

Nr. 34.702

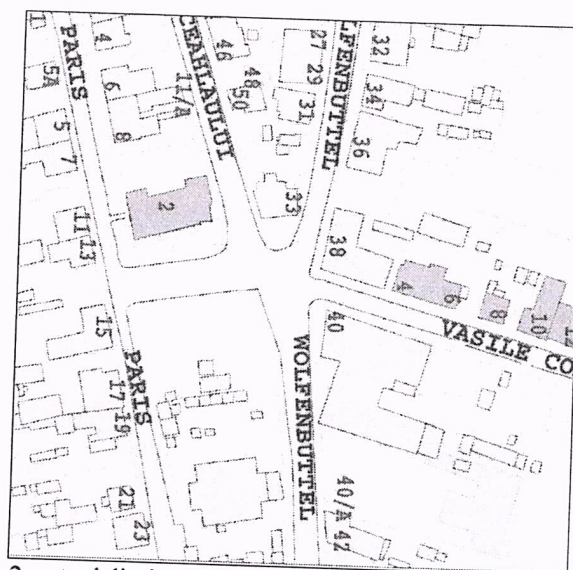
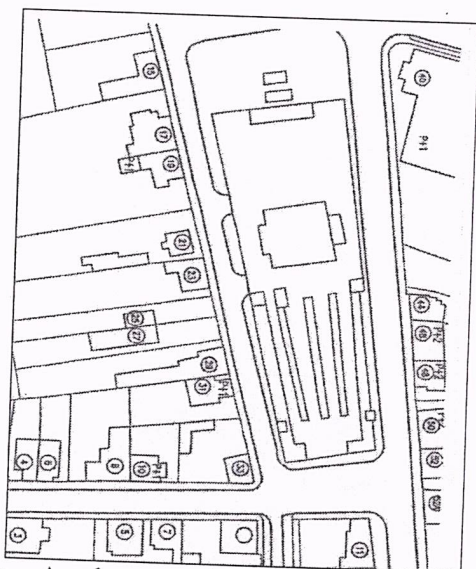
ziua 16 luna DE anul 2025

KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779
Expertize, Evaluari, Consultanta: Constructii, Utilaje
ing_popdorina@yahoo.com

pag 1
Telefon 0744.625.105
olimpiadorinapop@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PARCELE TEREN PENTRU CONCESIONARE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie estimarea limitei minime a pretului concesiunii pentru terenul aflat în incinta pieței Wolfenbüttel
PIAȚA de ALIMENTE nr 2 din municipiul Satu Mare.



- Amplasamentul pentru Piața de Alimente nr 2 este delimitat de strada Wolfenbüttel, Paris, Ceahlăului și Ioan Slavici
- 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 Concesiunii 2,55 €/mp/an 12,80 lei/mp/an
- Perioada de concesiune 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 320 lei /mp /25 ani =12,80 lei /mp /an
respectiv
64 € /mp/ 25 = 2,55 € /mp /an

Taxa minima /an /mp 2,55 € 12,80 lei /mp /an 25 ani
~ iunie 2025~

Evaluare teren situat in municipiul Satu Mare str Wolfenbüttel PIAȚA de ALIMENTE nr 2 str PARIS

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	14.06.2025		Nr4
------------------------------	------------	--	-----

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	Piața Agroalimentară nr. 2 – „Piața Mică” (sau Piața nr. 2, str. Paris nr. 35) Modernizată masiv în perioada 2018–2020, cu o investiție de circa 1,5 milioane lei Include circuite acoperite pentru fructe, legume, lactate și standuri dedicate producătorilor locali – <i>recunoscută ca una dintre cele mai moderne piețe din România</i>		
Proprietar	Parcela de teren este proprietatea publică a municipiului Satu Mare		
Adresa proprietății	Amplasamentul pieței Wolfenbüttel PIAȚA DE ALIMENTE NR 2 este delimitat de strada Wolfenbüttel ,Paris ,Ceahlăului și Ioan Slavici		

