

Nr. 37.702

ziua 16 luna 06 anul 2025

KONCRET SRL

membru corporativ ANEVAR nr 0779

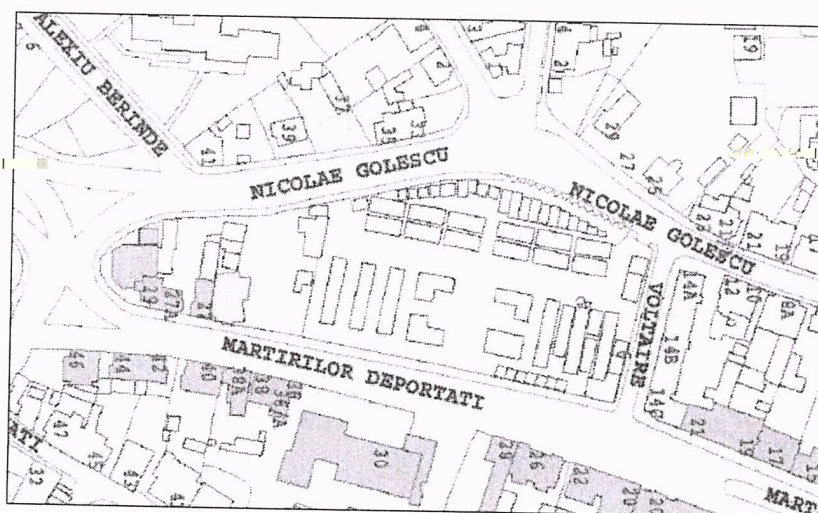
pag 1

Expertize, Evaluari, Consultanță: Construcții, Utilaje
ing_popdorina@yahoo.com

Telefon 0744.625.105
olimpiadorinapop@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

PARCELE TEREN AFLAT ÎN INCINTA PIETEI DE ALIMENTE NR 1 STR.
MARTIRILOR DEPORTAȚI PENTRU CONCESIONARE



- Amplasamentul pieței de Alimente nr 1 este delimitat de strada Martirilor Deportați, strada Nicolae Goleșcu și Voltaire
- Terenul este proprietatea Statului Român proprietatea publică a municipiului Satu Mare.
- Activitatea desfășurată pe amplasament este activitate comercială
- Proprietatea proprietatea publică a municipiului Satu Mare
- Destinatarul Lucrării Municipiul Satu Mare
- Valoarea Concesionării 3,50 €/mp/an 17,60 lei/mp/an
- Perioada de concesionare 25 ani
- Curs valutar 15.06.2025 5,0251 lei /€

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente

**Taxa minima /an /mp 440 lei /mp /25 ani =17,60 lei /mp /an
respectiv
88 € /mp/ 25 ani = 3,50 € /mp /an**

~ Iunie 2025 ~



Evaluare teren situat în municipiul Satu Mare str. Martirilor Deportați PIETEA DE ALIMENTE NR 1

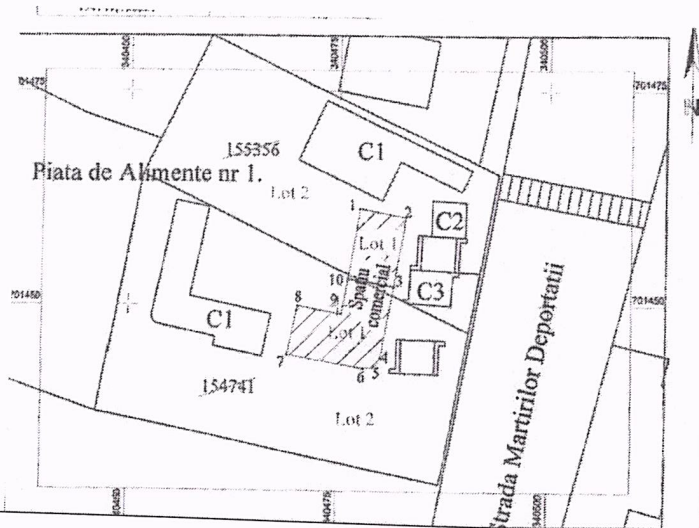
RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	14.06.2025		Nr3
1. EVALUATOR	S.C. Koncret S.R.L. - Firmă membru corporativ ANEVAR nr. 0779 Asigurare profesională 50.000 EURO Departamentul de Evaluari Evaluator E.I EPI, ing. Olimpia Dorina Pop leg. 15333 Evaluator E.I. EPI, EBM ing. Victor Petru Pop legitimație 15344		
Adresa evaluatorului Extern	▪ Orașul: Satu Mare ▪ Strada Corneliu Coposu nr. 12 bloc 12 scara 1, etaj 3, apartament 3, ▪ Telefon: 0744.625.105 ▪ E-mail: ing-popdorina@yahoo.com		
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridică: Municipiul Satu Mare reprezentat prin Primar Kereskenyi Gabor.		
2 PROPRIETATEA EVALUATĂ Terenul aflat în incinta pieței Alimentare nr 1 din municipiul Satu Mare.	Piața Agroalimentară nr. 1 – „Piața Mare” (str. Martirilor Deportați nr. 25) Este cea mai mare piață din municipiu, recent renovată cu peste 1 000 000 lei prin efortul Primăriei Satu Mare; lucrările au inclus acoperiș nou, rețea de canalizare, pavare alei și montaj de camere video – toate pentru a asigura condiții „civilizate” pentru comercianți și cumpărători Oferă produse de sezon: legume, fructe, lactate – atent monitorizate igienic de DSVSA, cu avertismente aplicate în trecut pentru nereguli minore		
Proprietar	Parcela de teren este proprietatea publică a municipiului Satu Mare		
Adresa proprietății	Amplasamentul pieței Alimentare nr 1 este delimitat de strada de strada Martirilor Deportați ,strada Nicolae Golescu și Voltaire		
Piața Mare e ideală pentru cine caută diversitate și servicii moderne, într-un cadru spațios.	Piața Mare recent renovată cea mai mare, video-supraveghere variata, inclusiv lactate, situată central		

