Anexa nr 3 la HCL

Alina-Delia Avram

Digitally signed by Alina-Delia Avram
Date: 2026.06.30 12:49:05 +03'00'

Nr. rap/ Data raport: 1147/29.06.2026
Com. 15471/15.06.2026

U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELAȚII PUBLICE
Nr. 39752
Ziua 04 luna 07 anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan in suprafata de 1.455 mp (lot 1) dezmembrat din cad.185751



Adresa	**Loc. Satu Mare, str. Careiului (zona Burdea), F.N., jud. Satu Mare, cp. 440151**
Client	**PRIMARIA MUNICIPIUL SATU MARE**
Proprietar	**MUNICIPIUL SATU MARE**
Utilizator desemnat	**PRIMARIA MUNICIPIUL SATU MARE**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
AVRAM ALINA DELIA
Legitimație Nr. 10328
Valabil 2024
Specialitatea VI-BTI, BVM

SINTEZA

1.	**EVALUATOR**	**S.C. IDT EVALUARE 2012 S.R.L.**
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	**Nivel de acoperire 500.000 EURO / G1074893/11.01.2026**
	Reprezentant - functia	**AVRAM ALINA DELIA - Administrator**
	Expert evaluator / Parafa	**AVRAM ALINA DELIA / nr.10328 - valabila 2026**
	Adresa evaluatorului	• **Sediu – loc. Satu Mare, Aleea Ipotesti, nr.9, bl.19/A, ap.29, jud. Satu Mare** • **Punct de lucru – loc. Satu Mare, Piata Libertatii, nr. 20, et. 2, cam. 203, jud. Satu Mare** • **Telefon: 0756.082.172** • **E-mail: avramalinadeliapfa@yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Primaria Municipiului Satu Mare**
	Adresa	• **Cod fiscal 4038806** • **Sediu: loc. Satu Mare, Piata 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**Primaria Municipiului Satu Mare**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**TEREN INTRAVILAN – suprafata 1.455 mp (lot 1), categoria de folosinta curti constructii, identificat cu nr. cad. 185751, inscris in CF nr. 185751 a loc. Satu Mare, jud.Satu Mare .** **Parcela de teren provine din dezmembrarea unei parcele avand suprafata totala de 3.200 mp inscrisa in CF nr. 185751 Satu Mare cu nr. cad. 185751.**
	Proprietar	**MUNICIPIUL SATU MARE**
	Adresa proprietatii	• **Loc. Satu Mare, str. Careiului (zona Burdea), F.N., jud. Satu Mare** • **cp. 440151**
	Ipoteze semnificativ speciale (Conditii limitative deosebite/ Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• **Parcela de teren evaluata cu nr. cad. 185751 reprezinta lotul 1 si are o suprafata de 1.455mp, iar aceasta este rezultata in urma dezmembrarii terenului cu suprafata totala de 3.200mp, identificat prin Extrasul de Carte Funciara nr. 185751 Satu Mare. Planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire fara viza ANCPI a fost pus la dispozitia evaluatorului si este anexata in copie la prezentul raport. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat in ipoteza semnificativ speciala ca parcela de teren propusa spre evaluare este individualizata din punct de vedere cadastral si dezmembrarea ramane definitiva, conform planului prezentat evaluatorului si atasat la prezenta evaluare.** • **Conform certificatului de urbanism nr. 492/29.06.2026, atasat in copie la prezenta evaluare, exista mentionati coeficientii de urbanism: POTmax: 50% si CUTmax: 1,5. Terenul face parte din categoria de folosinta curti-constructii. Prezenta evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenul poate fi utilizat cu destinatia inscrisa in cartea funciara si conform regimului tehnic mentionat in certificatul de urbanism, fara existenta altor restrictii urbanistice, juridice sau tehnice suplimentare care sa limiteze in mod semnificativ potentialul de dezvoltare al terenului.** • **De asemenea, prezentul raport a fost intocmit in ipoteza semnificativa ca terenul este liber de constructii, nu este afectat de sarcini, servituti, litigii, exproprieri, zone de protectie,**

		interdictii de construire sau alte limitari de natura juridica, tehnica ori administrativa care ar putea influenta dreptul de proprietate, utilizarea terenului sau valorile exprimate in raport. • Evaluarea s-a realizat pe baza planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire fara viza ANCPI. Parcela de teren are ridicare in coordonate Stero 70. Indentificarea s-a relizat impreuna cu reprezentantul societatii si cu ajutorul site-ului http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html. Aceasta este considerata corect identificata.

4. DECLARAREA VALORII

Valoare chirie de piata unitara parcela de teren in suprafata de 1.455 mp (fara TVA) - Chirie lunara (mp/luna)	**0.59 EUR echivalent 3.11 LEI**
Valoare chirie de piata unitara parcela de teren in suprafata de 1.455 mp (fara TVA) - Chirie anuala (mp/an)	**7.12 EUR echivalent 37.30 LEI**
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	*1 EURO = 5.2390 LEI valabil la data de 29.06.2026*



5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piata (IVS 102)**
	UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII	**Stabilirea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesionarea terenului.**
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	**Inspectia a fost efectuata la data de 25.06.2026 de catre evaluator autorizat Avram Alina Delia, membru titular ANEVAR, in prezenta reprezentantului Primariei Municipiului Satu Mare, D-na Cimpan Csilla. La inspectie nu s-au constatat aspecte deosebite.**
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	**29.06.2026**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	**1 EURO = 5,2390 LEI valabil la data de 29.06.2026**
6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	**PROPRIETARI SI DOBANDIRE:** **MUNICIPIUL SATU MARE** **TEMEI CONTRACTUAL:** • **Extras CF nr. 185751 Satu Mare eliberat sub nr. cerere 74225/22.06.2026;** • **Lot 1 rezultat in urma dezmembrarii conf PAD fara viza ANCPI din data de 21.10.2025.** • **Act normativ nr. HG 967/2002 din 05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei, conform incheiere cf. Nr. 73392/16.09.2021.** • **Act admin nr. 33419/15.06.2021 emis de Primaria Mun. Satu Mare, conform incheiere cf. Nr. 73392/16.09.2021.** • **Certificat de urbanism nr. 492/16.06.2026 emis de Primaria Mun. Satu Mare.** **Conform extras de carte funciara nu apar mentionate sarcini.** **Parcela de teren subiect reprezinta o suprafata de 1.455mp rezultata in urma dezmembrarii parcelei cu nr. cad. 185751 inscrisa in CF nr. 185751 Satu Mare.** **Actele de dobandire ale proprietatii nu au fost puse la dispozitia evaluatorului si nu sunt atasate in copie la prezentul raport de evaluare.** **Dreptul de proprietate: deplin.**
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- **Extras de Carte Funciara nr. 185751 Satu Mare cu nr.cerere 74225, din care s-au extras urmatoarele date:** • **Teren intravilan cu nr.cad. 185751 inscris in CF nr. 185751 Satu Mare** • **Steren = lot 1 teren in suprafata de 1.455 mp (parcela rezultata in urma dezmembrarii)** • **Categoria de folosinta: curti constructii** - **Inscrieri privitoare la sarcini: Nu sunt.** - **Evaluarea s-a realizat in ipoteza liber de sarcini.**
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• **Nu sunt.**
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA**	• **Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire fara viza ANCPI.** • **Lot 1 teren in suprafata de 1.455 mp intravilan;** • **Categoria de folosinta: curti constructii.**

8.	**UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI**	**Teren intravilan liber de constructii – cu categoria de folosinta curti constructii.**
9.	**ISTORIC PROPRIETATEA IMOBILIARA**	**Proprietatea imobiliara a fost dobandita de catre actualul proprietar printr-o serie de acte administrative in cursul anului 2002 si 2021. In prezent parcela de teren este o parcela de teren libera utilizata ca si parcare si zona de spatii verzi.** **In prezent proprietatea este libera de constructii si aceasta este utilizata de catre actualul proprietar ca spatiu verde.**
10.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	**Zona mediana a mun. Satu Mare, zona Burdea – B.dul Closca/str. Careiului.** **Parcela de teren este libera de constructii si accesul se poate realiza din str. Careiului, strada publica asfaltata cu 2 benzi de mers pe sens.**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• **Auto si pietonal: str. Careiului** • **Feroviar: Nu este cazul** • **Naval: Nu este cazul** • **Calitatea retelelor de transport: asfaltata, strada publica** • **Accesul la mijloacele de transport in comun: nu este cazul**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** • **Zona rezidentiala - comerciala semicentrala a mun. Satu Mare** **In zona se afla:** • **Supermarket Kaufland, zona Shopping Center Satu Mare, blocuri de locuinte, lacasuri de cult, etc** • **Unitati de invatamant: la distanta mica** • **Unitati medicale: la distanta mica** • **Unitati de cult: la distanta mica**
	UTILITATI EDILITARE	• **Retea urbana de energie electrica: la limita parcelei** • **Retea urbana de apa: la limita parcelei** • **Retea urbana de termoficare: inexistenta** • **Retea urbana de gaze: la limita parcelei** • **Retea urbana de canalizare: la limita parcelei** • **Retea urbana de telefonie: existenta**
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV(rezultat din observaţii sau informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	**Poluare:** • **Poluare fonică: crescuta, zona cu trafic ridicat – zona Burdea si Closca** • **Poluare cu noxe auto: crescuta** • **Poluare chimică: nu este cazul**
	AMBIENT	• **Civilizat, deosebit de favorabil.**
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		**Zona de referinta – semicentrala, zona str. Careiului, capatul strazii, zona intersectiei Burdea, zona comerciala si rezidentiala.** **Dotari si retele de energie electrica, apa-canalizare si gaz sunt la limita terenului.** **Accesul se realizeaza din str. Careiului- str. publica asfaltata.** **Amplasament favorabil pentru destinatiile existente in zona (constructii comerciale si rezidentiale).**
	DATE TEREN	

11.	DATE GENERALE	**Teren intravilan 1.455 mp lot 1 – rezultat in urma dezmembrarii cu nr. cad. 185751** **Vecinatati:** **- la N – str. Careiului – strada de acces** **- la S – lot 2 proprietate Primaria Satuu Mare** **- la V – proprietate privata** **- la E – B.dul Closca – strada de acces** **Regimul urbanistic actual al terenului este de teren intravilan liber cu categoria de folosinta curti constructii.**
	DESCRIERE	**Terenul are forma neregulata, este neocupat, parcela avand un front la strada asfaltata de 45m.** **Utilitatile la limita terenului.** **Parcela de teren subiect reprezinta un lot de teren rezultat in urma unei dezemembrari (lot 1) in suprafata de 1.455 mp (din suprafata de 3.200 mp conform extras CF. nr. 185751 Satu Mare).** **Accesul catre parcela de teren se poate realiza str. Careiului, strada publica, asfaltata**
	PARAMETRII CONFORM CERTIFICAT URBANISM	**Pentru proprietatea imobiliara subiect a fost pus la dispozitia evaluatorului certificatul de urbanism nr. 492/16.06.2026 care are urmatoarele mentiuni:** ROMÂNIA Județul Satu Mare Primăria Municipiului Satu Mare Nr. 36737 din 15.06.2026 **CERTIFICAT DE URBANISM** Nr. 492 din 16.06.2026 În scopul: **DEZLIPIRE SUPRAFAȚA DE 1455 MP DIN TOTALUL DE 3200 MP ȘI CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE** Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SATU MARE prin reprezentant KERESKÉNYI GÁBOR** cu domiciliul/sediul în JUDEȚUL SATU MARE, MUNICIPIUL SATU MARE, PIAȚA 25 OCTOMBRIE NR. 1, telefon/fax - - email - patrimoniu@primariasm.ro, înregistrată la nr. 36737 din 15.06.2026 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul SATU MARE, municipiul/orașul/comuna SATU MARE , identificat prin PLAN DE SITUAȚIE, C.F. nr. 185751 Satu Mare compus din: Nr. cad. 185751. în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/2015, faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Județean/Local SATU MARE nr. 120/ 07.07.2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, **SE CERTIFICĂ:** **1. REGIMUL JURIDIC:** Imobil situat în intravilan conform C.F. Imobil aflat în domeniu public al municipiului Satu Mare; Sarcini: Nu sunt. **2. REGIMUL ECONOMIC:** Folosință actuală: curți - construcții conform C.F. Folosință propusă conform documentației de urbanism aprobate: instituții și servicii; Reglementări fiscale: situat în zona B de impozitare. **3. REGIMUL TEHNIC:** Dezlipire imobil cuprins în Extras de Carte Funciară Nr. 185751 Satu Mare, Nr. Cad. 185751 în două loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de ing. Bodan-Sorin Tuns. Loturile rezultate, denumite Lot 1 și Lot 2 sunt domeniul public al municipiului Satu Mare - alei, parcări și zone verzi - cartier "Micro 14". Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 50% Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 1.5 Regim de înălțime admis: P-P+2E Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 12.50 m Amplasarea clădirilor față de aliniament la str. Careiului: în aliniament cu imobilul de locuit P+10 existent cu posibilitatea depășirii acestuia cu fațade dantelate perimetrale volumului clădirii (cu caracter decorativ și publicitar). Fațadele dantelate sunt suprafețe perforate ce permit pătrunderea luminii Amplasarea clădirilor față de aliniament față de vecinătăți: H/2 din înălțime pentru parcelele libere și H pentru blocul de locuit P+10; Amplasarea clădirilor față de aliniament față de vecinătăți: în aliniament cu imobilele de locuit P+4.