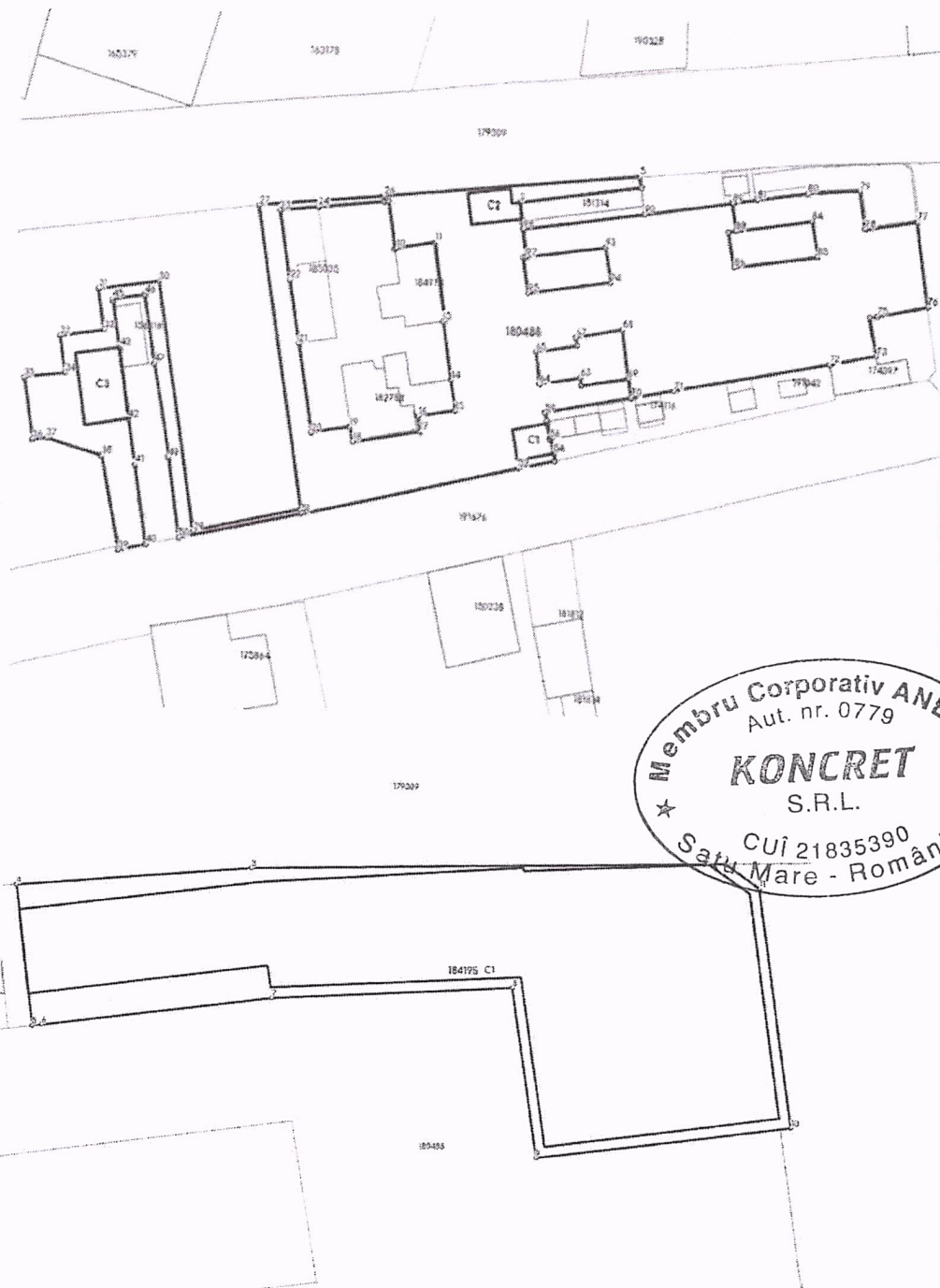
Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str PARIS, PIAȚA DE ALIMENTE, Nr. 2			
Carte Funciară Nr. 174116 Satu Mare			
c.f. 174116-C1		14 mp	
Carte Funciară Nr. 174463 Satu Mare	Top: 882/14 Satu	372 mp	
Carte Funciară Nr. 175344 Satu Mare	Top: 1592/12	3317 mp	
Carte Funciară Nr. 176872 Satu Mare	Top: 883/4. Satu M	477 mp	
Carte Funciară Nr. 180488 Satu Mare	180488	2.142 mp	Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str Banat, Nr. 12
		A1.1 180488-C1	Nr. niveluri:1; An construire:1951; S. construita
		A1.1 180488-C2	Nr. niveluri:1; An construire:1951; S. construita
		A1.1 180488-C3	Nr. niveluri:1; An construire:1951; S. construita
Carte Funciară Nr. 182788 Satu Mare	182788	72	
Carte Funciară Nr. 184195 Satu Mare	184195	117	Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str Banat, Nr. 12
Carte Funciară Nr. 185035 Satu Mare	185035	91	
		6602	

