei, nr. cad. 112693, 112693-C1, aflat în domeniul privat al Municipiului Carei.

3. Procedura aplicată

Vânzarea imobilului de la pct. 2 este prin licitație publică cu plic închis, și se realizează în conformitate cu HCL nr. ____ / ____ .2026 și cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4. Valoarea contractului

Prețul minim de pornire la licitație al imobilului de la pct. 2, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____ / ____ .2026, este de lei (prețul nefiind este purtător de TVA în conformitate cu art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul Fiscal, respectiv pct. 55 alin. (1) lit. a) din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal). Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

5. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare : cel mai mare preț oferit, plecând de la prețul stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____ / 2026 a Municipiului Carei.

6. Condiții generale ale procedurii de vânzare prin licitație publică :

Termenul limită de depunere a ofertelor este ____ . ____ .2026. Ofertele trebuie transmise la Registratura Primăriei Municipiului Carei, cu sediul în Carei, str. Progresului, nr. 28.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de ____, ____, 2026, la sediul Compartimentului Patrimoniu din cadrul Primăriei Carei, situat în Carei, str. Progresului, nr. 28.

Termenul limită de depunere a ofertelor și data ședinței publice de licitație vor fi publicate într-un cotidian de circulație națională sau locală, în Monitorul Oficial, pe site-ul Primăriei Municipiului Carei – <https://municipiulcarei.ro/ro/pagina-anunturi> precum și la afișierul primăriei.

7. Documentele procedurii de VÂNZARE - CUMPĂRARE prin licitație publică :

În vederea demarării licitației publice, personalul din cadrul Compartimentului Patrimoniu al Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol va pune la dispoziția oricărei persoane interesate **Documentația de atribuire**, care cuprinde: Fișa de date a procedurii, Caietul de sarcini, model Contract de vânzare - cumpărare, Formulare.

8. Modul de prezentare a ofertelor :

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- Ofertele se redactează în limba română.
- Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Carei, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de intrări-ieșiri al UAT Municipiul Carei, precizându-se data și ora.
- Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.
- Procedura de licitație se poate desfășura, numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.
- În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

9. Alte informații

- a. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de către persoanele interesate pe suport de hârtie, în baza unei solicitări depuse la Registratura Primăriei Municipiului Carei, cu condiția achitării sumei de 10 % din prețul minim de pornire al licitației, respectiv _____ lei, reprezentând garanție de participare la licitație.
- b. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția oricărei persoane interesate în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii solicitării de către autoritatea contractantă, dar nu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- c. Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- d. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. c), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

B. CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafață de 125 mp și construcție P+1, situat în Municipiul Carei, str. Mihai Viteazul II, județul Satu Mare, înscris în CF 112693 Carei, nr. cad. 112693, 112693-C1, din domeniul privat al Municipiului Carei

Autoritatea contractantă - Municipiul Carei organizează procedura de vânzare prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafață de 125 mp și construcție P+1, situat în Municipiul Carei, str. Mihai Viteazul II, județul Satu Mare, înscris în CF 112693 Carei, nr. cad. 112693, 112693-C1, din domeniul privat al Municipiului Carei, conform celor de mai jos:

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

1.1. Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul situat în Municipiul Carei, str. Mihai Viteazul II, jud. Satu Mare, înscris în CF 112693 Carei, nr. cad. 112693, 112693-C1, reprezentând în natură o construcție și terenul aferent, după cum urmează :

- construcția C1, reprezentând clădire nerezidențială de tip P+1, având o suprafață construită la sol de 125 mp, suprafață construită – desfășurată de 190 mp.
- teren în suprafață de 125 mp.

2. CONDIȚII GENERALE

2.1. Imobilul care face obiectul vânzării, descris la pct. 1.1., este în domeniul privat al Municipiului Carei.

2.2. Imobilul care face obiectul vânzării este închiriat conform Contractului de VÂNZARE - CUMPĂRARE nr. 11408/09.09.2013, care are scadență la data de __.12.2026

2.3. Prețul minim de pornire la licitație al imobilului de la pct. 2, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____ / __. __. 2026, este de lei (prețul nefiind este purtător de TVA în conformitate cu art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul Fiscal, respectiv pct. 55 alin. (1) lit. a) din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal). Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

3.1. Calitatea de ofertant o poate avea orice persoana fizică sau juridică română, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a achitat taxa de participare la licitație, inclusiv garanția de participare ;
- a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- face dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

3.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Carei în ultimi 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operază pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

4. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

4.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de __. __. 2026, ora 10:00, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

4.3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

4.4. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare nivel al prețului de vânzare, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

5.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

5.2. Ofertele se redactează în limba română.

5.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în *Registrul Oferte*, precizându-se data și ora.