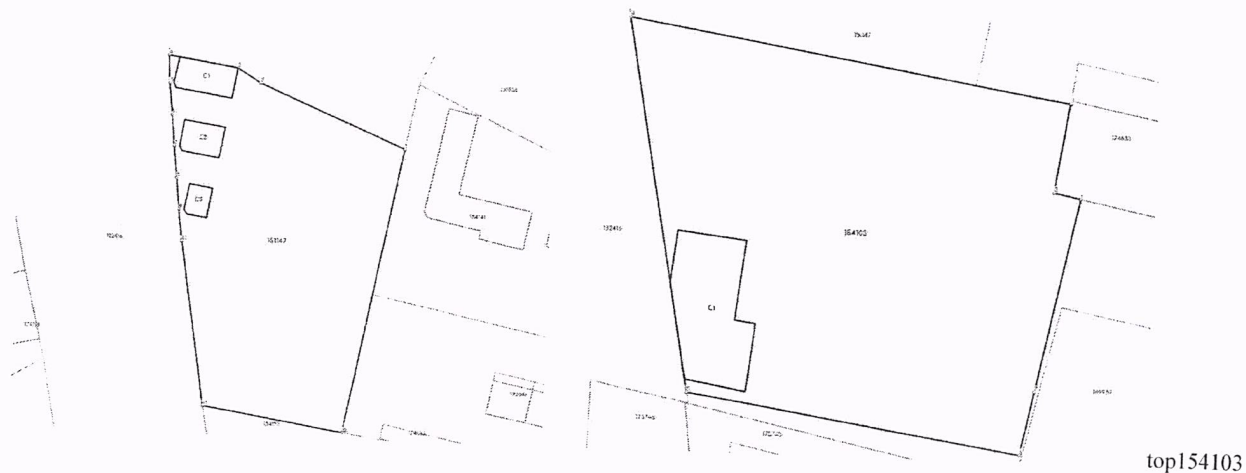


Documentație cadastrală
intocmită de

Expert tehnic judiciar
Szabó Andrei Alexandru



Carte Funciară Nr. 150341 Satu Mare	Top: 885 SATU Mare	734 mp	Statul Român		
Carte Funciară Nr. 150481 Satu Mare	Top: 1592/7 Satu M	42 mp	Statul Român		
Carte Funciară Nr. 151147: Satu Mare	top 151147	1.072 mp	ORASUL SATU MARE		
Carte Funciară Nr. 154103	top 154103	392 mp	uzucapiune municip.Satu Mare		
Carte Funciară Nr. 154741 Satu Mare	154741	869 mp	ORASUL SATU MARE cu constr.Timciuc		
Carte Funciară Nr. 155355 Satu Mare	155355	21 mp			fast AVE C1
Carte Funciară Nr. 155356 Satu Mare	155356	713 mp	cu constructii		
Carte Funciară Nr. 151147 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare		3843 mp			



Evaluare teren situat in municipiul Satu Mare str Martinilor Deportatii PIATA DE ALIMENTE NR 1
Satu Mare - Romania

BAZA LEGALĂ la art. 140. Nivelul chiriei pe metru pătrat de teren este convenit prin negociere directă între proprietarul terenului și societatea comercială, avându-se în vedere următoarele criterii: a) situarea terenului în localitate urbană sau rurală b) categoria localității și zona din cadrul localității, conform încadrărilor prevăzute de Legea nr. 69/1993 privind instituirea taxei pentru folosirea terenurilor proprietate de stat în alte scopuri decât pentru agricultură sau silvicultură; c) poziția terenului față de accesul la rețelele de transport rutier, feroviar, naval, aerian; d) accesul terenului la utilități (energie electrică, termică, gaze naturale, apă-canal) gradul de poluare a terenului cu reziduuri solide, lichide sau gazoase; f) tipul de activitate pentru care este exploatat terenul: producție, prestări de servicii sau executare de lucrări.	Definiție: Concesionarea este transferul temporar, pe bază de contract și în schimbul unei redevențe, a dreptului de folosință și/sau exploatare a domeniului public, în cazul de față, terenuri. Obiective: Concesionarea se poate face doar pentru realizarea de construcții sau obiective de uz și/sau interes public, respectând documentațiile de urbanism aprobate. Procedura: Se desfășoară de obicei prin licitație publică, iar contractele de concesiune se încheie de către autoritățile administrației publice locale. Închirierea terenurilor în piețe: Reglementare: Fiecare primărie are propriile regulamente de funcționare a piețelor, care stabilesc condițiile de închiriere a spațiilor comerciale. Condiții: Închirierea se face de obicei prin cerere și atribuire, în funcție de regulamentul pieței, cu respectarea legislației privind protecția consumatorilor și concurența. Documente necesare: Pentru închirierea unui spațiu într-o piață, se solicită de obicei documente de identificare, dovada de înregistrare ca persoană fizică sau juridică, și alte documente specifice regulamentul pieței. Legislație relevantă: Legea nr. 215/2001: Legea administrației publice locale, care reglementează atribuțiile autorităților locale, inclusiv gestionarea domeniului public. Legea nr. 50/1991: Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Legislație specifică piețelor: Regulamentele de funcționare a piețelor, care pot varia de la o localitate la alta. Concesionarea terenurilor din domeniul public, inclusiv în piețe, este reglementată de mai multe legi, dar în principal de Legea nr. 215/2001 (Legea administrației publice locale) și Legea nr. 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții). În ceea ce privește închirierile în piețe, acestea sunt guvernate de regulamentele specifice fiecărei primării, care stabilesc condițiile de închiriere a spațiilor comerciale din piețe.
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea limitei minime a pretului concesiunii pentru terenul aflat în incinta pieței Alimentare nr 1 din municipiul Satu Mare.