Evaluare teren situat in municipiul Satu Mare str Wolfenbüttel PIAȚA de ALIMENTE nr 2 str PARIS

KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779
Expertize, Evaluari, Consultanta: Constructii, Utilaje
ing _popdorina@yahoo.com

pag 3
Telefon 0744.625.105
olimpiadorinapop@gmail.com

din cf-uri



Evaluare teren situat in municipiul Satu Mare str Wolfenbüttel PIAȚA de ALIMENTE nr 2 str PARIS

3	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 regulamentului 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.
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea limitei minime a pretului concesiunii pentru terenul aflat în incinta pieței Wolfenbüttel Piața de Alimente Nr 2 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 $\sum_{i=1}^n V_{\text{dreptului de folosință}} + V_{\text{terminală}}$
	DATA RAPORTULUI	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 Satu Mare județean. 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 PROPRIETĂȚII	Activitate comercială : Piață de alimente Obiectivul deservește în special locuitorii zonei, întrucât în zonă nu este dezvoltată industria sau unități prestatoare de servicii cu volum mare
8	ZONA DE AMPLASARE	Amplasamentul din punct de vedere comercial este poziționat într-o zonă urbanistică cu funcțiuni diverse : zona rezidențială și de prestări servicii în general comerț
	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) . În baza prevederilor din anexa nr.:2a, H G nr 766/ 1997, construcția se încadrează în categoria "C" de importanță . (construcții de importanță 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 fiind asigurate condiții igienico-sanitare în spațiile comerciale 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 redusă. ▪ Nivelul de zgomot echivalent la limita ▪ Sursa de zgomot de la mijloacele de transport care vin și pleacă de la obiectiv
AMBIENT	▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL Piața Mică se evidențiază prin designul modern și focalizarea pe producătorii locali – o conexiune între tradiție și confort.	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 redeventa 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 concesionării unor terenuri.

Formula de calcul :

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

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

• Parametrii de calcul :

A = Amplasament

De = Dotare edilitara

- dotare sanitara (apa, canal) S
- drumuri D
- gaze naturale G
- termoficare T
- telefon T_f
- electricitate E

1. M Marimea terenului
2. F_s Frontul la strada și raportul dimensiunilor
3. F Natura terenului de fundare
4. H Regim de înălțime
5. U Utilizator
6. T Topografia terenului
7. P Poluare
8. M_s Ponderea suprafeței terenului construibil față de toată suprafața terenului concesionat

Valorile parametrilor:

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

Anexa 1 la HCL 268/19.12.2019 strada Wolfenbüttel



- 1 strada Wolfenbützel zona 2 fiscal 2025
- 2 S = 1 mp
- 3 Durata 25 ani
- 4 destinație teren in piață alimentară
- 5 Curs BNR leu/eur 15.06.2025 5,0251

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

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

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)

Parametrii de calcul :		concesionare pe durata de 5 ani :		concesionare pe durata de 25 ani :		concesionare pe durata de 49 ani :		7,00 € 50,25 lei
1	Amplasament B	8	€/mp	10	€/mp	15	€/mp	
	Zona A	6	€/mp	7	€/mp	10	€/mp	
	Zona B	4	€/mp	5	€/mp	8	€/mp	
	Zona C	3	€/mp	4	€/mp	6	€/mp	
	Zona D							

2 Dotarea Edilitară (De)		Tip retea	Indice din	Pozitionarea retelei fata de terenul licitat			
		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
				50,20%	42,02%	33,76%	25,10%
		De = (S + D + G + T + Tf + E + P) % din A					
		De = S+G+T+E+Tf		50,20%			
		P = -5,00%		-5,00%			
		D = 16,70%		16,70%			
		De =		61,90%	din A	4,33 €	
		A = 7,00 €		+	4,33	A+De =	11,33 €/mp

Evaluare teren situat in municipiul Satu Mare str Wolfenbützel PIAȚA de ALIMENTE nr 2 str PARIS

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 concesiunii		1,56
	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 $P + 1 \div 3$ sau $P + M + 1 \div 3$ etaje;	1
	H = 1,25 pentru $P + 4 \div 6$ sau $P + M + 4 \div 6$ etaje;	1,25
	H = 1,40 pentru $P + 7 \div 12$ sau $P + M + 7 \div 12$ etaje;	
	H = 1,60 pentru $P + 13 \div 20$ sau $P + M + 13 \div 20$ etaje;	
	H = 2,00 pentru $P + 20$ sau mai multe .	