RESTRICTII	• **Stabilirea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesionarea terenului.** • **Alte restrictii nu se cunosc.**

12.	**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• **Piata terenurilor intravilane cu destinatie comerciala si rezidentiala a mun. Satu Mare.** • **Delimitarea pietei: zona semicentrala si zone mediene a mun. Satu Mare**
	NATURA ZONEI	• **Zona cu dezvoltare comerciala si rezidentiala**
		• **Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare** • **Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare**
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• **Medie.** **Municipiul Satu Mare se află la intersecţia paralelei 47°47'30" latitudine nordică cu meridianul 22°52'30" longitudine estică. Situat la o altitudine de 126 m faţă de Marea Neagră, oraşul este aşezat pe o terasă constituită din lunca aferentă Someşului inferior. Fiind un oraş de graniţă, are deschideri prin căi de comunicaţie rutieră cu Ungaria pe la vama Petea şi feroviară cu Ucraina, pe la vama Halmeu. Legăturile interne principale sunt constituite de ruta care vine dinspre Oradea trecând spre Baia Mare şi Sighet (prin Ţara Oaşului), precum şi de cea dinspre Zalău. O altă poartă de intrare şi ieşire nu numai internă dar şi internaţională, este cea creată de linia aeriană Bucureşti - Satu Mare şi de liniile aeriene cu funcţionare temporară dinspre nordul Europei. Din punct de vedere administrativ, județul Satu Mare are 2 municipii (Satu Mare și Carei), 4 orașe (Livada, Negrești Oaș, Tășnad și Ardud), 58 comune cu 220 sate. Numărul populației la recensamnatul realizat in anul 2021 era de 361.198 locuitori, din care 169.288 (46,9%) locuiau în mediul urban și 191.910 (53,1%) locuitori în mediul rural. Populaţia din mediu urban în proporţie covârşitoare se află în municipiul reședință de județ, Satu Mare, cu 102.411 locuitori, urmat de Carei cu 21.112 locuitori, Negrești Oaș cu 11.867 locuitori, Tășnad cu 8.631 locuitori, Livada cu 6.773 locuitori și Ardud cu 6.231 locuitori. Proprietatea imobiliara este situata in zona semicentrala a mun. Satu Mare, in zona strazii Careiului (zona Burdea), zona comerciala/rezidentiala a mun. Satu Mare. Parcela de teren subiect este rezultata in urma unei dezmembrari a unei parcele de teren in suprafata de 3.200 mp. Parcela de teren rezultata este in suprafata de 1.455 mp (lot 1), iar aceasta nu este ocupata de constructii si accesul se poate realiza str. Careiului (strada publica asfaltata). In imediata vecinatate a proprietatii sunt blocuri de locuit cu regim de inaltime P+10E, P+4E, zona comerciala Kaufland si zona Shopping Center Satu Mare.** **Str. Careiului este o strada asfaltata, cu 2 benzi de mers pe sens, strada principala a mun. Satu Mare. Accesul la proprietate se poate realiza direct din strada Careiului. Zona in care este amplasata proprietatea imobiliara subiect este considerata o zona semicentrala cu caracter edilitar mixt intre zona rezidentiala, zona comerciala, de servicii si administrative. Amplasarea imobilului in**

	cadrul zonei este foarte favorabila. Poluarea este ridicata fiind o zona cu trafic ridicat. Proprietatea are acces din str. Careiului, avand un front la strada de 45 m. Parcela de teren este plana, are forma neregulata, nu este ingradita si are utilitatile zonei la limita parcelei. Zona Burdea, situata in vecinatatea centrului comercial Shopping City Satu Mare, reprezinta una din zonele comerciale atractive ale municipiului Satu Mare. Amplasamentul beneficiaza de o pozitie favorabila, fiind situat intr-o zona cu functiuni mixte, unde se regasesc atat obiective comerciale de importanta municipala, cat si zone rezidentiale consolidate. In imediata apropiere a parcelei subiect se afla centrul comercial Shopping City Satu Mare, supermarketul Kaufland si restaurantul fast food McDonald's, obiective care atrag zilnic un numar ridicat de clienti si genereaza un flux constant de trafic auto si pietonal. Prezenta acestor unitati comerciale confera zonei o atractivitate ridicata pentru dezvoltarea altor activitati economice, comerciale si de servicii. Fondul construit din vecinatate este mixt. Pe langa constructiile comerciale moderne, in zona exista ansambluri de blocuri de locuinte construite inainte de anul 1990, specifice dezvoltarii urbane din perioada respectiva. Aceste imobile formeaza cartiere rezidentiale mature, cu o densitate ridicata a populatiei, ceea ce contribuie la existenta unei baze importante de consumatori pentru activitatile comerciale din zona. Accesibilitatea este foarte buna, proprietatile beneficiind de acces direct la artere principale de circulatie, cu legaturi rapide catre centrul municipiului, celelalte cartiere rezidentiale si principalele drumuri de iesire din oras. Transportul public este bine reprezentat, iar infrastructura rutiera permite desfasurarea unui trafic intens pe intreaga durata a zilei. Zona dispune de toate utilitatile edilitare necesare, respectiv alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, retele de telecomunicatii si iluminat public, aspect care faciliteaza dezvoltarea unor investitii comerciale fara costuri suplimentare importante privind infrastructura. Din punct de vedere urbanistic, zona este caracterizata prin functiuni mixte, comerciale, rezidentiale si de servicii, existand un echilibru intre spatiile destinate locuirii si cele destinate activitatilor economice. Aceasta combinatie contribuie la mentinerea unei cereri constante pentru terenuri si spatii comerciale. Principalul avantaj al amplasamentului il reprezinta vizibilitatea foarte buna si expunerea directa la un trafic rutier si pietonal intens, generat de prezenta Shopping City Satu Mare, Kaufland, McDonald's si a cartierelor de locuinte din apropiere. Aceste caracteristici sporesc potentialul economic al proprietatilor si le recomanda pentru activitati comerciale, de servicii sau alte functiuni compatibile cu reglementarile urbanistice. Ca dezavantaje pot fi mentionate nivelul ridicat al zgomotului si poluarea cu noxe provenite din traficul intens, precum si gradul ridicat de ocupare al terenurilor din zona. Totusi, aceste aspecte

	sunt specifice polilor comerciali urbani si sunt compensate de avantajele oferite de amplasament, respectiv accesibilitatea, vizibilitatea si existenta unei cereri comerciale constante. Per ansamblu, zona Burdea din vecinatatea Shopping City Satu Mare poate fi apreciata ca o zona urbana dezvoltata, cu functiuni mixte comerciale si rezidentiale, caracterizata prin infrastructura buna, accesibilitate ridicata, trafic intens si un potential investitional favorabil pentru proprietatile cu destinatie comerciala Aceste caracteristici sustin potentialul de dezvoltare si cresterea interesului investitional pentru acest areal urban. Intrucat in zonele semicentrala si mediene ale municipiului Satu Mare nu au fost identificate terenuri libere comparabile ofertate la vanzare, ca urmare a gradului ridicat de construire si a disponibilitatii reduse a terenurilor. Datorită reliefului specific oraşului Satu Mare, terenurile sunt plane şi nu mai există zone inundabile (râul Somes este îndiguit), iar terenul de fundare este propice construirii, zonele mlăştinoase fiind extrem de puţine şi pe arii foarte restrânse. Zona de intravilan şi zona construită a municipiului Satu Mare este pe o arie extinsă. Terenurile extravilane limitrofe intravilanului sunt de asemenea propice construirii deoarece au acces la strazi publice, reţele de energie electrică de medie tensiune sunt în imediata vecinătate şi realizarea unui PUZ nu este costisitoare. Având în vedere cele menţionate mai sus, oferta de terenuri in zonele semicentrale si mediene a orașul Satu Mare este inexistenta, parcele de teren libere sunt rar oferite spre vanzare si acestea nu sunt mediatizate. Majoritatea parcelelor de teren libere oferite spre vanzare sunt aflate in vecinatatea altor parcele si de regula acestea sunt achizitionate pentru reintregirea unei alte proprietati. Analiza ofertelor de vanzare disponibile pentru terenurile rezidentiale situate in zonele centrale si semicentrale ale municipiului Satu Mare evidentiaza o piata relativ stabila, caracterizata printr-o oferta limitata si o cerere constanta pentru amplasamentele cu acces facil la infrastructura urbana si la principalele puncte de interes ale orasului. Terenurile oferite spre vanzare in aceste zone au, in general, suprafete cuprinse intre 250 mp si 1.000 mp, cele mai frecvente loturi avand suprafete de aproximativ 400–700 mp. Din analiza ofertelor comparabile rezulta preturi unitare cuprinse intre 90 si 160 euro/mp, cu o medie de aproximativ 125–130 euro/mp si o mediana de circa 125 euro/mp. Valorile maxime identificate ating niveluri de pana la 210 euro/mp, insa acestea reprezinta situatii particulare si nu reflecta tendinta generala a pietei. Diferentele de pret sunt determinate de o serie de factori specifici, precum pozitionarea terenului fata de centrul orasului, accesul direct la strazi principale asfaltate, dimensiunea frontului stradal, configuratia parcelei, existenta utilitatilor si potentialul de dezvoltare imobiliara. Terenurile amplasate in apropierea centrului administrativ, a zonelor comerciale, a parcurilor sau a malului Somesului beneficiaza de o atractivitate sporita si, implicit, de valori unitare superioare mediei pietei. Au fost identificate si oferte

	promovate la valori de peste 180–200 euro/mp, proprietarii justificand aceste niveluri prin amplasamente considerate superioare sau prin existenta unor vecinatati de interes major. Totusi, informatiile obtinute din piata imobiliara locala sugereaza ca aceste valori reprezinta mai degraba preturi de oferta, fara a exista suficiente dovezi privind realizarea unor tranzactii efective la asemenea niveluri. In practica, preturile de tranzactionare tind sa se situeze sub nivelul ofertelor initiale, diferenta fiind negociata in functie de conditiile concrete ale fiecarei proprietati. Piata terenurilor din zonele centrale si semicentrale ale municipiului Satu Mare este influentata si de dezvoltarea zonelor rezidentiale periurbane. Extinderea intravilanului in localitatile limitrofe si disponibilitatea unor terenuri la preturi semnificativ mai reduse determina o parte a cererii sa se orienteze catre aceste amplasamente. Cu toate acestea, terenurile situate in interiorul orasului isi mentin atractivitatea datorita accesului imediat la infrastructura existenta, la retelele de utilitati si la serviciile urbane, aspecte care sustin mentinerea valorilor de piata la un nivel superior comparativ cu zonele periferice. In concluzie, segmentul terenurilor rezidentiale din zonele si semicentrale ale municipiului Satu Mare se caracterizeaza printr-o cerere stabila, o oferta relativ limitata si valori unitare de piata care graviteaza in jurul nivelului de 150-180 euro/mp, cu ajustari in functie de caracteristicile individuale ale fiecarui teren si de avantajele oferite de amplasament.
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Relativ medie. Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea potențialilor cumpărători sau chiriași pentru o anumită proprietate. În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Parcela de teren evaluata este o parcela de teren intravilan libera si este situat în zona semicentrala a municipiul Satu Mare, în zona Burdea. Atractivitatea proprietăţii imobiliare în speţă rezidă din următoarele elemente: ▪ existenţa utilităţi la frontul de la stradă (apă - canalizare, gaz, curent electric); ▪ acces facil la căile de comunicaţie principale (str. Careiului); ▪ localizarea într-o zonă cu potenţial de dezvoltare rezidentiala-comerciala. Pentru proprietatea imobiliară în speţă, cererea poate fi considerată la un nivel ridicat dictat de lipsa de terenuri libere in zona, starea actuală a pieţei imobiliare a oraşului Satu Mare, de puterea de cumpărare a populaţiei şi a posibililor investitori, precum şi de posibilităţile de accesare de credite pe piaţa din Romania pe segmentul terenurilor libere. Cererea pe acest segment imobiliar este în medie în prezent, datorită faptului că majoritatea cumpărătorilor prefera achizitionarea unei parcele de teren libera, cu front la strada generos si pe care se poate realiza un proiect amplu rezidential.

