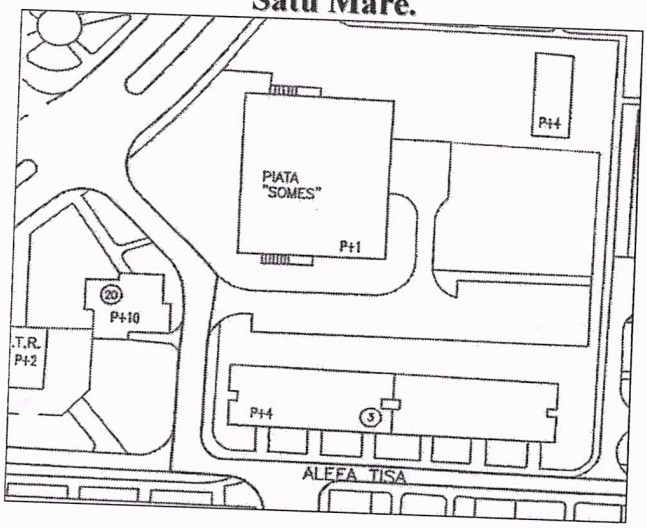
U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELAȚII PUBLICE
Nr. 37702
ziua 16 luna 06 anul 2025

KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779
Expertize, Evaluari, Consultanta: Constructii, Utilaje
ing _popdorina@yahoo.com
Telefon 0744.625.105
olimpiadorinapop@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PARCELE TEREN PENTRU CONCESIONARE

☐ **Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea limitei minime a pretului concesiunii pentru terenul aflat în incinta pieţei Someş din municipiul Satu Mare.**



- Amplasamentul pietei Someş este delimitat de strada Prahovei şi aleea Tisa
- Terenul este proprietatea Statului Român proprietatea publică a municipiului Satu Mare.
- Activitatea desfăşurată pe amplasament este activitate comercială
- Proprietatea proprietatea publică a municipiului Satu Mare
- Destinatarul Lucrării Municipiul Satu Mare
- Valoarea Concesionării 2,07 €/mp/an 10,40 lei/mp/an
- Perioada de concesionare 25 ani
- Curs valutar 15.06.2025 5,0251 lei /€ur

Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente

Taxa minima /an /mp

260 lei /mp /25 ani = 10,40 lei /mp /an
Respectiv
51,74 € /mp/ 25 ani = 2,07 € /mp /an

Taxa minima /an /mp	**2,07 €**	**10,40 lei**	/mp /an	25 ani
15.06.2025	5,0251 lei	/Eur		

~ iunie 2025~

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂŢILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	14.06.2025		Nr5

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 legitimatie 15344
	Adresa evaluatorului Extern	▪ **Oraşul: 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 pieţei Someş din municipiul Satu Mare	Piața Someș, mai modestă, -in curs de modernizare in anul 2025- rămâne un punct important pentru cumpărătorii ce urmăresc preţuri bune şi produse proaspete de sezon.
	Proprietar	Parcela de teren este proprietatea publică a municipiului Satu Mare
	Adresa proprietăţii	Amplasamentul pietei Someş este delimitat de strada Prahovei şi aleea Tisa

Carte Funciară Nr. 181837 Satu Mare			UAT Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str Prahova, Nr. 18						
Top: 4485/9,	4486/7, 4485/11,		Nr. CF vechi:49405 Satu Mare						
4486/5, 4488/11,	4488/14,	4488/16 Satu	1674 mp		arabil intravilan				