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	2
	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, agrement, de sanatate, etc. ;	
	U = 1		
	U = 0,50	pentru locuinte sociale sau de necesitate .	
	(U = 3)	Nota: pentru extinderile la constructiile existente coeficientul de utilizare este 3	

[illegible]

-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)	

[illegible]

De = (S + D + G + T + Tf + E + P) % din A						11,33
V = (A + De) x M x Fs x F x H x Top x U x Ms lei/mp.						
€ur/mp	11,33	X	1,25	X	1,2 X 1X 1x1x1,5	42 €
lei/mp	la curs 15.06.2025		5,0251			213 lei



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

Taxa minima /an /mp	2,55 €	12,80 lei	/mp /an	25 ani
---------------------	--------	-----------	---------	--------

15.06.2025 5,0251 lei/Eur

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

10.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. 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, imi 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

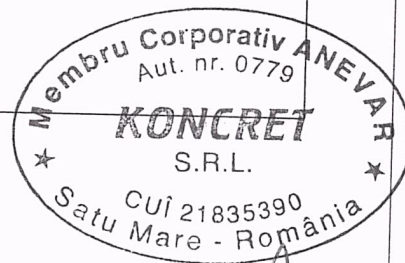
Se acordă societății:

KONCRET SRL

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



Contine 13pag redactate + 10 pag anexe de calcul



- 1 strada

2 S =

3 Durata

4 destinație

5 Curs BNR leu/eur
- WOLFENBUTTEL

1 mp

25 ani

teren in piață alimentară

15.06.2025 5,0251
- ZONA B

V = (A+De) x M x Fs x F x H x Top x U x Ms lei/mp.

De = (S + D + G + T +Tf + E + P) % 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

7,00 € 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 inmulti 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".

1,5

A =	7,00 €
	7,00 €



15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piața NR 2 str.Wolfenbuttel

teren intravilan, pietre alimentare Satu Mare

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

De = (S + D + G + T +Tf + E + P) % din A

De= S+G+T+E+Tf

P = -5,00%

D = 16,70%

De = 61,90% din A 4,33 €

A= 7,00 €

3. Drumuri (D) % din A :

A+De= 11,33 €/mp

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.

4. Marimea terenului (M): mai multe parcele individ

Se refera la marimea suprafetei de teren supusa concesiunii

1,56

15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piata NR 2 str.Wolfenbuttel

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

$M = 1,25$ 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. ;

In situatia terenurilor scoase de doua ori la licitatie si neadjudicate 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.

7. Regim de inaltime (H):

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

8 Utilizare (U):

15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piata NR 2 str. Wolfenbuttel

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

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

U=3 pentru terenuri cu suprafata de pana la 100 mp
 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 exploataarii 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

9 Topografia terenului (Top):

1,00 cu panta sub 10%
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, circulație aeriana, feroviara, rutiera)
 -3% – reziduri gazoase –
 -5% – reziduri solide –
 -7% – reziduri lichide –
 -10% – mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare)

10. Ponderea suprafeței terenului construită față de toată suprafața terenului concesionat (Ms)

1,25 – construibil peste 60 %

1 – construibil 45-60 %

0,75 – construibil sub 45%

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

11,33

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

€ur/mp	11,33	X	1,25	X	1,2	X	1X	1x1x1,5	42 €
lei/mp	la curs 15.06.2025		5,0251		213 lei				

15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piata NR 2 str.Wolfenbuttel

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

amplasament dotare edilitara	B De	7,00 € 4,33 €
	A +De	11,33 €
mărimea terenului M		1,56
frontul la stradă Fs		1,2
natura terenului de fundare F		1
regim inaltime H		1
topografia terenului Top		1
Utilizarea terenului U		2
pondere teren construibil Ms		1

$V = (A+De) \times M \times Fs \times F \times H \times Top \times U \times Ms \text{ lei/mp.}$ 42,45 € 213 lei

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

redeventa minimă de pornire in vederea
concesionarii terenului in Piata Mica
str. Wolfenbuttel

1,5

63,68 €

320 lei

Taxa minima /an /mp 2,55 € 12,80 lei /mp /an 25 ani

15.06.2025 5,0251 lei /Eur



15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piata NR 2 str.Wolfenbuttel