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in o usoara crestere, datorita ofertei de terenuri de suprafete medii in zona centrala ale localitatii Satu Mare, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor. Județul Satu Mare are o economie diversificată, influențată de poziția sa la granița cu Ungaria și Ucraina. Judetul Satu Mare se află într-o perioadă de expansiune economică și infrastructurală, oferind un mediu propice pentru investiții în diverse sectoare. Dezvoltarea zonelor industriale, investițiile majore recente și proiectele de infrastructură în curs de desfășurare ne arată că zona are un potențial uriaș. Investitorii interesați de oportunități în creștere ar trebui să considere Satu Mare drept o destinație strategică pentru afacerile lor. Primăria municipiului continuă colaborarea cu mediul de afaceri și partenerii germani pentru o dezvoltare sustenabilă. Municipiul Satu Mare își reafirmă statutul de oraș atractiv pentru investitori. Economia Romaniei creste foarte lent: Comisia Europeana prognozeaza un avans de doar 0,7 % in 2025 si ~1,1 % in 2026. Aceste cifre sunt semnificativ mai mici decat media Uniunii Europene. Romania nu se afla in expansiune puternica, ci intr-un ciclu de crestere economica slaba si fragila. Romania continua sa aiba unul dintre cele mai mari deficite bugetare din UE si cheltuieli mari cu dobanzi la datorie, estimandu-se ca in 2026 statul va plati aproape 10% din veniturile bugetare doar pentru dobanzi – cel mai mare procent din UE. Inflatia a ramas ridicata in 2025, ca efect al cresterilor de taxe si energiei; se asteapta sa ramana peste tinta bancii centrale pana la mijlocul anului 2026, apoi sa scada treptat conform FMI. Rata somajului este prevazuta sa fie stabila sau in usoara scadere, dar cresterea economica lenta afecteaza crearea de noi locuri de munca. Masurile de consolidare bugetara (cresterea taxelor, tinerea sub control a cheltuielilor publice) sunt principalele motive pentru incetinirea cresterii economice – influentand negativ consumul intern si investitiile. Prognoze pentru anul 2026: • Cresterea economica: Romania traverseaza o perioada de crestere economica slaba, cu prognoze conservatoare pentru 2026 (majoritatea sub 2 %). • Politica fiscala: Consolidarea bugetara este necesara pentru stabilitate pe termen lung, dar franeaza consumul si investitiile pe termen scurt. • Inflatie: Se mentine peste tinta bancii centrale in prima parte a anului 2026, cu tendinta de scadere spre sfarsitul lui 2026. • Finantele publice: Raman vulnerabile, cu deficite si costuri mari ale datoriei, afectand ratingul suveran si apetitul investitorilor. În concluzie, în acest moment, piața imobiliară a proprietăților de tip teren intravilan liber este o piață a cumpărătorului, care poate alege între ofertele din piață. Prețurile de vânzare a proprietăților imobiliare rezidențiale si comerciale, au un trend ușor crescător datorită cererii în creștere pe acest segment și datorită usoarei

		lipsei de ofertă. Aceasta crestere este nejustificata si este posibil ca in acest an sa fie o reglare a pietei imobiliare, in sensul scaderii preturilor apartamentelor, caselor si terenurilor.
	PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• **Minim: 92 EURO/mp** • **Maxim: 210 EURO/mp** • **Media: 128 Euro/mp**
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		• **Trend relativ constant al valorilor pe piata specifica, numar mic de tranzactii.** • **In momentul de fata nu poate fi prognozat efectul combinat al contextului economic intern cu impredictibilitatea generata de factorii politici externi, cum ar fi razboiul dintre Federatia Rusa si Ucraina, tensiunile geo-politice din Orientul Mijlociu, precum si volatilitatea politicilor economice si militare ale USA, cu influente directe asupra economiei Romaniei si Europei si asupra evolutiei pietei imobiliare specifice.Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii imobiliare subiect.**

13. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele semnificative si semnificativ speciale necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare al lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definite ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie de fie:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productiva.

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. Desi o utilizare este permisa legal si posibila fizic, este posibil ca evaluatorul sa fie nevoit sa justifice ca este si rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din care rezulta valoarea cea mai mare, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

Avand in vedere prevederie legale de urbanism, precum si faptul ca terenul se afla in vecinatatea unor proprietati comerciale si rezidentiale, s-a considerat ca CMBU pentru terenul considerat liber este pentru constructii de tip comercial sau rezidential.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisa legal;
- indeplineste conditia de fizic **posibila**;
- este **fezabila financiar**;
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

14. EVALUARE

Tipul valorii care urmeaza a fi estimata intr-o evaluare este stabilit in functie de obiectul si scopul evaluarii (prezentate mai sus). Concret, pentru prezentul raport de evaluare s-a estimat **valoarea de piata**. Evaluarea bunurilor imobile este reglementata de Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2025, iar evaluarea prezenta se supune prevederilor urmatoarelor standarde:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Metode de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 – Verificarea evaluarii
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tinand cont de utilizarea desemnata a evaluarii, s-a apelat la estimarea unei valori de piata așa cum este ea definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025, SEV 102– Tipuri ale valorii (IVS 102):
*"**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".*
Conceptul de „valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o „valoare de piață", în înțelesul mai sus definit.
Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate", sau alte bariere în fructificarea normală a bunurilor.
*"**Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*
Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere.

14.1. Procesul de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Prin valoare se intelege acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unor expertize.
Conceptul de valoare presupune o suma de bani asociata unei tranzactii. Totusi, vanzarea proprietatii evaluate nu este o conditie necesara pentru estimarea pretului pentru care proprietatea ar trebui vanduta, la data evaluarii, in conditiile precizate in definitia valorii de piata. Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata aceeasi.
Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezente, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a sase metode in evaluare. In cazul de fata, datorita cantitatii, calitatii informatiilor avute la dispozitie si utilizarea desemnata a evaluarii, s-a considerat oportun a se aplica metoda comparatiei directe si metoda capitalizarii veniturilor.

14.2. Evaluarea prin comparatia directa

Evaluarea terenului imobilului s-a efectuat in ipoteza de teren liber.
Pentru determinarea valorii de piata a unui teren, Standardele de Evaluare Editia 2025 prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare derivate din cele trei abordari traditionale ale

valorii (prin piata, prin cost si prin venit). In cazul de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie s-a considerat oportun a se aplica comparatia directa.
Analiza comparativa se refera la procesul analitic de baza, care poate folosi tehnici cantitative, calitative sau combinatia celor doua; evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietatii analizate.
In cazul de fata s-a aplicat o tehnica cantitativa. Ajustarile au fost exprimate in termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ fata de proprietatea evaluata. Valorile rezultate au fost analizate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea in cauza, elementul de comparatie fiind valoarea unitara. Datele utilizate pentru comparabilele din analiza au fost preluate din ofertele de vanzare existente la diferite agentii imobiliare si de pe site-uri de specialitate. Intrucat in zonele semicentrala ale municipiului Satu Mare nu au fost identificate terenuri libere comparabile ofertate la vanzare, ca urmare a gradului ridicat de construire si a disponibilitatii reduse a terenurilor, in procesul de evaluare au fost utilizate drept comparabile terenuri situate in municipiul Satu Mare care prezinta cele mai ridicate valori unitare de ofertare existente pe piata la data evaluarii (conform anexa de oferte atasata). Valorile unitare ale proprietatilor comparabile au fost ulterior ajustate in cadrul grilei de comparatie pentru a reflecta diferentele de localizare dintre proprietatea evaluata si proprietatile utilizate ca elemente de comparatie. Ofertele comparabile utilizate nu au mentionate in anunt coeficientii de urbanism. Proprietatile comparabile sunt situate in zone similare ca interes comercial si rezidential, cu acces similar si utilitati in vecinatate.
In analiza valorii s-au folosit trei proprietati comparabile, conform celor mentionate mai jos:

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Terenuri de comparaţie		
		A	B	C
0	Tipul comparabilei	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	nu	nu	nu
3	Cheltuieli necesare după cumpărare	nu	nu	nu
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent
6	Condiţiile pietei:	activ la data evaluarii	activ la data evaluarii	activ la data evaluarii
7	Localizare:	loc. Satu Mare, zona Piata De Vechituri	loc. Satu Mare, zona 14 Mai	loc. Satu Mare, zona Bucovina
8	Caracteristici fizice			
	Suprafaţa (mp):	400	281	457
	Forma, raport front / adancime:	regulată	regulată	regulată
	Front stradal - aprox :	18 m - la str. publica asfaltata	16 m - la str. publica asfaltata	12 m -la str. publica asfaltata
	Topografie:	similar	similar	similar
9	Utilitati (energie electrica, apa, si canalizare, gaze natural)	ee, apa-canal, gaz la limita	ee, apa-canal, gaz la limita	ee, apa-canal, gaz la limita
10	Coeficienti de urbanism (CUT/POT)	nu se cunosc	nu se cunosc	nu se cunosc
11	Zonare:	intravilan / comercial - rezidential	intravilan / comercial - rezidential	intravilan / comercial - rezidential
12	Cea ma buna utilizare:	comercial	comercial	comercial
13	Conditii speciale - lucrari de amenajare	fara	fara	fara
14	Cladiri pe teren - constructii speciale	fara	fara	cladire de demolat
	Pret total (EURO)	**84.000**	**35.000**	**65.000**
	Pret / mp (EURO)	**210,0**	**124,6**	**142,2**
	Sursa	storia.ro	storia.ro	storia.ro

Grila de comparatie pentru terenul supus evaluarii este prezentata in Anexe.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN COMPARATIA DIRECTA	**205.200 LEI echivalent 1.075.000 EUR**

14.3. ABORDAREA PRIN VENIT -utilizata pentru calculul redeventei minime pentru concesionarea terenului.

In cadrul acestei abordari s-a apelat la metoda capitalizarii veniturilor. Aceasta are la baza faptul ca un proprietatea, in functie de caracteristicile sale constructive, tehnice si de pozitie in teritoriu, constituie un potential de venit pe un termen indelungat (cel putin egal cu perioada sa de viata) prin inchiriere, renta etc.

Metoda capitalizarii directe este una dintre metodele utilizate pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare care are capacitatea de a genera venituri. In cazul terenurilor, aceasta metoda se aplica atunci cand proprietatea este inchiriata sau exista posibilitatea reala de a obtine venituri prin inchirierea acesteia pentru activitati comerciale, rezidentiale sau de alta natura.

Principiul metodei consta in transformarea venitului net anual pe care terenul il poate genera intr-o valoare de piata, prin utilizarea unei rate de capitalizare. Aceasta rata reflecta randamentul solicitat de investitori pentru proprietati similare, tinand cont de riscul investitiei, amplasamentul terenului, caracteristicile acestuia si conditiile existente pe piata imobiliara.

Valoarea terenului se determina prin impartirea venitului net anual estimat la rata de capitalizare adoptata.

Aplicarea metodei presupune estimarea unui nivel realist al chiriei de piata, stabilirea cheltuielilor aferente exploatarii proprietatii, determinarea venitului net anual si alegerea unei rate de capitalizare corespunzatoare caracteristicilor terenului si conditiilor pietei.

Rezultatul obtinut reflecta valoarea de piata a terenului din perspectiva capacitatii acestuia de a genera venituri si reprezinta o abordare utilizata frecvent in practica evaluarii proprietatilor imobiliare.

Alegerea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare reprezinta randamentul anual estimat al unei investitii si este unul dintre cei mai importanti indicatori utilizati in evaluarea terenurilor. In cazul terenurilor, aceasta exprima raportul dintre castigul obtinut din exploatarea sau valorificarea proprietatii si valoarea investitiei initiale. Spre deosebire de cladirile rezidentiale sau comerciale, terenurile nu genereaza in mod automat un flux constant de venituri, iar randamentul depinde in mare masura de modul in care proprietarul alege sa utilizeze activul.

In Romania, in orasele resedinta de judet, randamentul investitiilor in terenuri variaza semnificativ in functie de amplasament, destinatia urbanistica, gradul de dezvoltare al zonei si strategia de valorificare adoptata. In practica, rata de capitalizare poate varia, in medie, intre aproximativ 3% si peste 20% anual, existand situatii in care, prin proiecte de dezvoltare imobiliara bine planificate, randamentul poate depasi chiar aceste valori. Exista patru strategii principale prin care un teren poate genera randament:

1. Aprecierea pasiva a valorii (Capital Gains)

Aceasta reprezinta cea mai simpla si mai frecvent utilizata strategie de investitie in terenuri. Proprietarul achizitioneaza terenul si il pastreaza pentru o perioada mai lunga de timp, fara a realiza investitii semnificative asupra acestuia, mizand pe cresterea naturala a valorii de piata.

Randament mediu: 4% - 6% pe an (pe termen mediu si lung).

Aceasta strategie presupune un risc relativ redus si costuri de administrare mici, fiind preferata de investitorii care urmaresc conservarea capitalului si obtinerea unui castig prin revanzarea terenului la un pret superior celui de achizitie.

Mecanismul de crestere a valorii este determinat de mai multi factori, printre care:

- dezvoltarea infrastructurii rutiere si edilitare;
- extinderea zonelor construibile;
- cresterea cererii pentru terenuri;
- dezvoltarea economica a localitatii;

- inflatia si cresterea generala a preturilor activelor imobiliare.

2. Inchirierea comerciala sau industriala

O alta modalitate de valorificare consta in inchirierea terenului catre operatori economici care au nevoie de suprafete pentru diverse activitati comerciale sau industriale. In acest caz, terenul produce un venit periodic sub forma chiriei.

Randament mediu: 4% - 7% pe an.

Printre cele mai frecvente utilizari se regasesc: parcuri fotovoltaice; depozite logistice in aer liber; parcari pentru autocamioane (TIR); spalatorii auto; statii de carburanti; hale provizorii si centre comerciale sau alte proprietati cu destinatie comerciala.

Nivelul chiriei depinde de amplasamentul terenului, accesul la infrastructura rutiera, existenta utilitatilor, suprafata disponibila si durata contractului de inchiriere. Aceasta strategie ofera avantajul obtinerii unui flux constant de numerar, pastrand totodata proprietatea asupra terenului.

3. Arendarea (pentru terenurile agricole)

Pentru terenurile cu destinatie agricola, cea mai raspandita forma de valorificare este arendarea catre exploatatii agricole sau fermieri.