5.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a.) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b.) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante (capacitatea desfășurării activității solicitate);
- c.) perioada de valabilitate a ofertei;
- d.) dovada îndeplinirii cerințelor prevăzute la punctul 3.1.;
- e.) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
- f.) dovada achitării taxei de participare la licitație;
- g.) orice alte acte și informații solicitate de către autoritatea contractantă și menționate în documentația de atribuire.
- h.) plicul interior

5.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

5.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

5.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

5.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

5.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

5.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

5.11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

5.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă, prin comisia de evaluare, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

5.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 5.15 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

5.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

5.15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

5.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 5.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autoritatea contractantă.

5.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea

contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

5.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de OUG 57/2019 – privind Codul Administrativ.

6. DESFĂȘURAREA PROCEDURILOR DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Procedura de atribuire este licitație publică în plic închis conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesară depunerea a două oferte.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte" plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Dispoziția Primarului, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile.

6. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.

7. Criteriul de atribuire al contractului de VÂNZARE - CUMPĂRARE este cel mai mare preț de cumpărare.

8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

9. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

10. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

11. După primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Comisia de evaluare.

1. Conform prevederilor art. 338 coroborat cu art. 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind stabilită prin dispoziția primarului, după caz care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriului /criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

2. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri cu drept de vot, fiecare dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant. Componența comisiei de evaluare este următoarea - doi reprezentanți din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Carei, unul din cadrul Serviciului Tehnic, Achiziții Publice, Investiții și unul din cadrul Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului privat și Privat, Agricol – Compartimentul Patrimoniu, doi reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Carei, un reprezentant al Serviciului Fiscal Municipal Carei, nominalizarea acestora se aprobă prin dispoziția Primarului Municipiului Carei .

3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți din rândul membrilor acesteia, prin dispoziția Primarului de nominalizarea membrilor comisiei.

4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

6. Membrii comisiei de evaluare trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute de art.321 al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

7. Membrii comisiei, supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul vânzării.

8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

9. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare;
- g) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

10. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

11. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

12. Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o notă scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

13. Deciziile comisiei de evaluare se aprobă de Primarul Municipiului Carei.

14. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

C. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Garanția de participare este de aproximativ 10 % din prețul de pornire al licitației, respectiv _____ lei.

3. Garanția de participare poate fi constituită prin virarea în contul Municipiului Carei – organizatorul licitației, având cod IBAN nr. _____, deschis la Trezoreria Carei, titular cont Municipiul Carei, CIF 4481160.

4. Pentru ofertantul care este desemnat adjudecatar al imobilului care face obiectul vânzării, garanția de participare la licitație va constitui avans la prețul de vânzare datorat de acesta. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de vânzare în termenul stabilit, duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea imobilului pentru o nouă licitație.

5. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția de participare se va restitui la cerere. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

6. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

7. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

7.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizate în documentația de atribuire.

7.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

7.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

7.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea titularului dreptului de proprietate în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

7.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

7.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

7.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele

care nu respectă prevederile.

7.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute.

7.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

7.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 7.9 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

7.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

7.12. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

7.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

7.14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

7.15. Raportul prevăzut la nr. 7.13 se depune la dosarul licitației.

7.16. Oferta câștigătoare este oferta cu prețul cel mai mare de vânzare.

7.17. În cazul în care prețul de vânzare al imobilului este egal pentru ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare, pragul de strigare fiind de 1 % din prețul de pornire. Va fi desemnată câștigătoare oferta cu prețul cel mai mare de vânzare.

7.18. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

7.19. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la nr. 7.12, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite la autoritatea contractantă.

7.20. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

7.21. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

7.22. Anunțul de atribuire 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.) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- c.) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- d.) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- e.) durata contractului;
- f.) prețul minim de vânzare;
- g.) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- h.) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- i.) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

7.23. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

7.24. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 7.23 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

7.25. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 7.23 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

7.26. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de

zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 7.23.

8. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de vânzare - cumpărare este: cel mai mare preț de cumpărare.

8.1. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

8.2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

8.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

9.1. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea - comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva în care au respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale prin licitație publică - OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

9.2. Contestațiile se vor depune la sediul Municipiului Carei, str. Progresului nr. 28, jud. Satu Mare.

9.3. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

9.4. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

10.1. Contractul de vânzare – cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii :

- părțile contractante
- obiectul contractului de vânzare – cumpărare
- modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare
- data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate
- obligația cumpărătorului de a prelua contractul de închiriere al imobilului în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare

**Serviciul Juridic Patrimoniu Administrare
Domeniul Public și Privat Agricol**

**Claudiu Ursulescu
Șef serviciu**

C. FORMULARE

- * Formularul 0 - SCRISOARE DE ÎNAINȚARE
- * Formularul 1 - FORMULAR OFERTĂ FINANCIARĂ
- * Formularul 2 - INFORMAȚII GENERALE
- * Formularul 3 - DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ
- * Formularul 4 - DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interes