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str PARIS, PIATA DE ALIMENTE, Nr. 2
Carte Funciară Nr. 174116 Satu Mare

c.f. 174116-C1

- Carte Funciară Nr. 174463 Satu Mare
- Carte Funciară Nr. 175344 Satu Mare
- Carte Funciară Nr. 176872 Satu Mare
- Carte Funciară Nr. 180488 Satu Mare

Top: 882/14 Satu	14 mp
Top: 1592/12	372 mp
Top: 883/4. Satu M	3317 mp
180488	477 mp
	2.142 mp

Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str Banat, Nr. 12

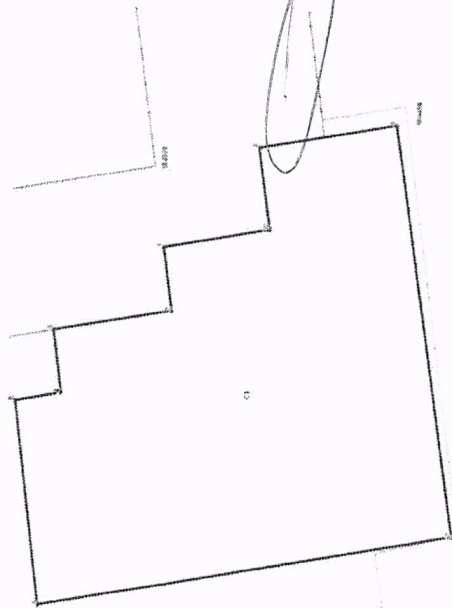
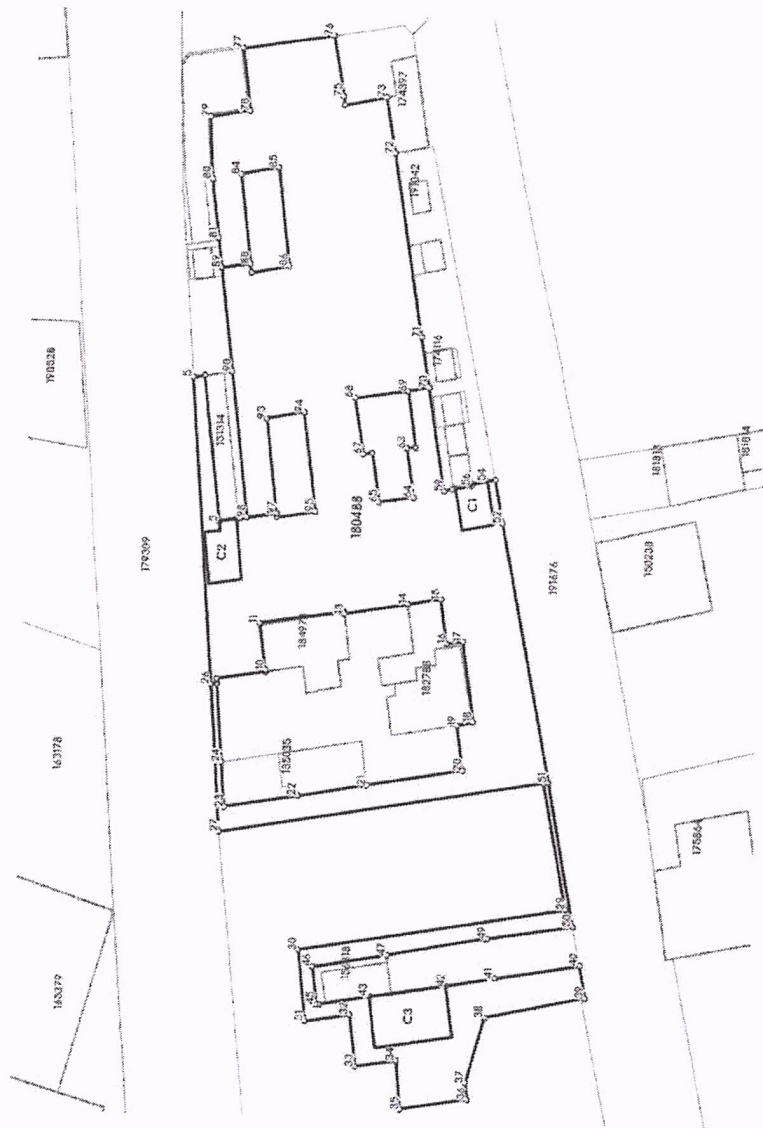
A1.1 180488-C1	Nr. niveluri:1; An construire:1951; S. construita
A1.1 180488-C2	Nr. niveluri:1; An construire:1951; S. construita
A1.1 180488-C3	Nr. niveluri:1; An construire:1951; S. construita

- Carte Funciară Nr. 182788 Satu Mare
- Carte Funciară Nr. 184195 Satu Mare
- Carte Funciară Nr. 185035 Satu Mare

182788	72
184195	117
185035	91
	6602

Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str Banat, Nr. 12





Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; S.