	BAZA DE EVALUARE valoarea de utilizare	Valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală (la finele contractului de concesiune) Calculul valorii de utilizare presupune: - estimarea viitoarelor intrări și ieșiri de numerar generate de utilizarea continuă a activului și de cedarea acestuia; și - aplicarea ratei potrivite de actualizare a acestor fluxuri de trezorerie viitoare. Valoarea proprietății concesionate este suma dintre $\sum_{i=1}^n V \text{ dreptului de folosinta} + V \text{ terminala}$
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	15.06.2025
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 5,0251 LEI
5	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE Proprietatea publică a municipiului Satu Mare	Conform Constituției României, bunurile proprietate publică sunt inalienabile și pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate în condițiile legii; de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.
6.	DATE GENERALE	Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare într-o zonă cu vâd comercial ridicat, fiind din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcții diverse, zona rezidențială și prestări servicii - comerț, zona industrială de sud a municipiului În zona limitrofa, se construiesc imobile cu spații comerciale și sedii administrative cu diverse regimuri de înălțime, creându-se un sistem care va duce la creșterea potențialului economic al zonei În conformitate cu normativul P100, 92 amplasamentul are următoarele caracteristici seismice $K_s = 0,12$, $T_c : 0,7 \text{ sec.}$, zona "E" ceea ce corespunde gradului 7 seismic.
7	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Activitate comercială : Piață de alimente nr 1

8	ZONA DE AMPLASARE	Terenul analizat se află în partea centrală a municipiului Satu Mare pe strada Martirilor Deportați. Zona studiată are următoarele vecinătăți - la nord - Piata Somes; - la est strada Martirilor Deportați. - la sud – locuințe P, strada Martirilor Deportați. - la vest - strada Golescu o zonă cu o fluctuație mare de cumpărători și în general cu o populație tânără avînd un vas: comercial major
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: drum național DN 19A Satu Mare
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Conform STAS 10100/075. Clădirile de amplasament se încadrează în clasa a 3 - a de importanță (construcții de importanță medie) .In baza prevederilor din anexa nr.;2a, H G nr 766/ 1997, construcția se încadrează în categoria "C" de importanta . (construcții de importanta normală).
	UTILITĂȚI EDILITARE	Energie electrică Amplasamentul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului Satu Mare Alimentarea cu apă. Amplasamentul este racordat la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Satu Mare Canalizare Evacuarea apei uzate menajere considerate convențional curate se face în rețeaua de canalizare a municipiului Satu Mare cu respectarea prevederilor NTPA 002/2002
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor). ▪ Poluare de la circulația rutiera .
	AMBIENT	▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL Este cea mai mare piață din municipiu, recent renovată cu peste 1 000 000 lei prin efortul Primăriei Satu Mare; lucrările au inclus acoperiș nou, rețea de canalizare, pavare alei și montaj de camere video – toate pentru a asigura condiții „civilizate” pentru comercianți și cumpărători		Terenul se încadrează funcțiunilor necesare pentru dezvoltarea de activități economice ,comerciale oferind condiții adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităților diverse comerciale, de servicii și de producție a firmelor în domeniile eligibile profilului zonei .

9 EVALUARE

HOTĂRÂRE nr. 577 din 13 iunie 2002 (*actualizată*) privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării (actualizată până la data de 14 iunie 2012*)

Criteriile pentru stabilirea redevenței, chiriei și prețului de vânzare pentru terenuri

Articolul 138 Redeventa se poate stabili ca procent din profitul anual impozabil obținut de concesionar din utilizarea terenului concesionat sau ca venit fix anual al concedentului, astfel: a) în cazul stabilirii redevenței ca procent din profitul anual impozabil rezultat din utilizarea terenului concesionat, acesta va fi de 1-3%, în funcție de obiectul de activitate al societății comerciale concesionare și de încadrarea acestuia potrivit Clasificării activităților din economia națională - CAEN, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 656/1997, precum și de împrejurarea ca terenul în cauză este într-o zonă declarată defavorizată; totodată se va stabili și o redevență minimă anuală, indexabilă cu indicele de inflație aferent fiecărui exercițiu financiar, determinat de Institutul Național de Statistică, în cazul în care creșterea anuală a acestui indice depășește 10%;

b) în cazul stabilirii redevenței sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii, determinată potrivit criteriilor prevăzute la art. 140.

Articolul 140 Nivelul chiriei pe metru patrat de teren este convenit prin negociere directă între proprietarul terenului și societatea comercială, avându-se în vedere următoarele criterii:

- situarea terenului în localitate urbană sau rurală;
- categorია localității și zona din cadrul localității, conform încadrărilor prevăzute de Legea nr. 69/1993 privind instituirea taxei pentru folosirea terenurilor proprietate de stat în alte scopuri decât pentru agricultura sau silvicultura;
- poziția terenului față de accesul la rețelele de transport rutier, feroviar, naval, aerian;
- accesul terenului la utilități (energie electrică, termică, gaze naturale, apă-canal);
- gradul de poluare a terenului cu reziduuri solide, lichide sau gazoase;
- tipul de activitate pentru care este exploatat terenul: producție, prestări de servicii sau executare de lucrări.