Randament mediu: 2% - 4% pe an.

Prin contractul de arenda, proprietarul cedeaza dreptul de exploatare agricola a terenului pentru o perioada determinata, primind in schimb o suma fixa de bani sau o parte din productia agricola obtinuta. Nivelul arendei variaza in functie de: fertilitatea solului, amplasamentul terenului, dimensiunea parcelei si cererea existenta pe piata agricola locala.

De exemplu, in judetul Satu Mare, valoarea arendei se situeaza, in general, intre 600 si 2.000 lei pe hectar anual, in functie de calitatea terenului si de conditiile contractuale negociate intre parti. Aceasta strategie implica un grad redus de implicare din partea proprietarului si asigura venituri stabile, chiar daca nivelul randamentului este mai redus comparativ cu alte modalitati de valorificare.

4. Dezvoltarea imobiliara si parcelarea (Strategia activa)

Aceasta este strategia care poate genera cele mai ridicate randamente, dar presupune si cel mai mare nivel de risc, precum si investitii suplimentare importante.

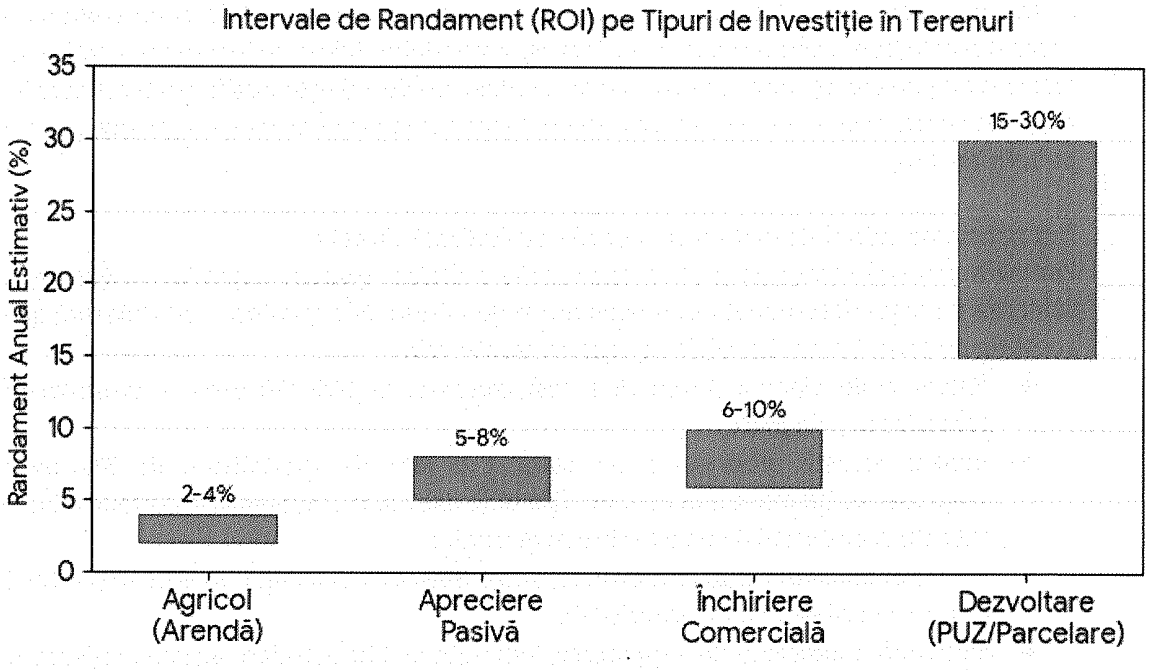
Randament mediu: 15% - 30% sau chiar mai mult, la finalizarea proiectului.

Mecanismul presupune achizitionarea unui teren de dimensiuni mari, de regula extravilan, urmata de parcurgerea etapelor necesare pentru cresterea valorii acestuia:

- introducerea terenului in intravilan;
- obtinerea documentatiilor urbanistice;
- realizarea accesului rutier;
- introducerea utilitatilor (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale);
- parcelarea in loturi de dimensiuni mai mici;
- comercializarea loturilor pentru constructia de locuinte sau dezvoltari comerciale.

Prin aceasta transformare, valoarea terenului poate creste semnificativ fata de pretul initial de achizitie, iar profitul obtinut poate depasi cu mult randamentele generate de celelalte strategii. Totusi, succesul unei astfel de investitii depinde de evolutia pietei imobiliare, de cadrul urbanistic, de costurile de dezvoltare si de perioada necesara pentru implementarea proiectului.

In concluzie, randamentul unei investitii in terenuri este influentat in mod direct de strategia de valorificare aleasa, de caracteristicile proprietatii si de dinamica pietei imobiliare locale. Investitiile pasive, bazate pe aprecierea valorii sau pe inchiriere, ofera de regula randamente moderate si un risc redus, in timp ce strategiile active de dezvoltare imobiliara pot genera castiguri substantiale, dar implica investitii suplimentare, o perioada mai lunga de implementare si un nivel mai ridicat de risc.



Terenul evaluat se incadreaza in cea de-a doua categorie de valorificare, respectiv teren destinat inchirierii pentru activitati comerciale. Avand in vedere caracteristicile sale, proprietatea prezinta un potential ridicat pentru generarea unor venituri periodice prin inchirierea catre operatori economici interesati de desfasurarea unor activitati comerciale sau de servicii. Amplasamentul terenului il recomanda pentru utilizari precum parcari, spalatorii auto, spatii comerciale, showroom-uri, depozitare in aer liber, statii de incarcare pentru autovehicule electrice, unitati de alimentatie publica sau alte activitati compatibile cu reglementarile urbanistice ale zonei. Pentru estimarea valorii de piata a fost adoptata o rata de capitalizare de 5%, apreciata ca fiind adecvata profilului proprietatii si conditiilor actuale ale pietei imobiliare. Alegerea acestei rate reflecta echilibrul dintre avantajele amplasamentului, potentialul de inchiriere si factorii care pot influenta nivelul veniturilor sau atractivitatea investitiei.

Stabilirea unei rate de capitalizare de 5% este justificata de mai multe caracteristici ale terenului. Proprietatea este amplasata intr-o zona comerciala foarte buna, cu un nivel ridicat al activitatilor economice si cu o cerere constanta pentru terenuri destinate dezvoltarii unor functiuni comerciale sau de servicii. Prezenta unui numar mare de operatori economici in zona contribuie la mentinerea interesului investitorilor si la posibilitatea obtinerii unor venituri stabile din inchiriere.

Un alt avantaj important il reprezinta accesibilitatea buna a terenului. Proprietatea beneficiaza de acces facil din reteaua rutiera principala, ceea ce permite o circulatie usoara atat pentru autovehiculele usoare, cat si pentru cele de transport marfa. Accesibilitatea reprezinta unul dintre principalii factori care influenteaza atractivitatea unui teren comercial, deoarece faciliteaza desfasurarea activitatilor economice si contribuie la cresterea valorii de utilizare a proprietatii. De asemenea, terenul este situat intr-o zona caracterizata prin trafic rutier intens. Acest aspect constituie un avantaj semnificativ pentru numeroase tipuri de activitati comerciale, deoarece asigura o vizibilitate ridicata si un flux constant de potentiali clienti. Pentru investitorii care urmaresc dezvoltarea unor functiuni comerciale, expunerea la trafic reprezinta un factor esential in estimarea potentialului economic al amplasamentului.

Totodata, analiza a avut in vedere si existenta unui factor cu influenta negativa asupra proprietatii, respectiv nivelul ridicat al poluarii cu noxe provenite din traficul auto. Intensitatea circulatiei genereaza un grad ridicat de poluare atmosferica si fonica, aspect care poate limita anumite utilizari ale terenului sau poate influenta perceptia unor potentiali utilizatori. Cu toate acestea, acest inconvenient este specific zonelor comerciale intens circulate si este compensat, in mare masura, de avantajele oferite de amplasament, respectiv vizibilitatea excelenta, accesibilitatea ridicata si potentialul economic superior.

Avand in vedere ansamblul acestor factori, respectiv localizarea intr-o zona comerciala dezvoltata, accesul foarte bun, expunerea la trafic intens, potentialul ridicat de inchiriere si influenta moderata a factorilor de mediu, se apreciaza ca rata de capitalizare de 5% este justificata si reflecta in mod adecvat raportul dintre nivelul de risc al investitiei si capacitatea proprietatii de a genera venituri sustenabile pe termen lung.

Determinarea chiriei de piata prin metoda capitalizarii directe

Pentru estimarea chiriei de piata a terenului s-a utilizat metoda capitalizarii directe, pornind de la valoarea de piata determinata prin evaluare si de la rata de capitalizare considerata adecvata pentru acest tip de proprietate. Calculele au fost efectuate atfel:

- Valoarea de piata a terenului a fost estimata la **205.200 euro – conform grila de calcul (abordarea prin piata)**
- pentru aceasta proprietate s-a adoptat o **rata de capitalizare de 5%**, avand in vedere amplasamentul intr-o zona comerciala bine dezvoltata, accesibilitatea foarte buna, vizibilitatea ridicata si potentialul de inchiriere al terenului.
- **venit net anual din exploatare (VNE)** de **10.260 euro**, calculat prin aplicarea ratei de capitalizare asupra valorii de piata a proprietatii.
- **cheltuielile indirecte de exploatare**, estimate la **100 euro/an**, acestea reprezentand costurile care trebuie recuperate prin chirie pentru mentinerea proprietatii in conditii normale de utilizare.
- **venit brut anual din exploatare (VBE)**, respectiv chiria anuala de piata, in valoare de **10.360 euro**.
- Raportat la perioada de inchiriere de 1 an de zile, chiria rezultata este de aproximativ **863 euro/luna**, echivalentul a **4.523 lei/luna**, utilizand cursul valutar aplicabil la data evaluarii.
- Avand in vedere suprafata terenului de **1.455 mp**, rezulta o **chirie unitara de aproximativ 0,59 euro/mp/luna**, respectiv **3,11 lei/mp/luna**. Exprimata anual, chiria este de **7,12 euro/mp/an**, respectiv **37,30 lei/mp/an**.

Nivelul chiriei astfel determinat este apreciat ca fiind in concordanta cu caracteristicile terenului, cu destinatia sa comerciala si cu conditiile existente pe piata imobiliara locala. Valoarea obtinuta reflecta capacitatea proprietatii de a genera venituri sustenabile prin inchiriere si poate constitui baza pentru negocierea unui contract de inchiriere in conditii normale de piata intre un proprietar informat si un chirias interesat, fara constrangeri din partea niciuneia dintre parti.

Metodologia de calcul este prezentata in Fisele de calcul din Anexe.

Pentru parcela de teren in suprafata de 1.455 mp, valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit este de, rotund:

Valoare chirie de piata unitara parcela de teren in suprafata de 1.455 mp	**Euro**	**Lei**
Chirie lunara (mp/luna)	**0,59**	**3,11**
Chirie anuala (mp/an)	**7,12**	**37,30**

15. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

15.1 DEFINITII

VALOAREA DE PIATA – conform SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)

*"**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

De asemenea, valoarea de piata reprezinta „pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include o ajustare pentru costurile vanzatorului generate de vanzare sau pentru costurile cumparatorului

generate de cumparare si pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii."

15.2 IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SEMNIFICATIV SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze semnificative si ipoteze semnificativ speciale, in concordanta cu care este exprimata opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport. Ipotezele semnificative care stau la baza intocmirii rapoartelor de evaluare in cadrul S.C. IDT EVALUARE 2012 S.R.L. sunt:

a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de client / reprezentantii clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.
b) Anexele fotocopiate si materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinata in cadrul lucrarii de fata se refera strict la proprietatea vizionata, ale carei fotografii sunt anexate, fiind identificata in baza indicatiilor clientului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite client.
c) Evaluatorul, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
d) Evaluatorul a presupus ca proprietatea imobiliara evaluata se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
e) Se presupune ca zona in care se afla proprietatea imobiliara nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator. Avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a inlatura orice contaminare, evaluatorii recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii. In acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata.
f) Valorile estimate in prezentul raport nu pot fi utilizate pentru alte utilizari desemnate in afara celui declarat anterior.
g) Valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
h) Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
i) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea imobiliara in chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara.
j) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii imobiliare, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
k) Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare.

Alte ipoteze:

- **Parcela de teren evaluata cu nr. cad. 185751 reprezinta lotul 1 si are o suprafata de 1.455mp, iar aceasta este rezultata in urma dezmembrarii terenului cu suprafata totala de 3.200mp, identificat prin Extrasul de Carte Funciara nr. 185751 Satu Mare. Planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire fara viza ANCPI a fost pus la dispozitia evaluatorului si este anexata in copie la prezentul raport. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat in ipoteza semnificativ speciala ca parcela de teren propusa spre evaluare este individualizata din punct de**

vedere cadastral si juridic si dezmembrarea ramane definitiva, conform planului prezentat evaluatorului si atasat la prezenta evaluare.