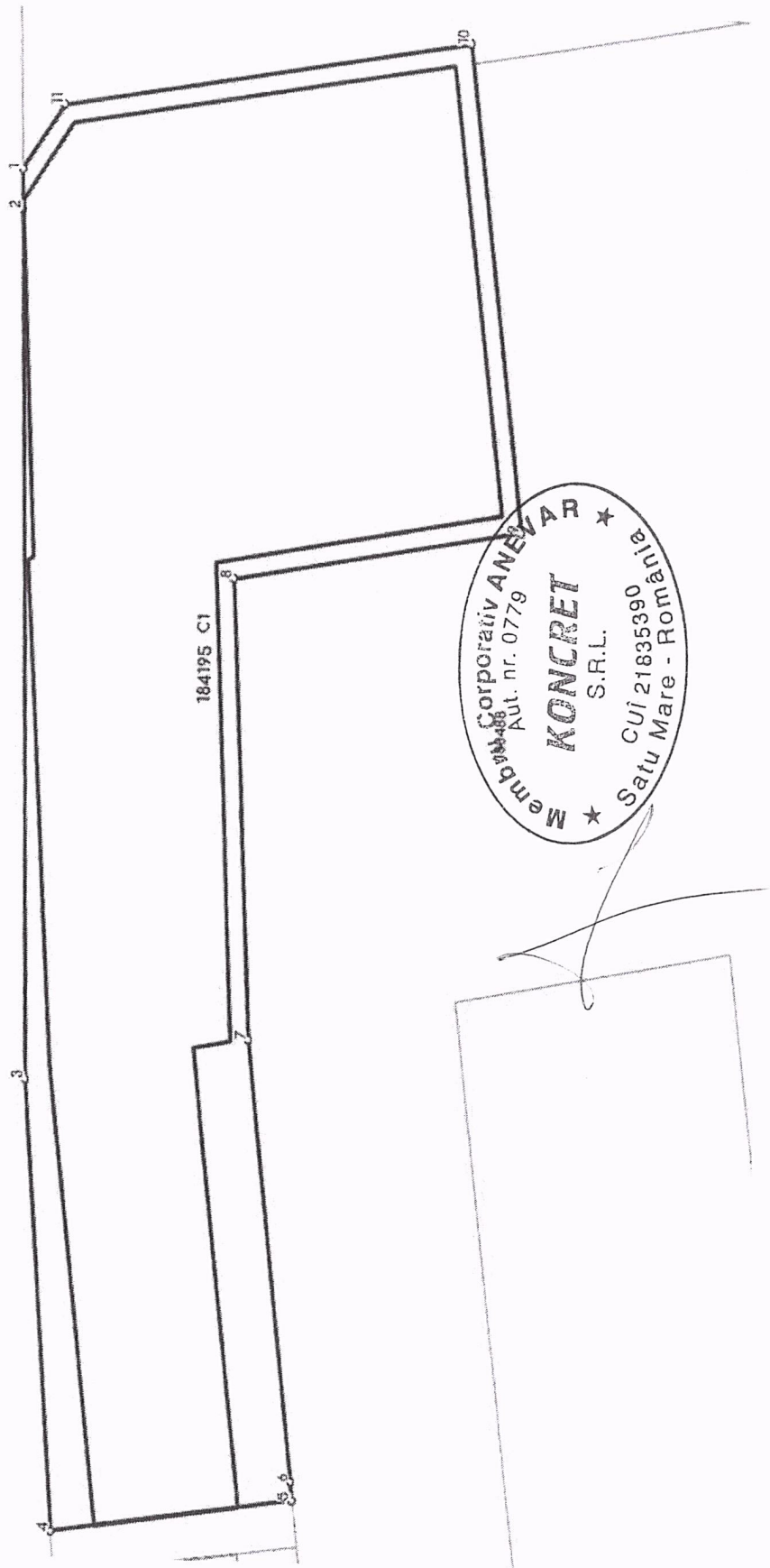
comercial-Carmangerie

15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piata NR 2 str.Wolfenbuttel

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare

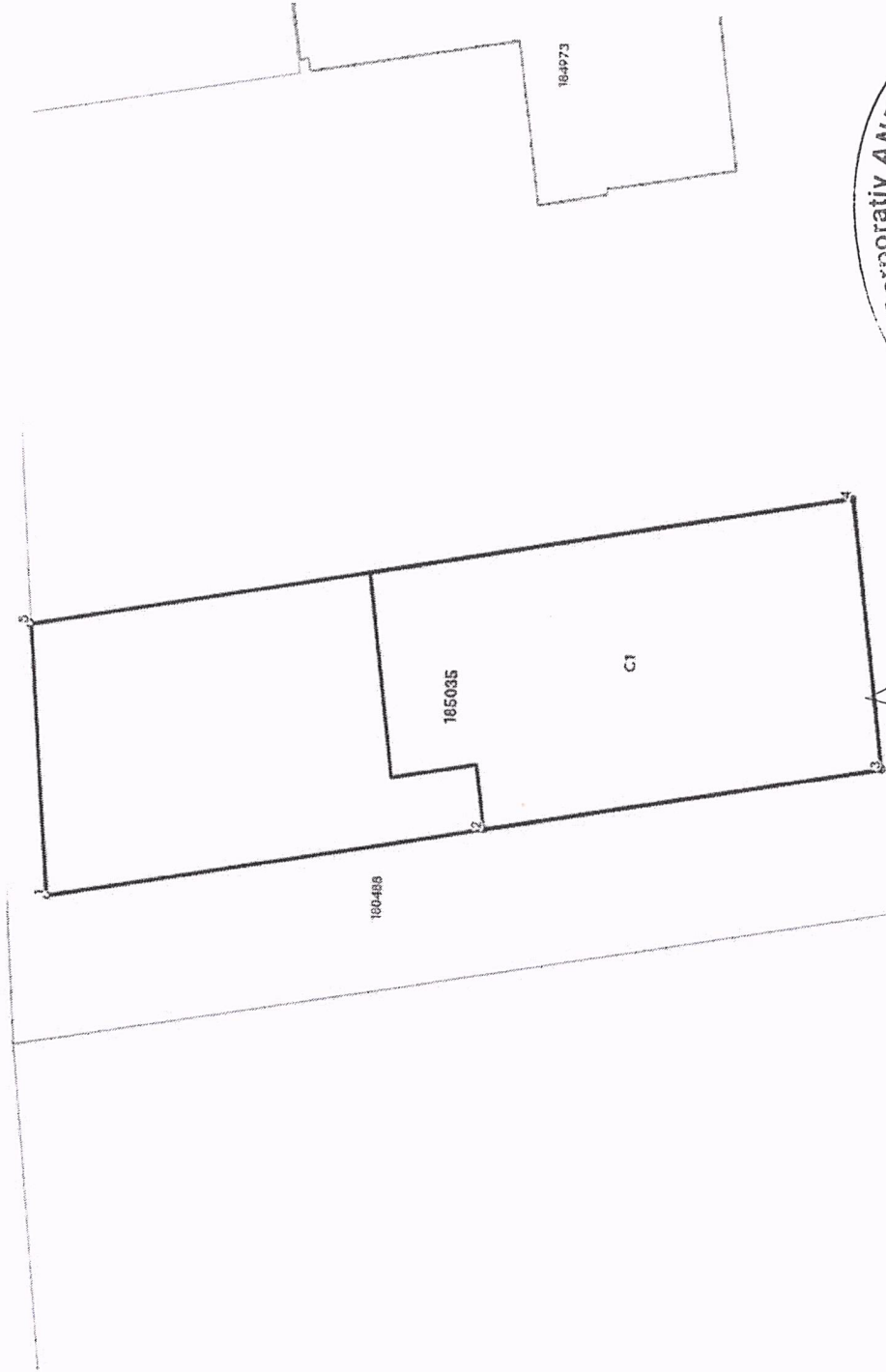
179309



15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piata NR 2 str.Wolfenbuttel

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare



15.06.2025

calcul redeventa teren intravilan Piata NR 2, str. Wolfenbuttel

teren intravilan, piete alimentare Satu Mare