Pentru atingerea scopului acestei lucrări de evaluare Metodologia adecvată pentru stabilirea redevenței minime este cea prevăzută în articolul 140 -redevența fiind asimilată chiriei pe metru pătrat de teren

Această metodologie are ca scop stabilirea redevenței minime de pornire în vederea concesiunii unor terenuri.

Formula de calcul :

$$V = (A + De) \times M \times Fs \times F \times H \times Top \times U \times Ms \text{ lei/mp.}$$

$$De = (S + D + G + T + Tf + E + P) \% \text{ din } A$$

• Parametrii de calcul :

A = Amplasament

De = Dotare edilitară

- dotare sanitară (apă, canal) S
- drumuri D
- gaze naturale G



- termoficare T
- telefon Tf
- electricitate E

1. M Marimea terenului
2. Fs Frontul la strada si raportul dimensiunilor
3. F Natura terenului de fundare
4. H Regim de inaltime
5. U Utilizator
6. T Topografia terenului
7. P Poluare
8. Ms Ponderea suprafetei terenului construibil fata de toata suprafata terenului concesionat

Valorile parametrilor: se au în vedere cumulativ prevederile Legii 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României republicată si HCL 268/19.12.2019 privind zonarea localității

Anexa 1 la HCL 268/19.12.2019

Strada	Zona 2019	Nr impare 2019
Str. MAREȘAL AVERESCU	A	integral
Str. MARSILIA	A	integral
Str. MARTIRILOR DEPORTAȚI	A	integral

- 1 strada Strada Martirilor Deportati ZONA A
- 2 S = 1 mp
- 3 Durata 25 ani
- 4 destinație teren in piață alimentară
- 5 Curs BNR leu/eur 15.06.2025 5,0251

$$V = (A + De) \times M \times Fs \times F \times H \times Top \times U \times Ms \text{ lei/mp.}$$

$$De = (S + D + G + T + Tf + E + P) \% \text{ din } A$$

A conform zonarii terenurilor in localitate -anexa 1 la HCL 268/19.12.2019, durata concesiunii pe raza municipiului de rang II (conform Legii 2/1968 de 1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României)

A conform zonarii terenurilor si duratei concesiunii, pe raza municipiului de rang II conform Legii 2/1968 de Zonare localitati							
Parametrii de calcul :		concesionare pe durata de 5 ani :		concesionare pe durata de 25 ani :		concesionare pe durata de 49 ani :	
1	Amplasament A						
	Zona A	8	€ur/mp	10	€ur/mp	15	€ur/mp
	Zona B	6	€ur/mp	7	€ur/mp	10	€ur/mp
	Zona C	4	€ur/mp	5	€ur/mp	8	€ur/mp
	Zona D	3	€ur/mp	4	€ur/mp	6	€ur/mp
							10,00 € 50,25 lei

2 Dotarea Edilitară (De)

Tip retea	Indice din formula de calcul	Pozitionarea retelei fata de terenul licitat			
		La gard (%)	Pana la 100 m (%)	Pana la 200 m (%)	Intre 200-500 m (%)
Apa, canal 60% 40%	S	16,7	14,2	11,7	8,35
Gaze naturale	G	6,7	5,63	4,56	3,35
Termoficare	T	16,7	13,7	10,63	8,35
Electricitate	E	6,7	5,63	4,56	3,35
Telefon	Tf	3,4	2,86	2,31	1,7

$$De = (S + D + G + T + Tf + E + P) \% \text{ din } A$$

$$De = S + G + T + E + Tf$$

$$P = -5,00\%$$

$$D = 16,70\%$$

$$De =$$

50,20% 42,02% 33,76% 25,10%

42,02%

-5,00%

16,70%

53,72%

din A

5,37 €

A= 10,00 €

+

5,37

A+De=

15,37 €/mp

3. Drumuri (D) % din A :

D= 16,7 % pentru parcele cu acces din drum modernizat de asfalt, beton, pavele;
D = 9,14% pentru parcele cu acces din drum modernizat de bolovani;
D = 6,2% pentru parcele cu acces din drum modernizat de balast.

16,70%

4. Marimea terenului (M):

mai multe parcele individ

Se refera la marimea suprafetei de teren supusa concesionarii

1,77

M = 1,25 pentru o suprafata de pana la 300 mp. ;

M = 1,20 pentru o suprafata cuprinsa intre 301-500 mp. ;

M = 1,15 pentru o suprafata cuprinsa intre 501-1.000 mp. ;

M = 1,10 pentru o suprafata cuprinsa intre 1.001-5.000 mp. ;

M = 1,05 pentru o suprafata cuprinsa intre 5.001-10.000 mp. ;

M = 1,00 pentru o suprafata de peste 10.001 mp. ;

5 Frontul la strada si raportul dimensiunilor (Fs)

la un front de pana la 10 m

0,9

1,2

- la un front cuprins intre 10 - 15 m

1

- la un front cuprins intre 15 - 25 m

1,1

- la un front de peste 25 m

1,2

6. Natura terenului de fundare (F):

F = 1,00 pentru teren normal de fundare 0 mm = 20N/mp. la 1,5 m adancime;
F = 0,70 pentru teren macroporic care necesita masuri speciale de consolidare a solului;
F = 0,30 pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesita fundare indirecta.