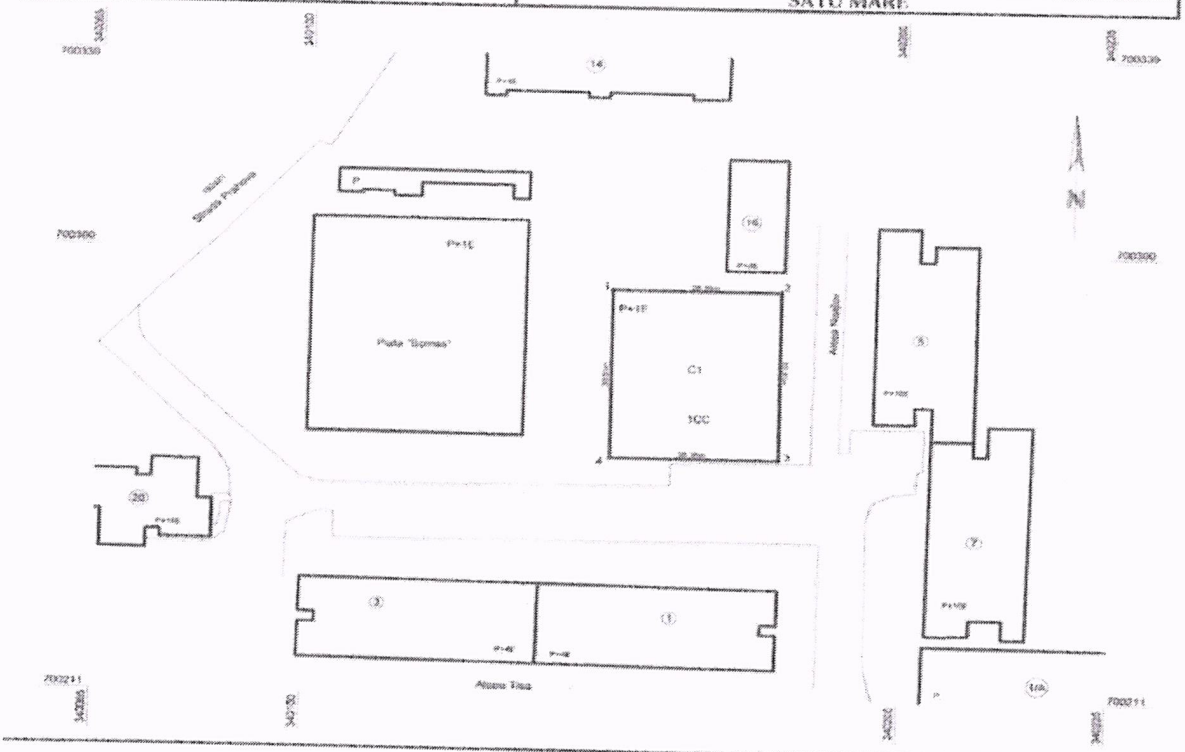
Clădire P și P+1 Piața de alimente Someș cu mai multe spații comerciale

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POP VICTOR PETRU
Legitimatia Nr. 15344
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
• ANEVAR •

Membru Corporativ ANEVAR
Aut. nr. 0779
KONCRET
S.R.L.
CUI 21835390
Satu Mare - România

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POP OLIMPIA DORINA
Legitimatia Nr. 15333
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
• ANEVAR •

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	950	intravilan mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SATU MARE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	950	neîmprejmuit
Total		950	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	950	Hala tip P+1E cu suprafața construită de 950 mp, suprafața construit desfășurată de 1900 mp, edificată în anul 1969
Total		950	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 950 mp
Suprafața din act = 950 mp

Membru Corporativ ANEVAR
Aut. nr. 0779
KONCRET
S.R.L.
CUI 21835390
Satu Mare - România

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 Someș din municipiul Satu Mare.