OFERTANTUL

(denumirea/numele, domiciliu / sediu, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,
Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind atribuirea contractului pentru vânzarea _____

(se va completa cu obiectul vânzării),

noi _____ vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării _____.____.2026

OFERTANTUL

(numele / denumirea - reprezentant legal)

(semnătura)

OFERTANTUL :

(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

Formular de ofertă financiară

Către,
Primăria Municipiului Carei

1. Examinând Documentația de Atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnații, reprezentant/reprezentanții ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să cumpărăm _____ (se va completa cu obiectul vânzării)
Oferta noastră fiind de _____ lei
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de vânzare prin licitație publică.
3. Până la vânzarea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Nume, prenume, semnătură _____,

în calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
_____ (denumirea/numele operatorului economic)

Data completării _____.____.2026

OFERTANTUL

(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Cont bancar: _____
4. Adresa sediului: _____
5. Telefon/fax: _____
6. Adresa de email : _____
7. Certificat înregistrare(dacă este cazul): _____
8. Obiect activitate (dacă este cazul): _____

OFERTANT,

(numele / denumirea - reprezentant legal)

semnătură

Data completării _____.____.2026

OFERTANTUL

(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al _____, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru vânzarea bunului _____ organizată de Primăria Municipiului Carei la data de _____.____.2026 (zi/lună/an) particip și depun oferta :
 în nume propriu;
 ca asociat în cadrul asociației
(Se bifează opțiunea corespunzătoare)
2. Subsemnatul _____, declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de vânzare.
3. De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea locală are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

OFERTANT,

(numele / denumirea - reprezentant legal)

semnătură

Data completării _____.____.2026

Ofertant,
(numele / denumirea, domiciliul / adresa, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE

Privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul/Subscrisa _____

(numele / denumirea, domiciliul - sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant / ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind vânzarea bunului _____ organizată de autoritatea contractantă - Municipiul Carci, declar pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese privind regimul contractelor de VÂNZARE - CUMPĂRARE de bunuri proprietate publică sau privată.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea contractantă.

Data completării: __, __, 2026

Ofertant,
(numele / denumirea - reprezentant legal)

(semnatura autorizata)

D. Model CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I: PĂRŢILE CONTRACTANTE

Municipiul Carei, cu sediul în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, județul Satu Mare, Cod fiscal: 4481160, telefon / fax: **0261 861 665 sau 0261 805 040**, e-mail: primariacar@yahoo.com, cont bancar nr. RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, reprezentată legal prin primar **Monica-Silvia Giurgiu-Kovács** în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte,

și

_____ , cu sediul în _____ , str. _____ , nr. _____ ,
jud. _____ cod. _____ , C.I.F./C.U.I nr. _____ număr de ordine la Registrul
Comerțului _____ , cont RO _____ , deschis la
_____, telefon/fax _____ , în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,
(persoană juridică) pe de altă parte,

Sau _____ , domiciliat în _____ , str. _____ , nr. _____ ,
jud. _____ cod. _____ , C.N.P. _____ , C.I/B.I seria _____ ,
nr. _____ , eliberat la data de _____ , de _____ cont
RO _____ , deschis la _____ ,
telefon/fax _____ , în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte, (persoană fizică)

a intervenit prezentul contract de vânzare – cumpărare, conform celor de mai jos.

II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.(1) Obiectul contractului îl reprezintă vânzarea bunului imobil format din teren în suprafață de 125 mp și construcție P+1, situat în Municipiul Carei, str. Mihai Viteazul II, județul Satu Mare, înscris în CF 112693 Carei, nr. cad. 112693, 112693-C1, aflat în domeniul privat al Municipiului Carei.

(2) Bunul imobil format din teren în suprafață de 125 mp și construcție P+1, situat în Municipiul Carei, str. Mihai Viteazul II, județul Satu Mare, înscris în CF 112693 Carei, nr. cad. 112693, 112693-C1, aflat în domeniul privat al Municipiului Carei este închiriat de Contractul de închiriere nr. 11408 / 2013, valabil până la 02.02.2027.

(3) - Vânzătorul vinde și transmite Cumpărătorului, iar Cumpărătorul achiziționează și preia de la Vânzător dreptul de proprietate asupra imobilului descris la alin. (1), la prețul de stabilit în urma licitației publice din data de _____.2026.

(4) - Vânzarea terenului menționat la alin. (1) a fost aprobată prin HCL nr. ____ / _____.2026

III: PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 2.(1) Prețul de vânzare a imobilului ce face obiectul contractului de VÂNZARE - CUMPĂRARE este _____ lei. Prețul nu este purtător de TVA.

(2) Plata prețului de _____ lei, se va achita azi, data semnării prezentului contract, conform OP din data de _____.2026 vizat de bancă, însoțit de extrasul de cont în care este evidențiată plata. Transferul bancar se consideră la data creditării contului VÂNZĂTORULUI.