- **Conform certificatului de urbanism nr. 492/29.06.2026, atasat in copie la prezenta evaluare, exista mentionati coeficientii de urbanism: POTmax: 50% si CUTmax: 1,5. Terenul face parte din categoria de folosinta curti-constructii. Prezenta evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenul poate fi utilizat cu destinatia inscrisa in cartea funciara si conform regimului tehnic mentionat in certificatul de urbanism, fara existenta altor restrictii urbanistice, juridice sau tehnice suplimentare care sa limiteze in mod semnificativ potentialul de dezvoltare al terenului.**
- **De asemenea, prezentul raport a fost intocmit in ipoteza semnificativa ca terenul este liber de constructii, nu este afectat de sarcini, servituti, litigii, exproprieri, zone de protectie, interdictii de construire sau alte limitari de natura juridica, tehnica ori administrativa care ar putea influenta dreptul de proprietate, utilizarea terenului sau valoarea de piata estimata.**
- **Evaluarea s-a realizat pe baza planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire fara viza ANCPI. Parcela de teren are ridicare in coordonate Stero 70. Indentificarea s-a relizat impreuna cu reprezentantul societatii si cu ajutorul site-ului http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html. Aceasta este considerata corect identificata.**

Ipoteze semnificativ speciale: Nu sunt

15.3 ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea şi fotografii de pe proprietate. În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

16. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

- Utilizarea desemnata si utilizatorii desemnati ai evaluarii;
- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren;
- Documente care sa ateste situatia juridica a proprietatii imobiliare - extras de carte funciara;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire fara viza ANCPI.

Alte surse de informatii:

- Date privind piata imobiliara;
- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Bibliografie de specialitate.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral clientului si proprietarului.

17. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al societatii comerciale IDT EVALUARE 2012 S.R.L. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare, partiala sau totala, a acestuia.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine un utilizator desemnat decat in cazul in care este autorizata de catre evaluator si identificata explicit ca utilizator desemnat. Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

18.RISCUL DE VALORIFICARE

Proprietatea evaluata este de natura unei proprietati imobiliare de tip teren intravilan, considerat liber de constructii, proprietatea este fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine, sau ocupantilor acestora, putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata" utilizabila in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesionarea terenului, utilizare declarata anterior.

- Referitor la „activitatea curenta si tendintele pietei relevante" – piata relevanta a proprietatii evaluate, in stadiul ei actual, este in usoara crestere;
- Referitor la „cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare" – in prezent, cererea curenta este la un nivel ridicat si estimam ca pe termen scurt si mediu ea va urma aceeasi tendinta.
- Referitor la „cererea potentiala sau probabila pentru alte utilizari", luand in considerare localizarea si caracteristicile tehnico – constructive ale proprietatii evaluate precum si solicitarile pietei, se pot identifica utilizari alternative.
- Referitor la „vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia" precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este peste media pietei specifice; luand in considerare atat tipul proprietatii cat si dimensiunea mare a acesteia, pentru ca sa existe un „marketing adecvat", in intelesul definitiei din Standard a „valorii de piata", perioada probabila de expunere pe piata este medie spre scazuta. Acest fapt estimam ca se va mentine si in viitorul apropiat;
- Referitor la „impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare", in momentul de fata nu poate fi prognozat efectul combinat al contextului economic intern cu impredictibilitatea generata de factorii politici externi, cum ar fi razboiul dintre Federatia Rusa si Ucraina, tensiunile geo-politice din Orientul Mijlociu, precum si volatilitatea politicilor economice si militare ale USA, cu influente directe asupra economiei Romaniei si Europei si asupra evolutiei pietei imobiliare specifice.
- Referitor la „abordarea valorii a carei indicatie a fost adoptata si gradul de fundamentare al acesteia cu informatii de piata" precizam ca opinia evaluatorului a fost exprimata in baza abordarii prin venit, care este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor finantatorului si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte de piata relevante si suficiente.

19.DECLARATIE DE CONFORMITATE

Declaram ca raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2025 cu normele si cu metodologia de lucru recomandata de ANEVAR, si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

20. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita informatiilor si cunostintelor detinute, certificam că:

1. Afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, care a fost efectuata la data **25.06.2026.**
2. Analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele mentionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind impartiale şi nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor in privinta proprietătii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenta legata de părtile implicate.

4. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile şi concluziile noastre au fost formulate, la fel ca şi intocmirea acestui raport, in concordantă cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta proprietarului/reprezentantului proprietarului, in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

21. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

Valoare chirie de piata unitara parcela de teren in suprafata de 1.455 mp (fara TVA) - Chirie lunara (mp/luna)	**0.59 EUR echivalent 3.11 LEI**
Valoare chirie de piata unitara parcela de teren in suprafata de 1.455 mp (fara TVA) - Chirie anuala (mp/an)	**7.12 EUR echivalent 37.30 LEI**
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	***1 EURO = 5.2390 LEI valabil la data de 29.06.2026***

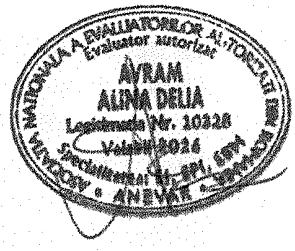
EVALUATOR
Avram Alina Delia membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EPI, EBM, EI

Elaborat de **SC IDT EVALUARE 2012 SRL SATU MARE**

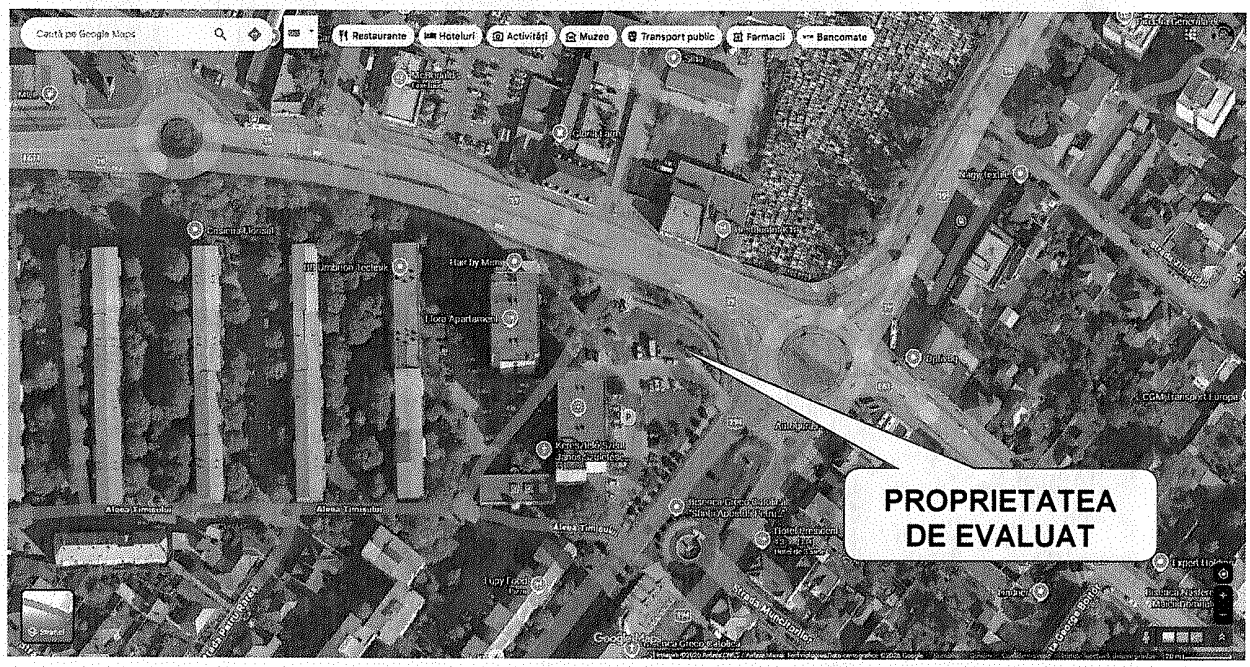
22. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

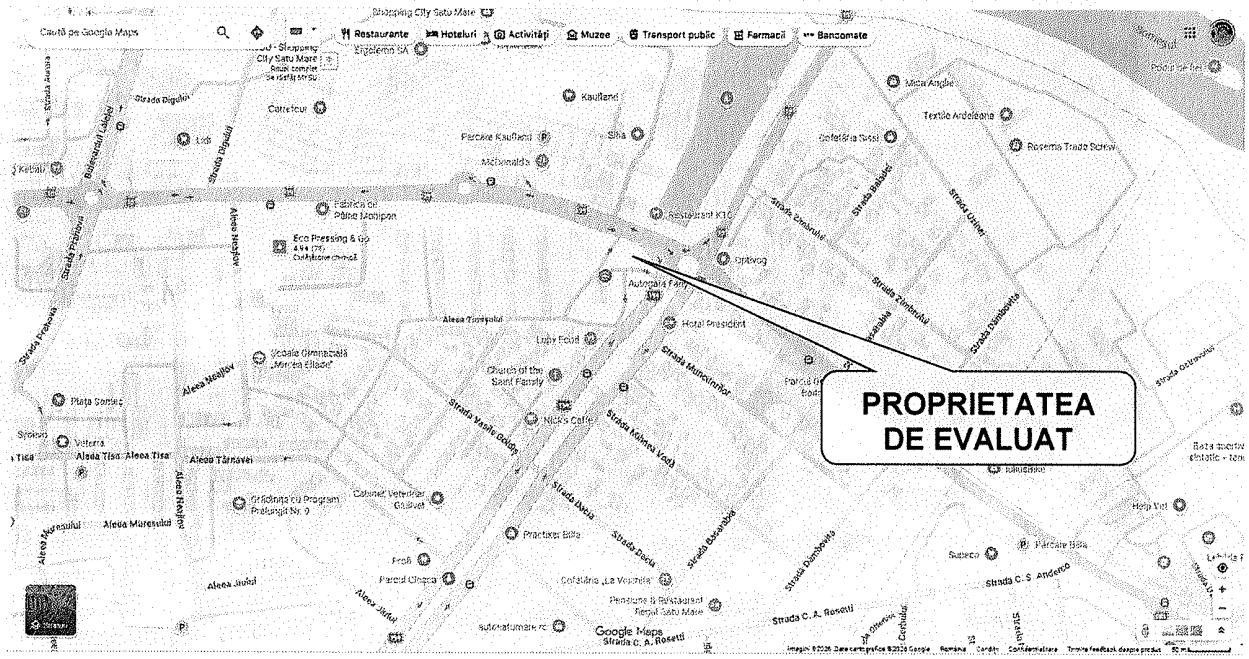
- Amplasament si Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vanzare;
- Documente proprietate.