	BAZA DE EVALUARE **valoarea de utilizare**	Valoarea proprietăţii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinţă cedat pe durata contractului şi valoarea terminală (la finele contractului de concesiune) Calculul valorii de utilizare presupune: - estimarea viitoarelor intrari si iesiri de numerar generate de utilizarea continua a activului si de cedarea acestuia; si - aplicarea ratei potrivite de actualizare a acestor fluxuri de trezorerie viitoare. Valoarea proprietăţii concesionate este suma dintre $\sum_{i=1}^{n}$ - Vdreptului de folosinta + V 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 Constituţiei României, bunurile proprietate publică sunt inalienabile şi pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituţiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate în condiţiile legii; de asemenea, ele pot fi date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică.
6.	DATE GENERALE	Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Satu Mare într-o zonă cu vad comercial ridicat ,fiind din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcţii diverse, zona rezidenţială şi prestări servicii - comert, zona industrială de sud a municipiului spitalul judeţean In conformitate cu normativul P1OO , 92 amplasamentul are urmatoarele caracteristici seismice Ks = 0,12 . Tc : 0,7 sec., zona ' E " ceea ce corespunde gradului 7 seismic.
7	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	Activitate comercială :Piaţă de alimente Perimetral pe strada Prahova _ stradă adiacentă, respectiv pe allea Tisa sunt amenajate locuri de parcare. în cadrul amplasamentului funcţionează comerţul alimentar şi cel industrial, motiv pentru care numărul cumpărătorilor este ridicat, fiind într-o zonă de congruenţă a trei cartiere şi prestări servicii sanitare (Spitalul + Policlinica Judeţeană), pe o arteră de circulaţie care face legătura între zona industrială sud a municipiului şi strada Drum Carei - pod Golescu (toate direcţiile) funcţionarea pieţei este pînă la ore tirzii. Amplasamentul pieţei este pe o arteră principală de circulaţie, cu mijloace de circulaţie în comun care asigură legătura dintre puncte vitale ale localităţii, în imediata vecinătate a pieţei este Spitalul Judeţean, iar în direcţie sudică la limita cartierelor de locuinţe începe zona industrială.
8	ZONA DE AMPLASARE	Amplasamentul din punct de vedere comercial este pozitionat într-o zonă urbanistică importantă a oraşului intersecţia a trei zone imponante _ trei cartiere de blocuri de locuinţe (Cartier Micro 14 * Cloşca, Micro 15_Crişan şi Micro16 Horea), zona industrială sud Spitalul Judeţean şl Policlinica Judeţeană, o zonă cu o fluctuaţie mare de cumpărători şi în general cu o populaţie tînără avînd un vad: comercial major

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto: drum naţional DN 19A Satu Mare**
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Conform STAS 10100/075. Clădirile de amplasament se incadrează in clasa a 3 - a de importantă (construcţii de importanţă medie) .In baza prevederilor din anexa nr.;2a, H G nr 766/ 1997,construcţia se încadrează în categoria "C" de importanta . (construcţii de importanta normală).
UTILITĂŢI EDILITARE	**Energie electrică** Amplasamentul este racordat la reţeeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului Satu Mare **Alimentarea cu apă.** Amplasamentul este racordat la reţeeaua de alimentare cu apă a municipiului Satu Mare **Canalizare** Evacuarea apele uzate menajere considerate convenţional curate se face în reţeaua de canalizare a municipiului Satu Mare cu respectarea prevederilor NTPA 002/2002
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ (rezultat din observaţii sau informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor). ▪ **Poluare redusă.**
AMBIENT	▪ **Liniştit**
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL **Piaţa Someş**, mai modestă,-până la modernizări- rămâne un punct important pentru cumpărătorii ce urmăresc preţuri bune şi produse proaspete de sezon.	Terenul se încadrează funcţiunilor necesare pentru dezvoltarea de activităţi economice ,comerciale oferind condiţii adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităţilor diverse comerciale, de servicii şi de producţie a firmelor în domeniile eligibile profilului zonei industriale.

9 EVALUARE

HOTĂRÂRE nr. 577 din 13 iunie 2002 (*actualizată*) privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale, cu modificările şi completările ulterioare, şi a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării
(actualizată până la data de 14 iunie 2012*)
Criteriile pentru stabilirea redeventei, chiriei şi preţului de vânzare pentru terenuri

Articolul 138 Redeventa se poate stabili ca procent din profitul anual impozabil obţinut de concesionar din utilizarea terenului concesionat sau ca venit fix anual al concedentului, astfel:a) în cazul stabilirii redeventei ca procent din profitul anual impozabil rezultat din utilizarea terenului concesionat, acesta va fi de 1-3%, în funcţie de obiectul de activitate al societăţii comerciale concesionare şi de încadrarea acestuia potrivit Clasificării activităţilor din economia naţionala - CAEN, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 656/1997, precum şi de împrejurarea ca terenul în cauza este într-o zona declarata defavorizată; totodată se va stabili şi o redeventa minima anuală, indexabila cu indicele de inflaţie aferent fiecărui exerciţiu financiar, determinat de Institutul Naţional de Statistica, în cazul în care creşterea anuală a acestui indice depăşeşte 10%;

b) în cazul stabilirii redeventei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixa sa nu fie mai mare decât dobânda de referinţa stabilită de Banca Naţionala a României, aplicată la valoarea de circulaţie a terenului ce face obiectul concesiunii, determinata potrivit criteriilor prevăzute la art. 140.

Articolul 140 Nivelul chiriei pe metru patrat de teren este convenit prin negociere directa între proprietarul terenului şi societatea comercială, avându-se în vedere următoarele criterii:
a) situarea terenului în localitate urbana sau rurală;
b) categoria localităţii şi zona din cadrul localităţii, conform incadrarilor prevăzute de Legea nr. 69/1993 privind instituirea taxei pentru folosirea terenurilor proprietate de stat în alte scopuri decât pentru agricultura sau silvicultura;
c) poziţia terenului faţă de accesul la reţelele de transport rutier, feroviar, naval, aerian;
d) accesul terenului la utilităţi (energie electrica, termica, gaze naturale, apa-canal);
e) gradul de poluare a terenului cu reziduuri solide, lichide sau gazoase;
f) tipul de activitate pentru care este exploatat terenul: producţie, prestări de servicii sau executare de lucrări.

Pentru atingerea scopului acestei lucrări de evaluare Metodologia adecvată pentru stabilirea redevenţei minime este cea prevăzută in articolul 140 -redevenţa fiind asimilată chiriei pe metru pătrat de teren
Aceasta metodologie are ca scop stabilirea redeventei minime de pornire in vederea concesionarii unor terenuri.

Formula de calcul :

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

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

- Parametrii de calcul :
  A = Amplasament
  De = Dotare edilitara
  - dotare sanitara (apa, 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

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0779 KONCRET S.R.L. CUI 21835390 Satu Mare - România

Valorile parametrilor:

2. Amplasamentul (A)

se au în vedere cumulativ prevederile Legii 2/196 8privind organizarea administrativă a teritoriului României republicată si HCL 268/19.12.2019 privind zonarea localităţii

Anexa 1 la HCL 268/19.12.2019

1 strada Strada Prahovei ZONA III 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) 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 :	concesionare pe durata de 5 ani :		concesionare pe durata de 25 ani :		concesionare pe durata de 49 ani :			
1	Amplasament A							zona C	
	Zona A	8	€ur/mp	10	€ur/mp	15	€ur/mp	5,00 €	25,13 lei
	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		

precizare	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		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 =	5,00 €	5,00 €

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0779 KONCRET S.R.L. CUI 21895390 Satu Mare - România

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 =	-7,00%		-7,00%				
D =	16,70%		16,70%				
De =			59,90%	din A	3,00 €		
A=	5,00 €		+	3,00	A+De=		**8,00** €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.

16,70%

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

Se refera la marimea suprafetei de teren supusa concesionarii 2,39

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.	

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;	1
	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 .	

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	
U = 1,50	pentru constructii destinate productiei , prestarilor de servicii si pentru locuinte uni sau multifunctionale realizate in vederea exploatarii comerciale (vanzare sau inchiriere) si anexe tehnice aferente;	
U = 1	pentru locuinte si constructii ce deservesc activitati cu caracter social, cultural, umanitar, sportiv, 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)	-7%
-3%	– reziduri gazoase –	
-5%	– reziduri solide –	
-7%	– reziduri lichide –	
-10%	– mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare)	

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0779 KONCRET S.R.L. Cui 21835390 Satu Mare România