7. Regim de inaltime (H):

H = 1,00 pentru P + 1 ÷ 3 sau P + M + 1 ÷ 3 etaje;
H = 1,25 pentru P + 4 ÷ 6 sau P + M + 4 ÷ 6 etaje; interpolate 1,15
H = 1,40 pentru P + 7 ÷ 12 sau P + M + 7 ÷ 12 etaje;
H = 1,60 pentru P + 13 ÷ 20 sau P + M + 13 ÷ 20 etaje;
H = 2,00 pentru P + 20 sau mai multe.

1

8 Utilizare (U):

Acest coeficient se aplica diferentiat pentru constructii destinate activitatilor comerciale, bancare si alimentatie publica in functie de suprafata terenului astfel:

U=3 pentru terenuri cu suprafata de pana la 100 mp 1,5
U=2 pentru terenuri cu suprafata de peste 101 mp
pentru constructii destinate productiei, prestarilor de servicii si pentru
locuinte uni sau multifunctionale realizate in vederea exploatarei
U = 1,50 comerciale (vanzare sau inchiriere) si anexe tehnice aferente;
pentru locuinte si constructii ce deservesc activitati cu caracter social, cultural, umanitar, sportiv,
U = 1 agrement, de sanatate, etc.;
U = 0,50 pentru locuinte sociale sau de necesitate.
(U = 3) Nota: pentru extinderile la constructiile existente coeficientul de utilizare este 3

9 Topografia terenului (Top):

1,00 cu panta sub 10% 1
0,90 - cu panta cuprinsa intre 10-15%
0,80 - cu panta cuprinsa intre 10-20%
0,70 - cu panta peste 20%

10 Poluare (P) - (% din A):

-5% - sonora (industrie, circulatie aeriana, feroviara, rutiera) -5%
-3% - reziduri gazoase -
-5% - reziduri solide -
-7% - reziduri lichide -
-10% - mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare)

11. Ponderea suprafetei terenului constructibil fata de toata suprafata terenului concesionat (Ms)

1,25 - constructibil peste 60%
1 - constructibil 45-60%
0,75 - constructibil sub 45% 1,25

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

amplasament	A	10,00 €		
dotare edilitara	De	5,37 €		
A +De		15,37 €		
mărimea terenului M		1,77		
frontul la stradă Fs		1,2		
atura terenului de fundare F		1		
regim inaltime H		1,15		
poluare P		-5% din Ms		
topografia terenului Top		1		
Utilizarea terenului U		1,5		
pondere teren constructibil Ms		1,19		
$V = (A + De) \times M \times Fs \times F \times H \times Top \times U \times Ms$ lei/mp.		58,37 €	293 lei	

pentru terenurile situate strict pe arterele considerate principale si in piete, valoarea terenurilor asa cum rezulta din aplicarea formulei de calcul se va inmulti cu coeficientul "1,5

redeventa minimă de pornire in vederea concesiunii terenului in Piata Alimentara 1 Martirilor Deportati	1,5	87,56 €	440 lei		
		3,50 €			
Taxa minima /an /mp	3,50 €	17,60 lei	/mp /an	25 ani	
11.06.2025		5,0251 lei	/Eur		

Taxa minima /an /mp 3,5 € /mp /an 17,60 lei /mp /an 25 ani

10. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

10.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

10 3 ALTE PRECIZĂRI

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

11. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

12. CERTIFICARE

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

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



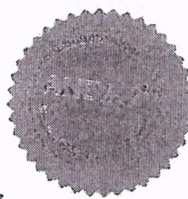
AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0779

Se acordă societății:

KONCRET SRL

Cu sediul în județul Satu-Mare, cod unic de înregistrare 21835390



KONCRET SRL

membru corporativ ANEVAR nr 0779

Expertize, Evaluari, Consultanta: Constructii, Utilaje
ing _popdorina@yahoo.com

Telefon 0744.625.105
olimpiadorinapop@gmail.com

pag 14

Contine 14 pag text + 9 pag anexe de calcul

- 1

strada
- 2

S =
- 3

Durata
- 4

destinație
- 5

Curs BNR leu/eur
- Martirilor Deportati

ZONA A
- 1 mp

25 ani
- teren in piață alimentară

11.06.2025

5,0251 lei/Eur

$V = (A + De) \times M \times Fs \times F \times H \times Top \times U \times Ms \text{ lei/mp.}$

$De = (S + D + G + T + Tf + E + P) \% \text{ din } A$

A conform zonarii terenurilor si duratei concesiunii, pe raza municipiului de rang II conform Legii 2/1968 de Zonare localitati

Parametrii de calcul :

1 Amplasament A

- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Zona D

concesionare pe durata de 5 ani :		concesionare pe durata de 25 ani :		concesionare pe durata de 49 ani :	
8	€ur/mp	10	€ur/mp	15	€ur/mp
6	€ur/mp	7	€ur/mp	10	€ur/mp
4	€ur/mp	5	€ur/mp	8	€ur/mp
3	€ur/mp	4	€ur/mp	6	€ur/mp

10,00 € 50,25 lei

precizare

pentru terenurile situate strict pe arterele considerate principale si in pietre, valoarea terenurilor asa cum rezulta din aplicarea formulei de calcul se va inmultii cu coeficientul "1,5"

pentru terenurile care au fost scoase de doua ori la licitatie si nu au fost adjudecate , la calculul pretului acestora nu se va aplica coeficientul de la punctul "a" .