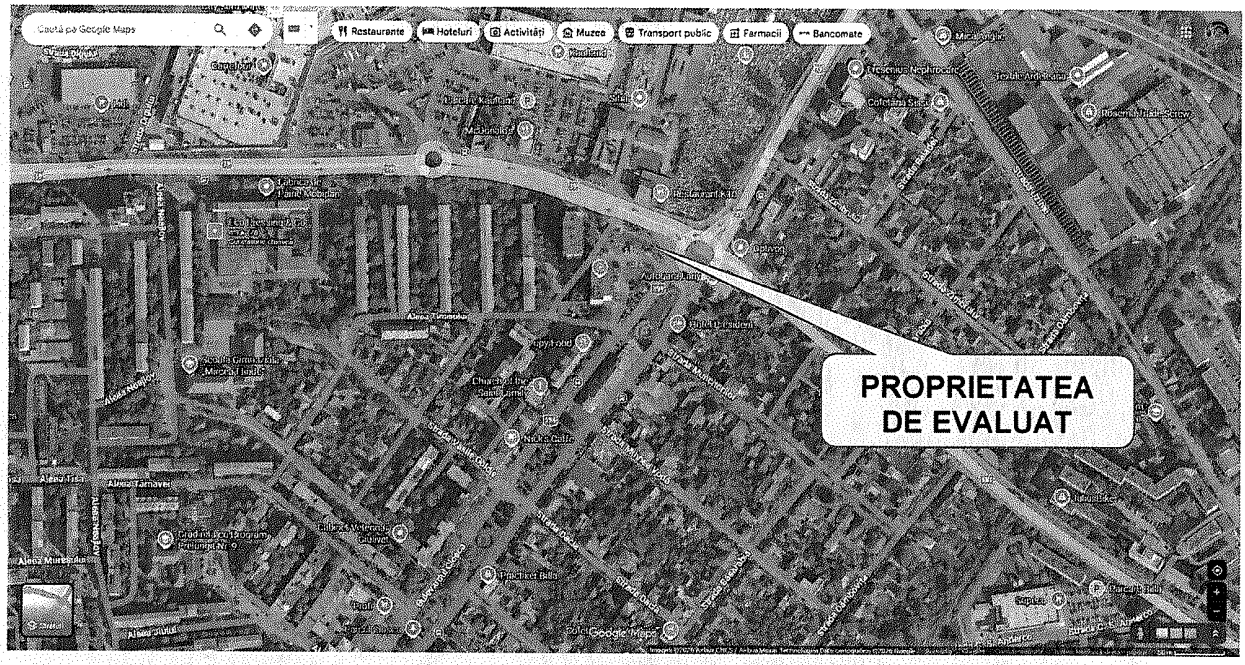


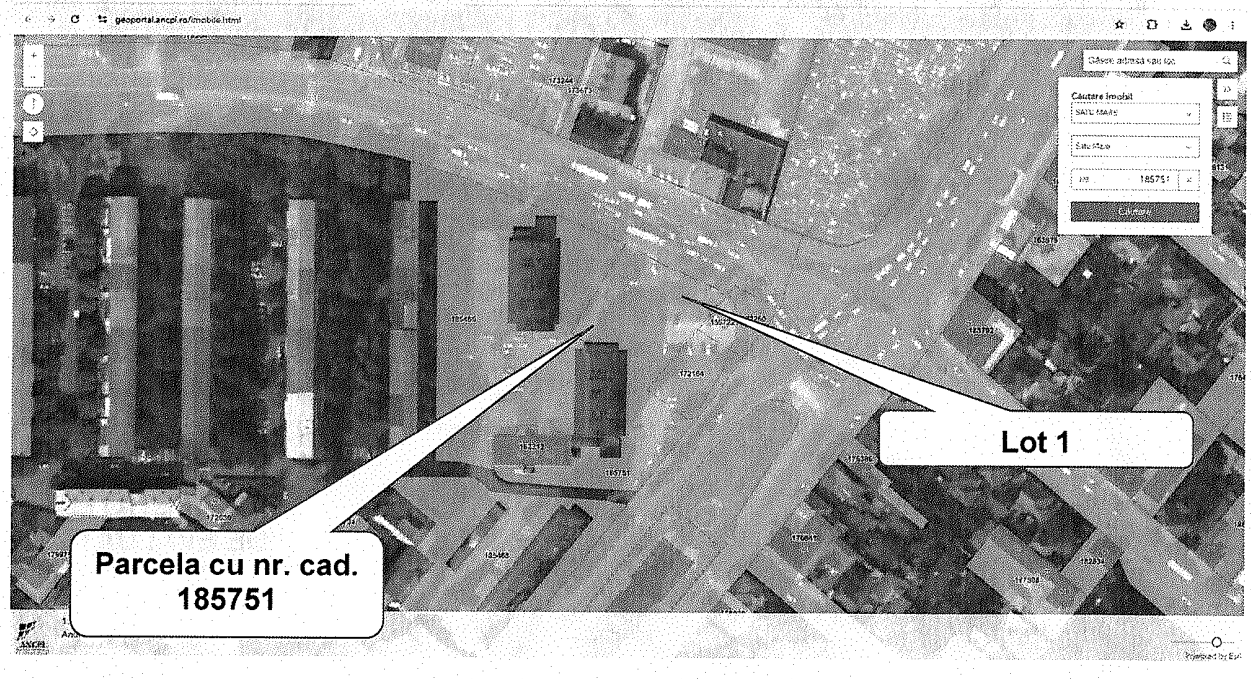


Harta zona amplasare:






PROPRIETATEA
DE EVALUAT


Lot 1
Parcela cu nr. cad.
185751

Anexa 1 - Grila de calcul proprietatea imobiliara evaluata – teren

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Suprafata parcelei	1.455 m2	400 m2		281 m2		457 m2	
Pret total (Euro)		84.000		35.000		65.000	
Tip tranzactie	X	oferta		oferta		oferta	
negociere	X	-20%	-42,0 €/mp	-10%	-12,5 €/mp	-10%	-14 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		168,0 €/mp		112,1 €/mp		128,0 €/mp	
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		168 €/mp		112 €/mp		128 €/mp	
Condiţii de finanţare	la piata	la piata		la piata		la piata	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		168 €/mp		112 €/mp		128 €/mp	
Condiţii de vanzare	independent	independent		independent		independent	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		168 €/mp		112 €/mp		128 €/mp	
Conditiile pietei	iunie 2026	activ la data evaluarii		activ la data evaluarii		activ la data evaluarii	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		168 €/mp		112 €/mp		128 €/mp	
Amplasare	loc. Satu Mare, zona Burdea	loc. Satu Mare, zona Piata De Vechituri		loc. Satu Mare, zona 14 Mai		loc. Satu Mare, zona Bucovina	
ajustare	X	5%	8,4 €/mp	35%	39,2 €/mp	25%	32,0 €/mp
Valoare ajustata		176 €/mp		151 €/mp		160 €/mp	
Tipul drumului de acces	45 m - la str. publica asfaltata	public, asfaltat		public, asfaltat		public, asfaltat	
ajustare	X	0%	0,00 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		176 €/mp		151 €/mp		160 €/mp	
Deschidere, forma	45m, forma neregulata	18m, forma regulata		16m, forma regulata		12m, forma regulata	
ajustare	X	-10%	-16,8 €/mp	-10%	-11,2 €/mp	-10%	-12,8 €/mp
Valoare ajustata		159,6 €/mp		140,1 €/mp		147,2 €/mp	
Tip teren / potential utilizare	intravilan / comercial - rezidential	intravilan / comercial - rezidential		intravilan / comercial - rezidential		intravilan / comercial - rezidential	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		159,6 €/mp		140,1 €/mp		147,2 €/mp	

Utilitati	ee, apa, canal si gaz la limita	ee, apa-canal, gaz la limita		ee, apa-canal, gaz la limita		ee, apa-canal, gaz la limita	
ajustare	X	0%	0,00 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		159,6 €/mp		140,1 €/mp		147,2 €/mp	
Coeficienti urbanism (CUT, POT)	1,5 si 50%	nu se cunosc		nu se cunosc		nu se cunosc	
ajustare		0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Suprafata	1.455 m2	400		281		457	
ajustare	X	-11%	-18,5 €/mp	-12%	-13,5 €/mp	-10%	-12,8 €/mp
Conditii speciale - lucrari de amenajare	fara	fara		fara		fara	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Cladiri pe teren - constructii speciale	fara	fara		fara		cladire de demolat	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		141 €/mp		127 €/mp		134 €/mp	
Total ajustari		3		3		3	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		26%	43,68	57%	63,90	45%	57,60
						Comparabila aleasa -A	141 €/mp
						Comparabila aleasa -A	739 lei/mp
						Valoare de piata subiect (EURO) - rotund	205.200
						Valoare de piata subiect (lei) - rotund	1.075.000

* In cazul celor 3 comparabile s-a aplicat o marja de negociere de -20% in cazul comp. A si de -10% in cazul comp. B si C, marja de negociere pe care persoanele care ofera spre vanzare proprietatile imobiliare sunt dispuse sa le negocieze conform dicutiilor telefonice avute cu acestia.

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

* S-au efectuat ajustari pentru amplasament cu 5% pt.comp.A (situata in zona mai putin favorabila, in zona Lacramioarei a mun. Satu Mare), cu 35% in cazul comp. B si de 25% in cazul comp. C de 25% (situate in zona mai periferice, zona 14 Mai si zona Bucovina, comparativ cu amplasamentul subiect), ajustari aplicate comparativ cu amplasamentul proprietatii imobiliare evaluate. Ajustarile aplicate sunt pentru localizare inferioara a celor 3 comparabile, in concordanta cu perceptia pietei privind diferentele intre amplasamentele studiate.

*Pentru cele 3 comparabile s-a efectuat o ajustare de -10%, avand in vedere superioritatea acestora in ceea ce priveste forma terenului. Formele regulate sunt preferate de participantii la piata datorita posibilitatilor mai eficiente de utilizare si dezvoltare, ceea ce se reflecta in niveluri de pret mai ridicate fata de terenurile cu forme neregulate.

* S-a efectuat o ajustare pentru diferenta de suprafata, avand ca baza de analiza o diferenta de aproximativ 500 mp, considerandu-se o influenta de 5% asupra valorii unitare. In urma aplicarii ajustarii corespunzatoare pentru fiecare proprietate comparabila, au rezultat ajustari de -11% in cazul Comparabilei A, -12% in cazul Comparabilei B si 10% in cazul Comparabilei C. Ajustarea este justificata de influenta pe care suprafata terenului o exercita asupra valorii de piata, in special in cazul terenurilor situate in zone centrale si semicentrale ale municipiului Satu Mare, unde oferta de terenuri libere este limitata. In aceste zone, disponibilitatea redusa a terenurilor construibile determina o cerere sustinuta din partea potentialilor investitori si dezvoltatori, aspect care contribuie la mentinerea unor niveluri ridicate ale preturilor de tranzactionare. Totodata, terenurile cu suprafete de pana la aproximativ 1.500 mp sunt considerate deosebit de atractive pe piata, intrucat permit valorificarea eficienta a indicatorilor urbanistici specifici zonei si implica costuri de achizitie mai accesibile comparativ cu parcelele de dimensiuni mai mari. Aceste caracteristici genereaza un interes crescut din partea cumparatorilor, ceea ce se reflecta intr-o valoare unitara superioara raportata la terenurile cu suprafete mai mari. Prin urmare, ajustarea aplicata are rolul de a reflecta impactul diferentei de suprafata asupra valorii proprietatilor comparabile si de a asigura un grad ridicat de comparabilitate intre acestea si proprietatea evaluata.

* In cazul comp. C nu a fost aplicata ajustare deoarece cladirea existenta pe teren este o cladire de demolat pastrata pentru mentinerea utilitatilor zonei si in acest caz cheltuielile de demolare sunt considerate egale cu valoarea recuperata in urma valorificatrii amterailului obtinut in urma demolarii.
Acolo unde nu s-au efectuat ajustari, s-a considerat ca cele trei comparabile au caracteristicile similare cu cele ale subiectului.
* Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei A, deoarece acestei proprietatii i s-au adus cele mai mici ajustari brute valorice.

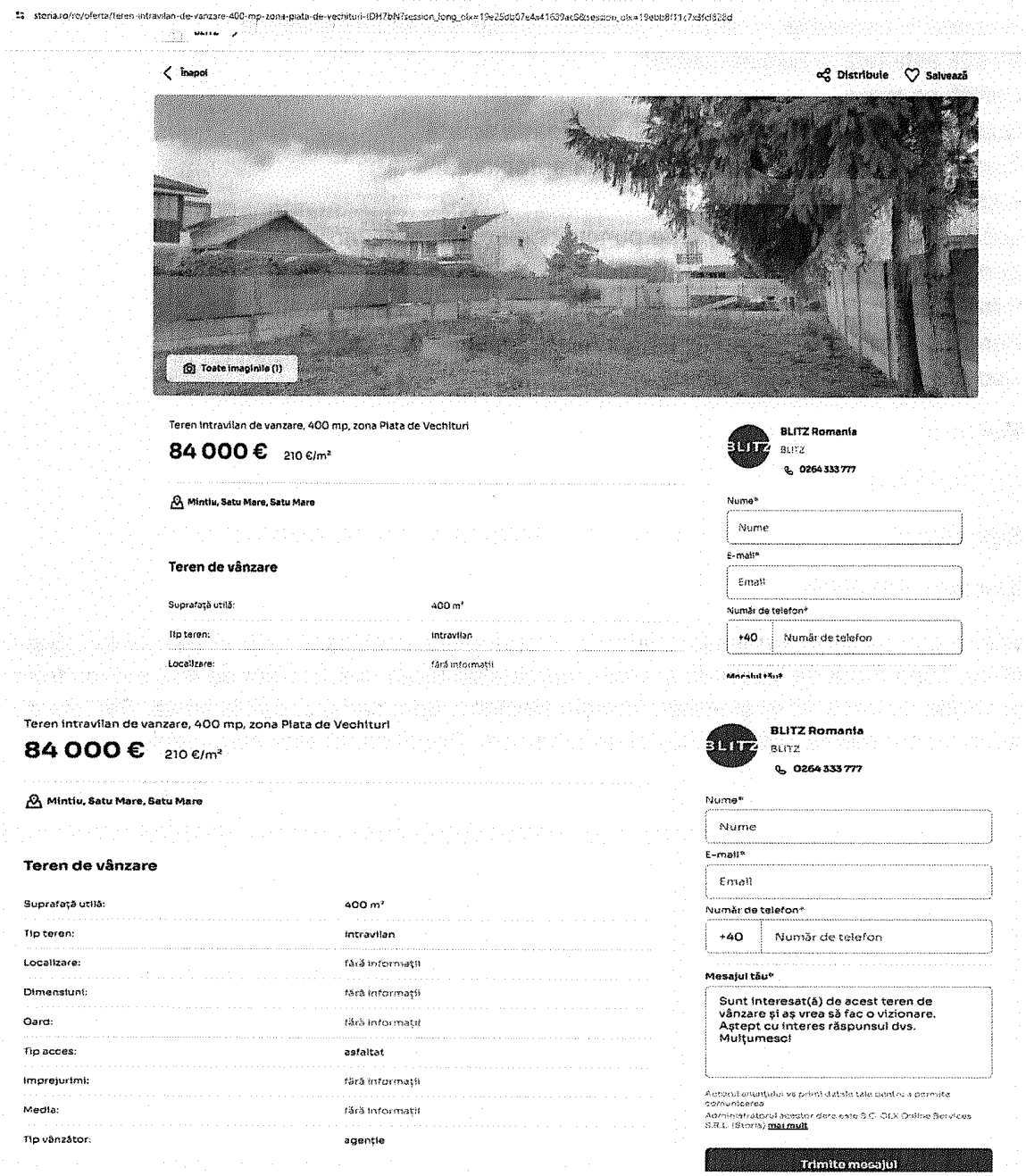
Anexa 2 - Grila de calcul proprietatea imobiliara evaluata – abordare prin venit

	Grila pentru determinarea chiriei de piata	
A	V = Valoarea de piata a proprietatii (euro)	205.200
B	R = Rata de capitalizare (%)	5%
C	VNE (venit net din exploatare) = V x R	10.260
D	Cheltuieli de exploatare indirecte (euro)	100
E	VBE (venit brut din exploatare) = (C+D) = Chiria anuala (euro)	10.360
F	Chiria/luna (euro) = (E/12)	863
G	Chiria/luna (LEI) = (F*curs valutar/12)	4.523
H	Chirie/luna/mp (euro) = F/1455 mp	0,59
I	Chirie/luna/mp (lei) = H*curs valutar/1455 mp	3,11
J	Chirie/an/mp (euro) = F/1455 mp	7,12
K	Chirie/an/mp (lei) = H*curs valutar/1455 mp	37,30

Oferte comparabile vanzari terenuri

Comparabila A

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-400-mp-zona-piata-de-vechituri-IDH7bN?session_long_olx=19e25db07e4x41689ac8&session_olx=19ebb8f11c7x3fcf828d



ANEXA OFERTE

Descriere

Blitz va propune un teren intravilan generos de 400 mp, situat într-una dintre cele mai bine cotate zone rezidențiale din Satu Mare, în apropierea Pieței de Vechituri.
Amplasamentul beneficiază de iluminat stradal complet, iar strada este asfaltată, oferind acces facil atât pietonal, cât și auto.
Suprafață: 400 mp.
Amplasare excelentă în zonă cu potențial rezidențial sau investițional.
Stradă asfaltată și iluminat public.
Utilități pe teren.
Supermarketuri și magazine la distanță foarte scurtă.
Transport și facilități urbane în imediata apropiere.
Avantaje:
Locație convenabilă, aproape de puncte comerciale și servicii
Zonă stabilă cu trafic pietonal și auto
Potrivit pentru locuință, investiție.
Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.
Cod ofertă / ID BLITZ: P160909

Mai puțin

ID: 10275743

Raportează

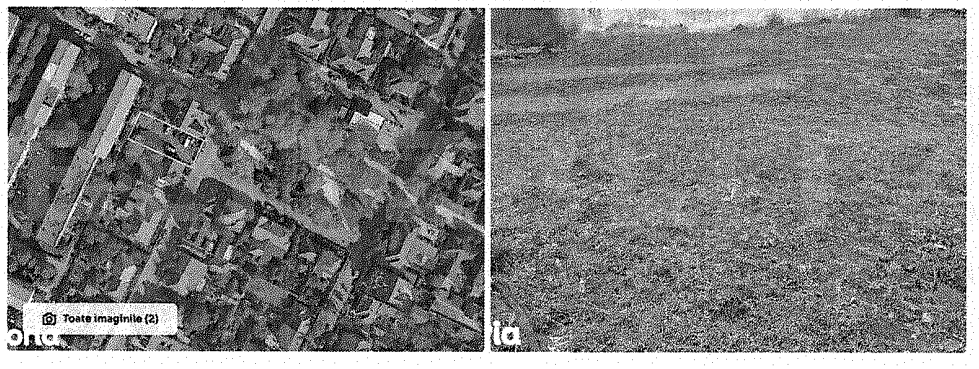
ID intern: P160909

Oferta comparabila verificata telefonic. Proprietatea imobiliara este situata in loc. Satu Mare, zona Piata de Vechituri si este o parcela de teren in suprafata de 400 mp, cu front la strada de circa 18 m si utilitati energie electrica, apa, canal si gaz la limita. Parcela de teren nu are mentionati coeficientii de urbanism. Pretul afisat este negociabil.

Comparabila B

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-281-mp-zona-14-mai-IDH7oi?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-281-mp-zona-14-mai-IDH7oi?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708



Teren intravilan de vanzare, 281 mp, zona 14 Mai

35 000 € 125 €/m²

Solidaritatii, Satu Mare, Satu Mare

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	281 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații

Suprafață utilă:	281 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă electricitate canalizare gaz
Tip vânzător:	agenție

Publicitate
Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Blitz va ofera spre vanzare un teren intravilan situat intr-o zona de maxim interes in 14 Mai.

Terenul se remarca printr-un front de 16 de metri, oferind multiple posibilitati de dezvoltare, pentru o casa rezidentiala sau un spatiu comercial.

Toate utilitatile (apa, canalizare, gaz si curent) se regasesc la limita proprietatii, facilitand astfel dezvoltarea proiectului dorit.

Reprezinta o excelenta oportunitate de investitie

Pentru mai multe detalii si pentru programarea unei vizionari va rog sa ne contactati.

ANEXA OFERTE

Descriere

Blitz va ofera spre vanzare un teren intravilan situat intr-o zona de maxim interes in 14 Mai.
Terenul se remarca printr-un front de 16 de metri, oferind multiple posibilitati de dezvoltare, pentru o casa rezidentiala sau un spatiu comercial.
Toate utilitatile (apa, canalizare, gaz si curent) se regasesc la limita proprietatii, facilitand astfel dezvoltarea proiectului dorit.
Reprezinta o excelenta oportunitate de investitie
Pentru mai multe detalii si pentru programarea unei vizionari va rog sa ne contactati.
Cod ofertă / ID BLITZ: P163734

Mai puțin

ID: 10276518

Raportează

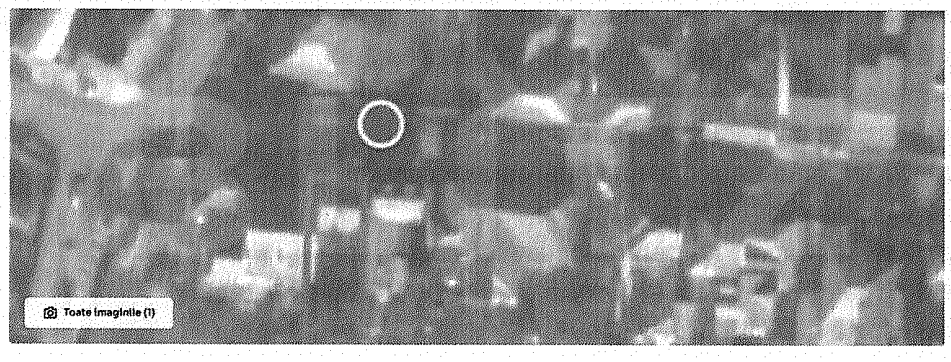
ID intern: P163734

Oferta comparabila verificata telefonic. Proprietatea imobiliara este situata in loc. Satu Mare, zona 14 Mai si este o parcela de teren in suprafata de 281 mp, cu front la strada de circa 16 m si utilitati energie electrica, apa, canal si gaz la limita. Parcela de teren nu are mentionati coeficientii de urbanism.Pretul afisat este negociabil.

Comparabila C

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-457-mp-zona-bucovina-IDFUYZ?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-457-mp-zona-bucovina-IDFUYZ?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708



Teren intravilan, de vanzare, 457 mp, zona Bucovina

65 000 € 142 €/m²

Burdea / Closca, Satu Mare, Satu Mare

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va putea discuta cu tine pentru a permite

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	457 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	457 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă electricitate canalizare gaz
Tip vânzător:	agenție

Publicitate
Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Blitz prezintă spre vânzare teren intravilan – oportunitate excelentă de investiție

Blitz vă propune spre vânzare un teren intravilan situat într-o zonă rezidențială a orașului, cu acces direct la stradă asfaltată și toate utilitățile

ANEXA OFERTE

Descriere

Blitz prezintă spre vânzare teren intravilan – oportunitate excelentă de investiție
Blitz vă propune spre vânzare un teren intravilan situat într-o zonă rezidențială a orașului, cu acces direct la stradă asfaltată și toate utilitățile disponibile.
Pe teren se află o construcție veche, care poate fi demolată pentru a ridica o casă modernă sau un sediu de firmă, în funcție de nevoi.
Avantaje:
zonă rezidențială liniștită și strategică,
acces rapid către punctele de interes ale orașului,
teren împrejmuit, cu toate utilitățile,
oportunitate excelentă pentru locuință sau afacere.
Pentru mai multe detalii și vizionare, nu ezitați să ne contactați!
Cod ofertă / ID BLITZ: P152495

Mai puțin

ID: 9990493

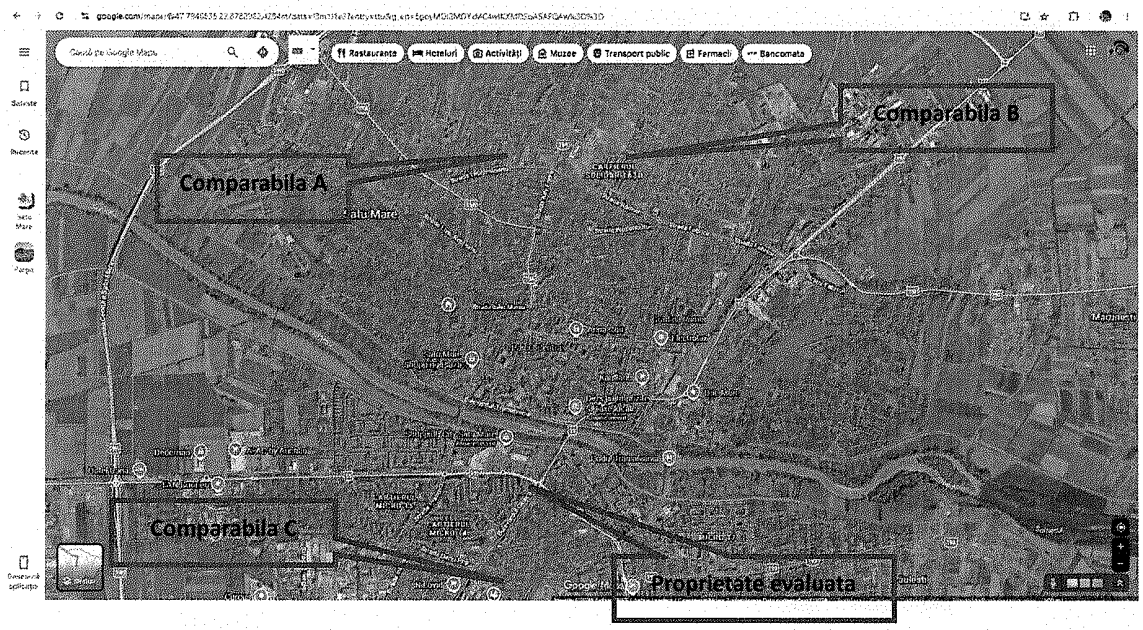
Raportează

ID intern: P152495

Oferta comparabila verificata telefonic. Proprietatea imobiliara este situata in loc. Satu Mare, zona Bucovina si este o parcela de teren in suprafata de 457 mp, cu front la strada de circa 12 m si utilitati energie electrica, apa, canal si gaz la limita. Parcela de teren nu are mentionati coeficientii de urbanism. Cladirea existenta pe teren este de demolat. Pretul afisat este negociabil.

ANEXA OFERTE

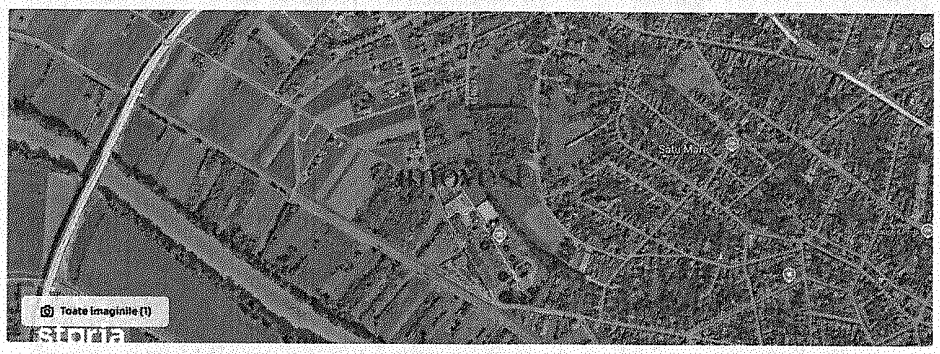
Localizare comparabile vanzari terenuri utilizate



Alte oferte vanzari terenuri utilizate in analiza de piata

https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-500-mp-strada-ioan-popdan-IDCFk0.html?_gl=1*18pf8om*_gcl_au*MTg0MjIwNjYyMS4xNzQ1NDc3ODc5*_ga*MTIxOTA1ODgzOS4xNzQ1NDc3ODgw*_ga_1XTP46N9VR*MTc0NTkxMzQxNi45LjEuMTc0NTkxMzkxMy4wLjAuMA..

storia.ro/ro/oferta/parcele-500-mp-strada-ioan-popdan-IDCFk0



Parcele 500 mp strada Ioan Popdan

50 000 € 100 €/m²

Lunca Sighet, Satu Mare, Satu Mare

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	470 mp - 520 mp
Gard:	fără informații

Imovest Satu Mare

imovest

0743 284 965

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Parcele 500 mp strada Ioan Popdan

50 000 € 100 €/m²

Lunca Sighet, Satu Mare, Satu Mare

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	470 mp - 520 mp
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Imovest Satu Mare

imovest

0743 284 965

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autovit.ro/notificări va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

ANEXA OFERTE

Descriere

De Vanzare:
Parcele de teren intravilan.
Zona: strada Ioan Popdan
Suprafete: Intre 470 mp - 520 mp.
Pret: 50.000 euro
10.000 ar
Tel: Contactează
Mail:
ID: 9215308

Raportează

ID intern: 21813

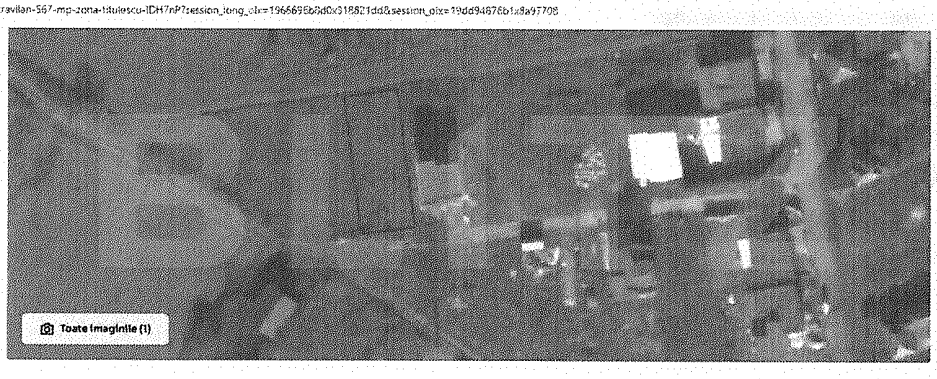
Ultima actualizare: 30.12.2025

Oferta verificata telefonic Proprietatea este un teren intravilan situate in mun. Satu Mare in zona Titulescu, in suprafata de 520 mp, are un front la strada de 12 ml, nu este ingradit, are o forma regulata si nu are inclinatie. Utilitatile existente sunt: ee, apa-canal, gaz la limita. Accesul la teren se realizeaza de pe o strada asfaltata, str. Ion Popdan, strada publica asfaltata. Parcela de teren se vinde cu 100 euro/ mp, negociabil.