(3) La data autentificării Contractului de VÂNZARE – CUMPĂRARE, se va întocmi de VÂNZĂTOR factura fiscală care cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare.

IV: DAREA-LUAREA ÎN PRIMIRE / RISCURI

Art. 3.(1) Dreptul de proprietate se transferă de la VÂNZĂTOR la CUMPĂRĂTOR, de la data autentificării Contractului de VÂNZARE – CUMPĂRARE.

(2) Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra CUMPĂRĂTORULUI, cu obligația acestuia de a înscrie dreptul de proprietate asupra imobilului în Cartea Funciară.

V. GARANȚII

Art. 4. Având în vedere faptul că prețul vânzării se achită azi _____.2026, data semnării și autentificării prezentului contract, vânzătorul nu solicită înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de ipotecă legală.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5. (1) Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract succesorilor de drept.

(2) Obligațiile Cumpărătorului

- Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înscrierea prezentului contract în Cartea Funciară
- Cumpărătorul se obligă să achite prețul proprietății stabilit la art. 2., conform termenelor menționate
- de la data transferului dreptului de proprietate, Cumpărătorul datorează impozitul pe teren și construcții stabilit și calculat în condițiile prevăzute în legislația în vigoare
- Cumpărătorul se obligă să declare imobilul în vederea stabilirii obligațiilor fiscale. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate Cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen, conform legislației în vigoare
- Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile prevăzute în prezentul contract.
- Cumpărătorul se obligă să suporte taxele de înscriere și radiere a sarcinilor în Cartea Funciară.

(3) Obligațiile Vânzătorului

- Vânzătorul se obligă să predea proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului contract.
- Vânzătorul se obligă să întocmească factura fiscală privind valoarea prețului de vânzare al proprietății imobiliare, la data autentificării prezentului contract de vânzare – cumpărare
- Vânzătorul garantează Cumpărătorului contra evicțiunii care rezultă din art. 1695 Cod Civil și art. 1707 Cod Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 6. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art. 7. (1) prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau alte formalități în situația în care Cumpărătorul nu achită contravaloarea imobilului în contul Vânzătorului, în termenul stabilit la **art. 2.**

Transferul bancar se consideră dovedit la data creditării contului Vânzătorului.

Vânzătorul va notifica în scris, în legătură cu rezolvirea de drept a prevăzută la art. 7, alin. (1).

(2) Rezolvirea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 7, alin. (1) conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare de Carte Funciară, în favoarea Vânzătorului, acesta urmând a se întabula din nou ca proprietar al imobilului.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art. 8. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 (trei) zile de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII

Art. 9. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței de judecată de drept comun, competentă de la sediul Vânzătorului.

XI. COSTURI

Art. 10. Cumpărătorul suportă costurile redactării acestui document, cât și cele pentru înregistrarea

acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11.(1) Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. _____ / _____.2026, eliberat de Municipiul Carei – Serviciul de Impozite și Taxe Locale.

(2) Imobilul nu este grevat de sarcini și procese, nu este grevat de sarcini și procese, nu este sechestrat, nu face obiectul vreunui litigiu și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

(3) Imobilul este închiriat de Contractul de închiriere nr. 11408 / 2013, valabil până la 02.02.2027.

(4) Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract am luat la cunoștință de actele care au stat de baza încheierii prezentului contract, respectiv : _____, am citit personal cuprinsul acestuia și am constata că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, că notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele care rezultă din el, am înțeles termenii juridici din prezentul contract, motiv pentru care după citirea înscrisului am consimțit la autentificarea prezentului înscris și am semnat unicul exemplar original în fața notarului public.

(5) Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință că drepturile dobândite prin prezentul înscris vor fi supuse publicității imobiliare – un duplicat din contract fiind trimis la O.C.P.I. Satu Mare – B.C.P.I. Carei din oficiu de către notarul public instrumentator – în conformitate cu prevederile Legii 7/1996.

(6) Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință faptul că notarul public instrumentator al înscrisului este operator de date cu caracter personal și consimțim la prelucrarea datelor noastre cu caracter personal de notarul public, precum și la arhivarea acestora în condițiile impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării actelor notariale. Totodată, consimțim la prelucrarea datelor cu caracter personal, în limitele necesare îndeplinirii de către notarul public a obligațiilor sale profesionale, cu respectarea Regulamentului nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal.

(7) Prezentul contract de vânzare – cumpărare a fost redactat și autentificat la _____, într-un exemplar original păstrat în arhiva notarului public _____ duplicate.

VÂNZĂTOR
MUNICIPIUL CAREI

CUMPĂRĂTOR

Președinte de ședință
Hanna MICULAS

[Redacted signature]



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRITOIU

[Redacted signature]