A =

10,00 €

10,00 €

1,5



2 Dotarea Edilitară (De)

Tip retea	Indice din formula de calcul	Indice din f Pozitionarea retelei fata de terenul licitat			
		Pozitionarea retelei fata de terenul licitat			
		La gard (%)	Pana la 100 m (%)	Pana la 200 m (%)	Intre 200-500 m (%)
Apa, canal 60% 40%	S	16,7	14,2	11,7	8,35
Gaze naturale	G	6,7	5,63	4,56	3,35
Termoficare	T	16,7	13,7	10,63	8,35
Electricitate	E	6,7	5,63	4,56	3,35
Telefon	Tf	3,4	2,86	2,31	1,7
De = (S + D + G + T + Tf + E + P) % din A		50,20%	42,02%	33,76%	25,10%

$$De = S + G + T + E + Tf$$

$$P = -5,00\%$$

$$D = 16,70\%$$

De =

$$53,72\% \text{ din A} \quad 5,37 \text{ €}$$

$$A = 10,00 \text{ €}$$

+

$$5,37$$

A+De=

$$15,37 \text{ €ur/mp}$$

3. Drumuri (D) % din A :

- D= 16,7 % pentru parcele cu acces din drum modernizat de asfalt, beton, pavele;
D = 9,14% pentru parcele cu acces din drum modernizat de bolovani;
D = 6,2% pentru parcele cu acces din drum modernizat de balast.

15.06.2025

estimare redeventa pt teren situat in Piata de alimente nr 1 Martirilor Deportati

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare



4. Marimea terenului (M):

mai multe parcele individ

Se refera la marimea suprafetei de teren supusa concesiunii

- M = 1,25 pentru o suprafata de pana la 300 mp. ;
- M = 1,20 pentru o suprafata cuprinsa intre 301-500 mp. ;
- M = 1,15 pentru o suprafata cuprinsa intre 501-1.000 mp. ;
- M = 1,10 pentru o suprafata cuprinsa intre 1.001-5.000 mp. ;
- M = 1,05 pentru o suprafata cuprinsa intre 5.001-10.000 mp. ;
- M = 1,00 pentru o suprafata de peste 10.001 mp. ;

1,77

In situatia terenurilor scoase de doua ori la licitatie si neajudicate la urmatoarele reevaluari acest indice nu se aplica

5 Frontul la strada si raportul dimensiunilor (Fs)

- la un front de pana la 10 m 0,9 1,2
- la un front cuprins intre 10 – 15 m 1
- la un front cuprins intre 15 – 25 m 1,1
- la un front de peste 25 m 1,2

Raport al dimensiunilor	L/l < 1	1,05
Acest coeficient se aplica numai pentru terenurile care vor fi scoase la licitatie	L/l > 10	0,9

6. Natura terenului de fundare (F):

- F = 1,00 pentru teren normal de fundare 0 mm = 20N/mp. la 1,5 m adancime;
- F = 0,70 pentru teren macroporic care necesita masuri speciale de consolidare a solului ;
- F = 0,30 pentru terenuri neconsolidate , umpluturi recente, care necesita fundare indirecta.

1

7. Regim de inaltime (H):

- H = 1,00 pentru P + 1 ÷ 3 sau P + M + 1 ÷ 3 etaje;
- H = 1,25 pentru P + 4 ÷ 6 sau P + M + 4 ÷ 6 etaje;
- H = 1,40 pentru P + 7 ÷ 12 sau P + M + 7 ÷ 12 etaje;
- H = 1,60 pentru P + 13 ÷ 20 sau P + M + 13 ÷ 20 etaje;
- H = 2,00 pentru P + 20 sau mai multe .

1,15



8 Utilizare (U):

Acest coeficient se aplica diferentiat pentru constructii destinate activitatilor comerciale , bancare si alimentatie publica in functie de suprafata terenului astfel :

U=3	pentru terenuri cu suprafata de pana la 100 mp	1,5
U=2	pentru terenuri cu suprafata de peste 101 mp	
	pentru constructii destinate productiei , prestarilor de servicii si pentru locuinte uni sau multifunctionale realizate in vederea exploatarei comerciale (vanzare sau U = 1,50 inchiriere) si anexe tehnice aferente;	
	pentru locuinte si constructii ce deservesc activitati cu caracter social, cultural, umanitar, sportiv, U = 1 agrement, de sanatate, etc. ;	
U = 0,50	pentru locuinte sociale sau de necesitate .	
(U= 3)	Nota: pentru extinderile la constructiile existente coeficientul de utilizare este 3	

9 Topografia terenului (Top) :

1,00	cu panta sub 10%	1
0,90	– cu panta cuprinsa intre 10-15%	
0,80	– cu panta cuprinsa intre 10-20%	
0,70	– cu panta peste 20%	

10 Poluare (P) – (% din A) :

-5%	– sonora (industrie, circulatie aeriana, feroviara, rutiera)	-5%
-3%	– reziduri gazoase –	
-5%	– reziduri solide –	
-7%	– reziduri lichide –	
-10%	– mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare)	

10.Ponderea suprafetei terenului construiabil fata de toata suprafata terenului concesionat (Ms)

1,25	– construiabil peste 60 %	
1	– construiabil 45-60 %	
0,75	– construiabil sub 45%	1,25

$$De = (S + D + G + T + Tf + E + P) \% \text{ din } A$$

15,37

15.06.2025

estimare redeventa pt teren situat in Plata de alimente nr 1 Martirilor Deportati