11 Ponderea suprafetei terenului construibil fata de toata suprafata terenului concesionat (Ms)		
1,25	– construibil peste 60 %	
1	– construibil 45-60 %	
0,75	– construibil sub 45%	1

amplasament	A	5,00 €					
dotare edilitara	De	3,00 €					
A +De		**8,00 €**					
mărimea terenului	M	2,40					
frontul la stradă	Fs	1,2					
ıatura terenului de fundare	F	1					
regim inaltime	H	1					
topografia terenului	Top	1					
Utilizarea terenului	U	1,5					
pondere teren construibil	Ms	1					
V = (A+De) x M x Fs x F x H x Top x U x Ms lei/mp.			34,49 €	173 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 SOMEȘ Satu Mare	1,5	51,74 €	260 lei			
Taxa minima /an /mp		**2,07 €**	10,40 lei	/mp /an	25 ani	
15.06.2025		5,0251 lei	/Eur			

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POP
VICTOR PETRU
Legitimația Nr. 15344
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Membru Corporativ ANEVAR
Aut. nr. 0779
KONCRET
S.R.L.
CUI 21835390
Satu Mare - România

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POP
OLIMPIA DORINA
Legitimația Nr. 15333
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

10. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

10.1 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în

raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

11. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

12. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data mentionata
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0779

Se acordă societății:

KONCRET SRL

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

Contine 14 pag redactate + 7 pag anexe de calcul

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0779 KONCRET S.R.L. CUI 21835390 Satu Mare - România

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat POP OLIMPIA DORINA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat POP VICTOR PETRU Legitimatia Nr. 15344 Valabil 2025 Specializarea: EI, EPI, EBM • ANEVAR •

1	strada	**Strada Prahovei**	ZONA C
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) 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

	concesionare pe durata de 5 ani :		concesionare pe durata de 25 ani :		concesionare pe durata de 49 ani :			
Zona A	**8**	€ur/mp	**10**	€ur/mp	**15**	€ur/mp	5,00 €	25,13 lei
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		

precizare

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	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 = 5,00 €	5,00 €

2 Dotarea Edilitară (De)

Tip retea Indice din f 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 =	-7,00%	-7,00%	
D =	16,70%	16,70%	
De =		59,90%	din A 3,00 €

A= 5,00 € + 3,00

A+De=		**8,00** €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.

16,70%

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

Se refera la marimea suprafetei de teren supusa concesionarii 2,39

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 neadjudecate 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
	L/l > 10	0,9
Acest coeficient se aplica numai pentru terenurile care vor fi scoase la licitatie		

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; 1
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 .

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

U = 1,50 pentru constructii destinate productiei , prestarilor de servicii si pentru locuinte uni sau multifunctionale realizate in vederea exploatarii comerciale (vanzare sau inchiriere) si anexe tehnice aferente;

U = 1 pentru locuinte si constructii ce deservesc activitati cu caracter social, cultural, umanitar, sportiv, 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) -7%

-3% – reziduri gazoase –

-5% – reziduri solide –

-7% – reziduri lichide –

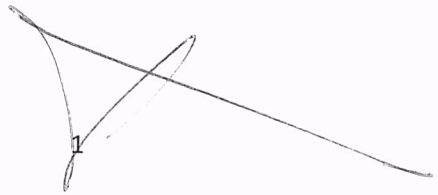
-10% – mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare)

11 Ponderea suprafetei terenului construibil fata de toata suprafata 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) % din A 8,00 €

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

€ur/mp	8,00	X	1,25	X	1X	1X	0,9	X	1X	3X	1,25	**34 €**
lei/mp	la curs 15.06.2025		5,0251									169 lei

amplasament	A	5,00 €
dotare edilitara	De	3,00 €
A +De		**8,00 €**
mărimea terenului	M	2,40
frontul la stradă	Fs	1,2
natura terenului de fundare	F	1
regim inaltime	H	1
topografia terenului	Top	1
Utilizarea terenului	U	1,5
pondere teren construibil	Ms	1

V = (A+De) x M x Fs x F x H x Top x U x Ms lei/mp. 34,49 € 173 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

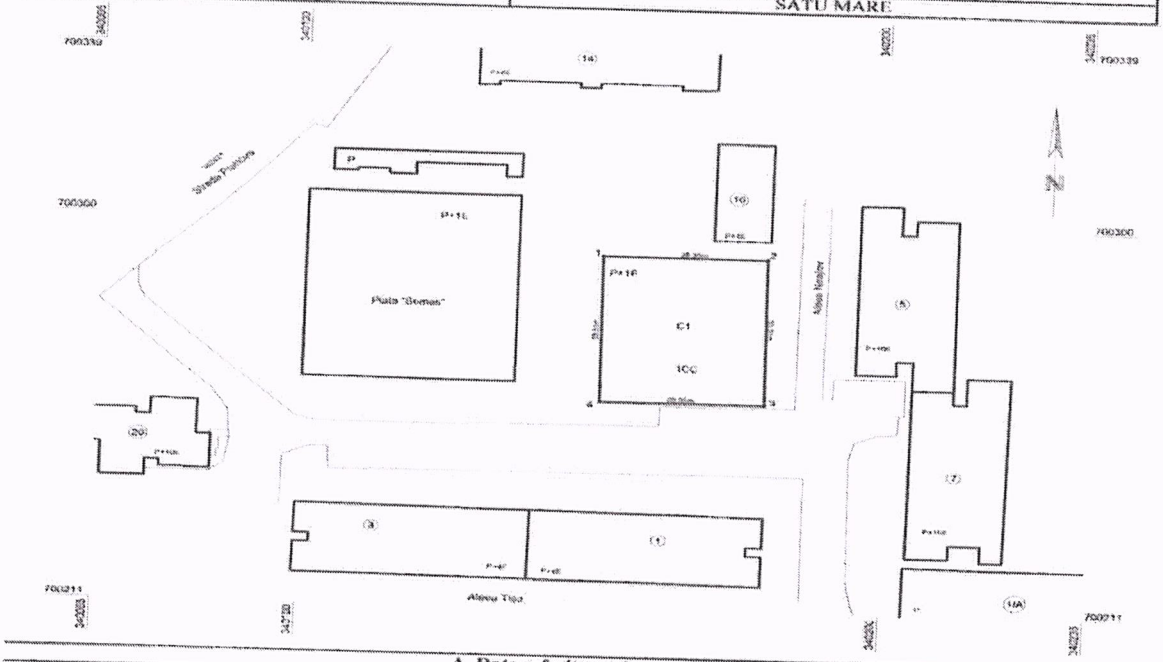
redeventa minimă de pornire in vederea concesionarii terenului in Piata SOMEȘ Satu Mare	1,5	51,74 €	260 lei

Taxa minima /an /mp	**2,07 €**	10,40 lei /mp /an	25 ani
15.06.2025	5,0251 lei /Eur		

Carte Funciară Nr. 181837 Satu Mare UAT Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str Prahova, Nr. 18
Top: 4485/9, 4486/7, 4485/11, Nr. CF vechi:49405 Satu Mare
4486/5, 4488/11, 4488/14, 4488/16 Satu 1674 mp arabil intravilan

Clădire P și P+1 Piața de alimente Someș cu mai multe spații comerciale

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	950	intravilan mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SATU MARE



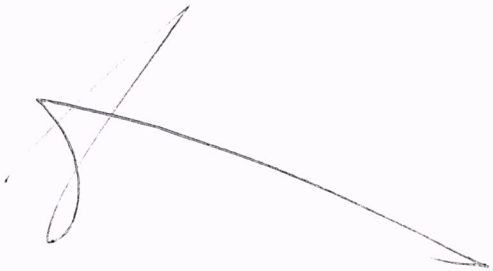
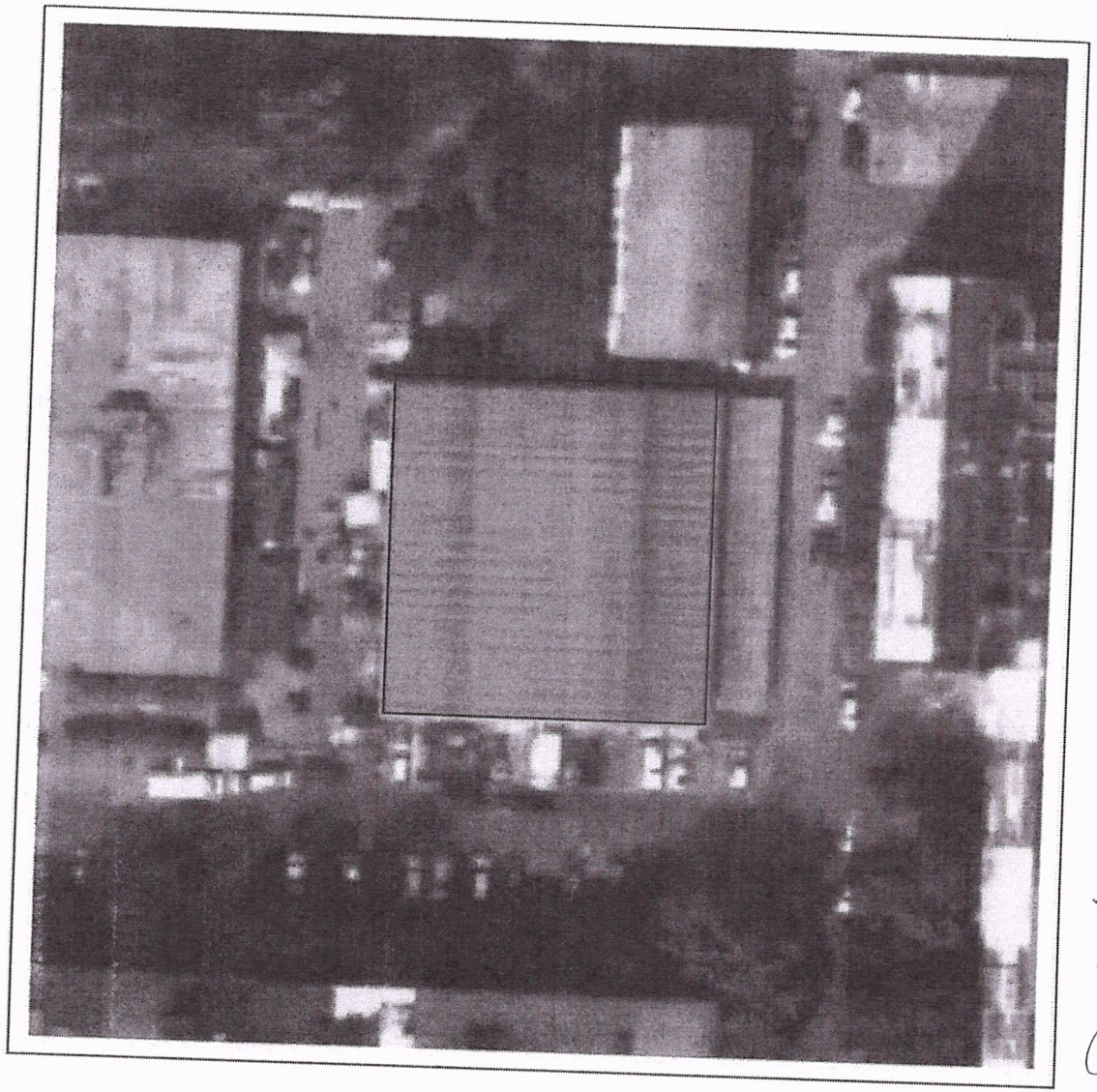
A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	950	neîmprejmuit
Total		950	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	950	Hala tip P+1E cu suprafața construită de 950 mp, suprafața construit desfășurată de 1900 mp, edificată în anul 1969
Total		950	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 950 mp
Suprafața din act = 950 mp



15.06.2025 calcul redeventa teren piața SOMEȘ str. Prahova teren intravilan, piete alimentare Satu Mare