ANEXA OFERTE

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-567-mp-zona-titulescu-IDH7nP?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-567-mp-zona-titulescu-IDH7nP?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708



Teren intravilan, 567 mp, zona Titulescu

65 000 € 115 €/m²

Lunca Sighet, Satu Mare, Satu Mare

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	567 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a răspunde

Suprafață utilă:	567 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate
Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Blitz oferă spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 567 mp, situat într-o zonă liniștită, aproape de oraș, ideal pentru construirea unei locuințe familiale.

Proprietatea reprezintă o oportunitate foarte bună pentru cei care doresc să construiască rapid, deoarece terenul dispune deja de proiect și autorizație de construcție.
Un avantaj important al acestui teren este faptul că utilitățile se află chiar în fața terenului (apă, curent, gaz, canalizare), ceea ce facilitează racordarea rapidă și reduce costurile suplimentare pentru viitoarea construcție.Datorită dimensiunii și poziționării, terenul este ideal pentru construirea unei case moderne cu curte, grădină sau spațiu de relaxare.

Cod ofertă / ID BLITZ: P166559

ANEXA OFERTE

Descriere

Blitz oferă spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 567 mp, situat într-o zonă liniștită, aproape de oraș, ideal pentru construirea unei locuințe familiale.
Proprietatea reprezintă o oportunitate foarte bună pentru cei care doresc să construiască rapid, deoarece terenul dispune deja de proiect și autorizație de construcție.
Un avantaj important al acestui teren este faptul că utilitățile se află chiar în fața terenului (apă, curent, gaz, canalizare), ceea ce facilitează racordarea rapidă și reduce costurile suplimentare pentru viitoarea construcție.Datorită dimensiunii și poziționării, terenul este ideal pentru construirea unei case moderne cu curte, grădină sau spațiu de relaxare.
Cod ofertă / ID BLITZ: P166559

Mai puțin

ID: 10276489

Raportează

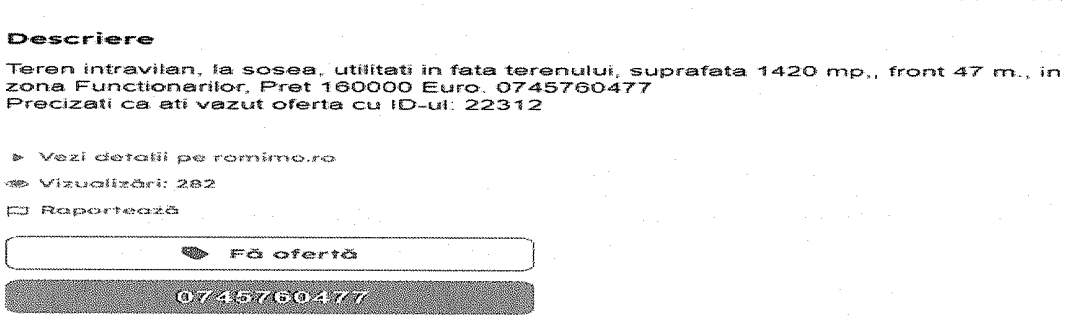
ID intern: P166559

Oferta verificata telefonic Proprietatea este un teren intravilan situate in mun. Satu Mare in zona Titulescu, in suprafata de 567 mp, are un front la strada de 15 m, nu este ingradit, are o forma regulata si nu are inclinatie. Utilitatile existente sunt: ee, apa-canal, gaz la limita. Accesul la teren se realizeaza de pe o strada pietruita. Parcela de teren se vinde cu 115 euro/ mp, negociabil.

ANEXA OFERTE

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-functionarilor-14-arii-id-22312/11i14h3g502h7eh719153h86f49if039.html





Oferta verificata telefonic Proprietatea este un teren intravilan situate in mun. Satu Mare in zona Titulescu, in suprafata de 1.420 mp, are un front la strada de 47 ml, nu este ingradit, are o forma regulata si nu are inclinatie. Utilitatile existente sunt: ee, apa-canal, gaz la limita. Accesul la teren se realizeaza de pe o strada asfaltata, Sighisoara, strada publica asfaltata. Parcela de teren se vinde cu 113 euro/ mp, negociabil.

ANEXA OFERTE

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-locuri-casa-zona-rezidentiala-cea-mai-selecta-satu-mare/ee12eh700914719619f15g904eeh3641.html



Specificații

Suprafata terenului 5 m²

Descriere

Zona rezidentiala deosebit de buna din SATU MARE respectiv str. EUGEN IONESCO prelungire,parcelele de teren au toate utilitățile,variaza ca marime intre 4 si 6 ari,ca punct de reper se afla vis- -vis de blocul construit de primarie pt medici;frontul stradal variaza dupa cum se vede (poza PUZ) cele mai multe parcele au 17m front;pret informativ 9500 ar ușor negociabil.De preferat pt detalii la tel nu prea vizualizez mesajele de pe site.Nu mai sunt disponibile decat doua parcele de aceea trebuie cerut detalii legat de disponibilitate.

ID anunț: 1554893666

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 1372

Raportează

Fă ofertă

0744162051

ANEXA OFERTE

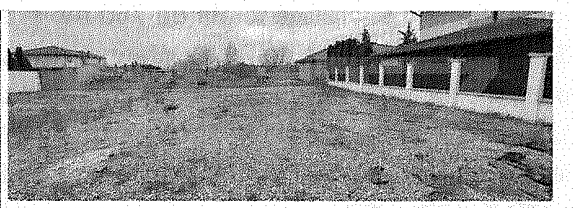
Descriere

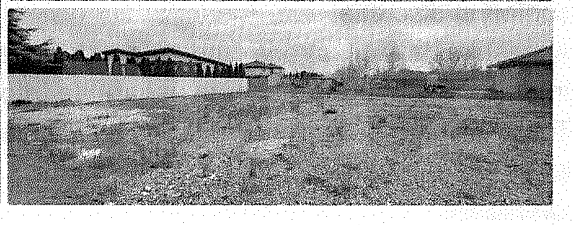
Zona rezidentiala deosebit de buna din SATU MARE respectiv str. EUGEN IONESCO prelungire,parcelele de teren au toate utilitățile,variaza ca marime intre 4 si 6 ari,ca punct de reper se afla vis- -vis de blocul construit de primarie pt medici;frontul stradal variaza dupa cum se vede (poza PUZ) cele mai multe parcele au 17m front;pret informativ 9500 ar ușor negociabil.De preferat pt detalii la tel nu prea vizualizez mesajele de pe site.Nu mai sunt disponibile decat doua parcele de aceea trebuie cerut detalii legat de disponibilitate.

ANEXA OFERTE

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-750-mp-front-31-m-zona-premium-titulescu-dara-IDGJLD







Teren intravilan 750 mp, front 31 m - Zona premium Titulescu / Dara

119 000 € 159 €/m²

Lunca Sighet, Satu Mare, Satu Mare

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*
Introdu prenumele și numele tău de familie

E-mail*
Introdu adresa ta de e-mail

Număr de telefon*
+40 Introdu numărul tău de telefon

Mesajul tău
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	750 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	31 × 25 m
Gard:	fără informații

Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	apă curentă canalizare gaz electricitate
Tip vânzător:	agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

Nu Da

ificitate

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

ANEXA OFERTE

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan excelent poziționat, situat în una dintre cele mai căutate zone rezidențiale – Titulescu / Dara.
Terenul are o suprafață totală de 750 mp și beneficiază de un front stradal generos de 31 m, cu o adâncime de 25 m, oferind multiple posibilități de construire – ideal atât pentru o locuință individuală spațioasă, cât și pentru un proiect modern.
Un mare avantaj al proprietății este amplasarea pe o stradă înfundată, ceea ce asigură liniște, trafic redus și un nivel ridicat de intimitate – perfect pentru cei care își doresc confort și discreție.
Accesul este facil, strada fiind asfaltată și prevăzută cu două benzi, permițând circulația în ambele sensuri și manevre ușoare de întoarcere.
Toate utilitățile sunt disponibile la frontul terenului:
apă
canalizare
gaz
curent electric
zonă liniștită și exclusivistă
front stradal ideal pentru construcție
acces excelent
toate utilitățile disponibile
Certificat de urbanism de curand obtinut.
O oportunitate excelentă pentru construcția unei locuințe premium sau pentru investiție.
Pentru mai multe detalii și vizionare, nu ezitați să ne contactați!
Cod ofertă / ID BLITZ: P167412

Mai puțin

ID: 10185709

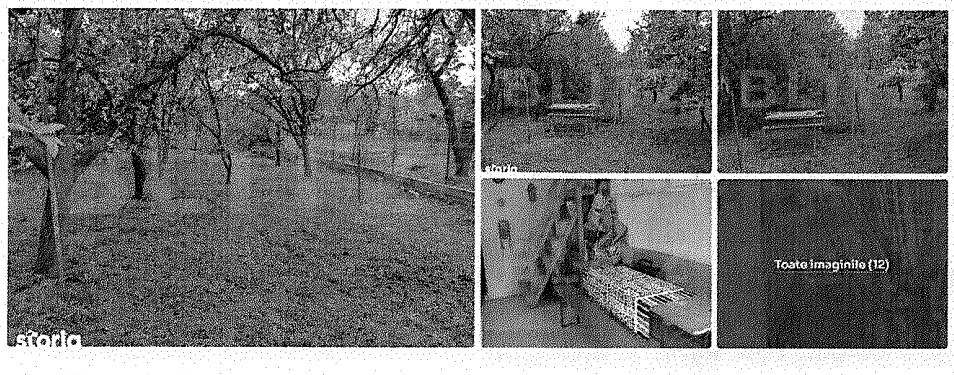
Raportează

Oferta verificata telefonic Proprietatea este un teren intravilan situate in mun. Satu Mare in zona Titulescu in suprafata de 750 mp, are un front la strada de 31 m, nu este ingradit, are o forma regulata si nu are inclinatie. Utilitatile existente sunt: ee, apa-canal, gaz la limita. Accesul la teren se realizeaza de pe strada publica asfaltata. Parcela de teren se vinde cu 159 euro/ mp, negociabil.

ANEXA OFERTE

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-600-mp-zona-bercu-rosu-IDFUYu?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708

storia.ro/ro/oferta/teren-600-mp-zona-bercu-rosu-IDFUYu?session_long_olx=1966696b8d0x318821dd&session_olx=19dd94876b1x8a97708



Teren, 600 mp, zona Bercu Rosu

55 000 € 92 €/m²

Bercu Rosu, Satu Mare, Satu Mare

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite

Teren, 600 mp, zona Bercu Rosu

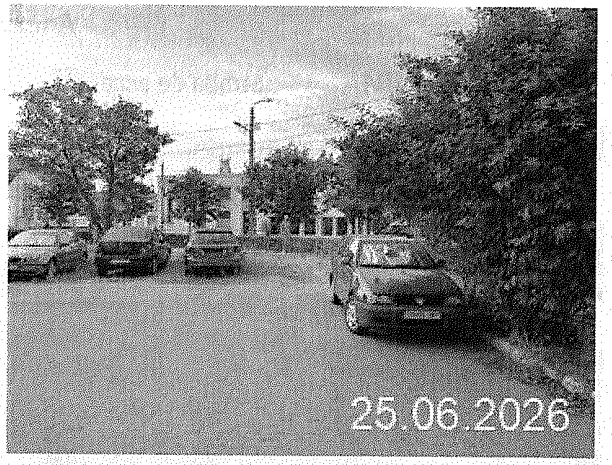
55 000 € 92 €/m²

Bercu Rosu, Satu Mare, Satu Mare

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție


25.06.2026


25.06.2026


25.06.2026


25.06.2026


25.06.2026


25.06.2026


25.06.2026


25.06.2026





Intrare din B.dul Closca