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

$$V = (A + De) \times M \times Fs \times F \times H \times Top \times U \times Ms \text{ lei/mp.}$$

amplasament	A	10,00 €
dotare edilitara	De	5,37 €
	A +De	15,37 €
mărimea terenului M		1,77
frontul la stradă Fs		1,2
natura terenului de fundare F		1
regim inaltime H		1,15
poluare P		-5% din Ms
topografia terenului Top		1
Utilizarea terenului U		1,5
pondere teren construibil Ms		1,19

$$V = (A + De) \times M \times Fs \times F \times H \times Top \times U \times Ms \text{ lei/mp.}$$

58,37 € 293 lei

pentru terenurile situate strict pe arterele considerate principale si in piete, valoarea terenurilor asa cum rezulta din aplicarea formulei de calcul se va inmulti cu coeficientul “1,5

redeventa minimă de pornire in vederea concesionarii terenului in Piata Alimentara 1 Martirilor Deportati	1,5	87,56 €	440 lei
		3,50 €	

Taxa minima /an /mp	3,50 €	17,60 lei /mp /an	25 ani
---------------------	--------	-------------------	--------

11.06.2025 5,0251 lei /Eur



[Signature]

estimare redeventa pt teren situat in Piata de alimente nr 1 Martirilor Deportati

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

Carte Funciară Nr. 1503441 Satu Mare
Carte Funciară Nr. 150481 Satu Mare
Carte Funciară Nr. 151147: Satu Mare
Carte Funciară Nr. 154103
Carte Funciară Nr. 154741 Satu Mare
Carte Funciară Nr. 155355 Satu Mare
Carte Funciară Nr. 155356 Satu Mare

Top: 885 SATU Mare
Top: 1592/7 Satu M
top 151147
top 154103
154741
155355
155356

734 mp
42 mp
1.072 mp
392 mp
869 mp
21 mp
713 mp

Statul Român
Statul Român
ORASUL SATU MARE
uzucapiune municip.Satu Mare
ORASUL SATU MARE cu constr.Timciuc
fost AVE C1
cu constructii

Carte Funciară Nr. 151147 Comuna/Oraş/Municipiu: Satu Mare
1) ORASUL SATU MARE

3843



15.06.2025

estimare redeventa pt teren situat in Piata de alimente nr 1 Martirilor Deportati

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

154103 392 mp Partial imprejmuit

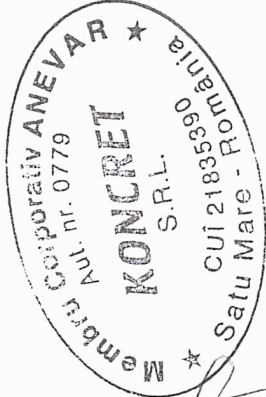
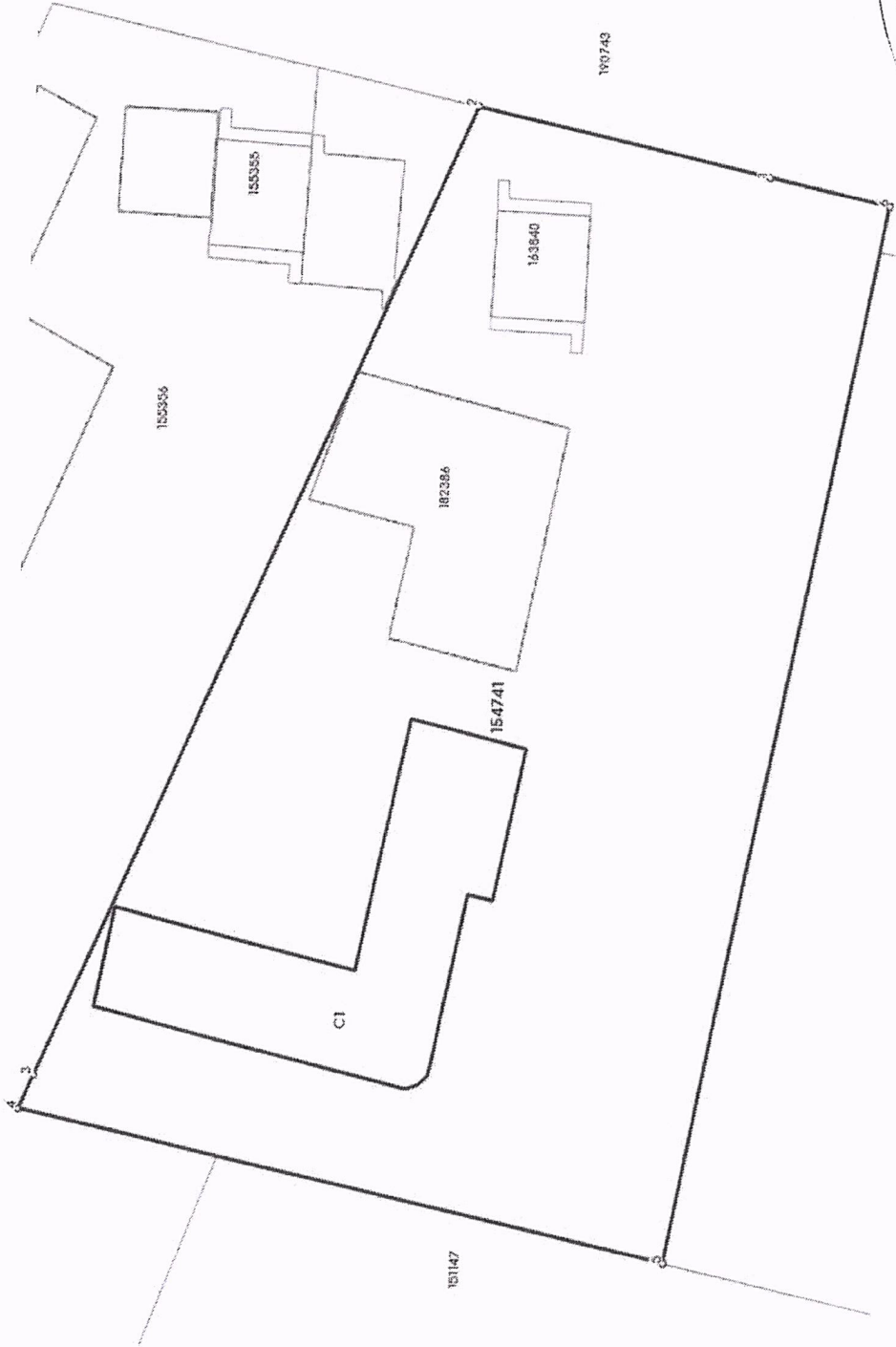


estimare redeventa pt teren situat in Piata de alimente nr 1 Martinilor Deportati

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

15.06.2025

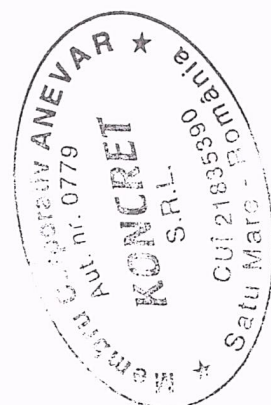
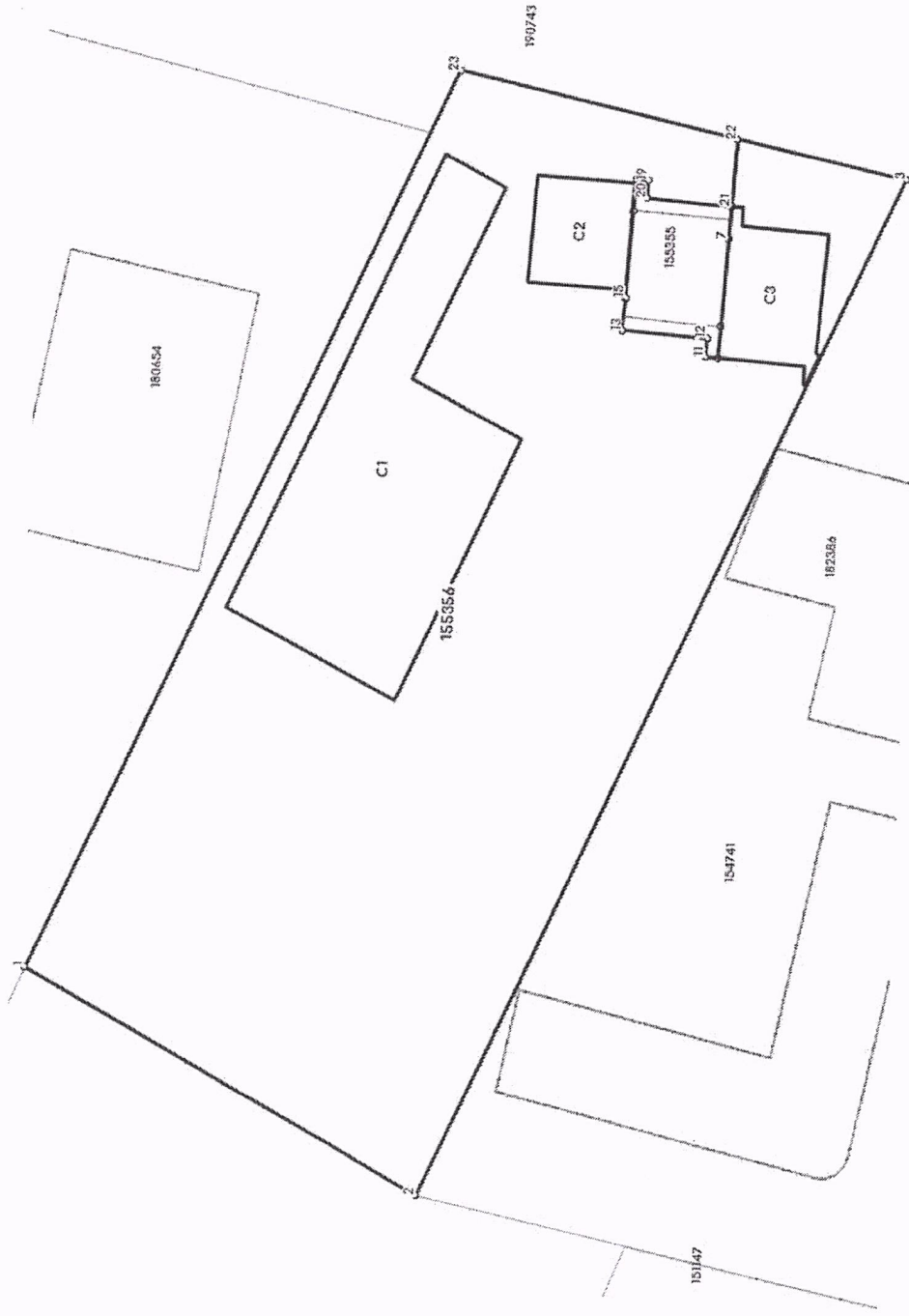
154741 869 mp



15.06.2025

estimare redeventa pt teren situat in Piata de alimente nr 1 Martirilor Deportati

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare



15.06.2025

estimare redeventa pt teren situat in Plata de alimente nr 1 Martirilor Deportati

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare