S.C. KONCRET S.R.L. SATU MARE
Membru Corporativ ANEVAR – Autorizația nr. 0779
Satu Mare, Jud. Satu Mare
Telefon: 0744 625 105

U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELAȚII PUBLICE
Nr. 59664 4
ziua 19 luna 10 anul 2026

Nr. Înregistrare / Ieșire: ____ / Octombrie 2026

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE

În atenția: Direcției Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri
Adresă: P-ța 25 Octombrie nr. 1, Municipiul Satu Mare

ADRESĂ DE ÎNAINTARE

Ref: Predare Raport de Evaluare – Teren intravilan (CF 189585 Satu Mare) pentru licitație publică

Prin prezenta, **S.C. KONCRET S.R.L. Satu Mare**, în calitate de prestator/evaluator, reprezentată prin evaluator autorizat **ing. Pop Olimpia Dorina** *(Legitimație ANEVAR nr. 15333/2026)*, vă înaintează alăturat:

- **Raportul de Evaluare** privind estimarea Valorii de Piață a imobilului teren intravilan (curți-construcții) în suprafață de **1.151 mp**, situat în municipiul Satu Mare, identificat în **CF 189585 Satu Mare**, nr. top **13127/6**, aflat în proprietatea privată a Municipiului Satu Mare.

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea dumneavoastră, în conformitate cu prevederile **Caietului de Sarcini nr. 77181 / 08.10.2026**, având ca scop unic stabilirea prețului de pornire / de strigare la licitația publică organizată pentru înstrăinarea bunului imobil menționat.

Evaluarea a fost realizată în strictă conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (ediția 2026)** (SEV 100, SEV 104, SEV 230), utilizând Abordarea prin Comparație Directă.

CONCLUZIA EVALUĂRII (PREȚUL DE PORNIRE RECOMANDAT):

- **VALOAREA DE PIAȚĂ NETĂ (EXCLUSIV TVA): 42.587 EUR**
- **VALOAREA ECHIVALENTĂ ÎN LEI: 227.955 RON** *(calculată la cursul oficial BNR de 5,3527 RON/EUR valabil la data evaluării, reprezentând un preț unitar de **37,00 EUR/mp**, respectiv **198,05 RON/mp**).*

Predarea raportului se face în **2 exemplare originale** în format tipărit (dosar) și în format electronic (PDF/Word).
Vă rugăm să confirmați primirea prezentului document prin aplicarea ștampilei și a numărului de înregistrare pe copia acestei adrese.
Cu deosebită considerație,

S.C. KONCRET S.R.L. SATU MARE

Administrator / Expert Evaluator Autorizat ANEVAR,

ing. Pop Olimpia Dorina

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat POP OLIMPIA DORINA Legitimația Nr. 15333 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI ANEVAR ROMÂNIA

CUPRINS

- **CAPITOLUL 1: PAGINA DE REZUMAT ȘI CONCLUZII ALE RAPORTULUI**
  - 1.1. Sinteza Concluziilor Tehnice
  - 1.2. Opinia Evaluatorului Asupra Valorii de Piață
- **CAPITOLUL 2: DECLARAȚIE DE CONFORMITATE ȘI INDEPENDENȚĂ**
- **CAPITOLUL 3: SFERA MISIUNII ȘI IDENTIFICAREA BAZELOR EVALUĂRII**
  - 3.1. Cadrul Misiunii de Evaluare
  - 3.2. Identificarea Juridică a Proprietății Imobiliare
- **CAPITOLUL 4: CLAUZE ȘI IPOTEZE LIMITATIVE SPECIFICE (PROTECȚIA**
- **EXPERTULUI)**
  - 4.1. Scopul Evaluării și Utilizarea Raportului
  - 4.2. Condiții Limitative și Competente Topografice
- **CAPITOLUL 5: SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE**
- **CAPITOLUL 6: DESCRIEREA STRUCTURALĂ ȘI COMERCIALĂ A IMOBILULUI SUBIECT**
  - 6.1. Amplasare și Identificare Cadastrală
  - 6.2. Forma Parcelei, Vecinătăți și Sinergie de Amplasament
  - 6.3. Accesibilitate și Utilități Edilitare
  - 6.4. Incidența Certificatului de Urbanism (Regim Urbanistic)
  - 6.5. Puncte Forte și Puncte de Atenție (Analiză de Piață)
- **CAPITOLUL 7: ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)**
- **CAPITOLUL 8: ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ÎN MUNICIPIUL SATU MARE**
  - 8.1. Structura Urbanistică și Zonele Imobiliare ale Orașului
  - 8.2. Dinamica Segmentului de Terenuri Intravilane
  - 8.3. Caracterizarea Zonei C de Impozitare
- **CAPITOLUL 9: METODOLOGIA DE EVALUARE A TERENURILOR**
  - 9.1. Cele 5 Metode Principale de Evaluare a Terenurilor
  - 9.2. Selectarea și Recomandarea Abordării prin Comparație Directă (SEV 230)
- **CAPITOLUL 10: DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ**
  - 10.1. Date de Intrare și Ipoteze de Calcul
  - 10.2. Grila Formală de Comparație Directă (EUR/mp)
  - 10.3. Algoritmul de Calcul și Conversia Monetară Actualizată
- **CAPITOLUL 11: CONCLUZIA FINALĂ ȘI RECOMANDAREA PREȚULUI DE PORNIRE LA LICITAȚIE**

RAPORT DE EVALUARE

CAPITOLUL 1: PAGINA DE REZUMAT ȘI CONCLUZII ALE RAPORTULUI

- **Imobil subiect:** Teren intravilan (curți-construcții) în suprafață de 1.151 mp.
- **Adresă:** Jud. Satu Mare, Mun. Satu Mare.
- **Identificare cadastrală / Carte Funciară:** CF 189585 Satu Mare, nr. top 13127/6.
- **Proprietar / Vânzător:** Statul Român (proprietate privată a Municipiului Satu Mare, conform Caietului de sarcini nr. 77181/08.10.2026).
- **Beneficiar / Achizitor:** Municipiul Satu Mare (Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri).
- **Data Inspecției și a Evaluării:** Octombrie 2026.

1.1. Sinteza Concluziilor Tehnice

1. **Metoda de evaluare aplicată:** Abordarea prin Comparație Directă (în conformitate cu SEV 230). Rezultatul reflectă o simulare riguroasă a tranzacționării în condiții libere de piață (*arm's length principle*). [1]
2. **Stadiul fizic evaluat:** Teren liber de construcții, categorie de folosință curți-construcții.
3. **Pachetul de active:** Dreptul de proprietate deplină (1/1) asupra terenului în suprafață de 1.151 mp.

1.2. Opinia Evaluatorului Asupra Valorii de Piață

În baza analizelor cantitative realizate, a datelor extrase de pe piața imobiliară locală din Municipiul Satu Mare și a ponderării elementelor de comparație contemporane, opinia evaluatorului privind valoarea de piață este:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ NETĂ (EXCLUSIV TVA): 42.587 EUR**
- **VALOAREA DE PIAȚĂ EXPRIMATĂ ÎN MONEDĂ NAȚIONALĂ: 227.955 RON**

*(Conversia monetară oficială a fost efectuată la cursul de referință de **5,3527 RON/EUR** valabil la data evaluării, Octombrie 2026. Prețul unitar rezultat este de **37,00 EUR/mp**, respectiv **198,05 RON/mp**).*

Notă fiscală: Aplicarea regimului TVA se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Fiscal aplicabil la data tranzacției / licitației publice.

Expert Evaluator: ing. Pop Olimpia Dorina *(Legitimație ANEVAR nr. 15333/2026)*

S.C. KONCRET S.R.L. SATU MARE *(Membru Corporativ ANEVAR nr. 0779)*

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

[1] Prin „tranzacție în condiții de piață liberă" (arm's length principle) se înțelege o tranzacție derulată între două părți independente, neafiliate, care acționează fără constrângeri și exclusiv în interes propriu, asigurând un preț obiectiv și echitabil.

CAPITOLUL 2: DECLARAȚIE DE CONFORMITATE ȘI INDEPENDENȚĂ

Prin prezenta, în calitate de evaluator autorizat ANEVAR, certific faptul că, în limitele cunoștințelor și credințelor mele, informațiile tehnice conținute în acest raport sunt adevărate și corecte:

- **Conformitatea cu Standardele:** Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport au fost dezvoltate în strictă conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare (ediția 2026) adoptate de ANEVAR (SEV 100 – Cadrul general, SEV 104 – Tipul valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630).
- **Independență și Imparțialitate:** Declar că nu am niciun interes actual sau de viitor față de terenul evaluat și nu am niciun interes personal ori părtinitor față de părțile implicate. Elaborarea lucrării nu este condiționată de obținerea unei anumite valori prestabilite.
- **Principiul Competenței:** Evaluatorul posedă competența profesională, pregătirea tehnică și experiența specifică pieței imobiliare din Municipiul Satu Mare necesare realizării acestei misiuni de evaluare în mod obiectiv.
- **Onorariul profesional:** Remunerația evaluatorului pentru realizarea prezentei documentații este fixă, fiind convenită anterior.
- **Inspecția vizuală:** Inspecția terenului a fost efectuată personal de către evaluator la data de Octombrie 2026.

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat POP OLIMPIA DORINA Legitimația Nr. 15333 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

CAPITOLUL 3: SFERA MISIUNII ȘI IDENTIFICAREA BAZELOR EVALUĂRII

3.1. Cadrul Misiunii de Evaluare

Capitol Raport	**Specificație Tehnică / Juridică Detaliată**
IVS 101 Sfera misiunii	**Tipul valorii estimate:** Valoarea de Piață (SEV 104). Standard aplicat: SEV 230.
Beneficiar / Solicitant	Municipiul Satu Mare (Direcția Patrimoniu).
Proprietar	Statul Român (D.P. Municipiul Satu Mare).
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării imobilului prin procedura licitației publice, conform Caietului de sarcini nr. 77181/08.10.2026.
Amploarea investigațiilor	Inspecție vizuală la fața locului, analiză documentară și studiu de piață comparativ în Mun. Satu Mare.
Ipoteze Speciale	1. Imobilul se evaluează ca teren liber de construcții. 2. Se ia în considerare inexistența juridică/legală a PUG Satu Mare la data evaluării (conform Certificatului de Urbanism nr. 889/13.10.2026). 3. Ipoteza fiscală: Valoarea estimată este netă (exclusiv TVA).

3.2. Identificarea Juridică a Proprietății Imobiliare

- **Cartea Funciară:** CF 189585 Satu Mare.
- **Nr. Topografic:** Top 13127/6 Satu Mare.
- **Suprafață:** 1.151 mp.
- **Sarcini / Ipoteci:** Conform Extrasului CF nr. 101426 din 09.10.2026, imobilul **NU are sarcini** înscrise.

CAPITOLUL 4: CLAUZE ȘI IPOTEZE LIMITATIVE SPECIFICE (PROTECȚIA EXPERTULUI)

4.1. Scopul Evaluării și Utilizarea Raportului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea solicitantului **Municipiul Satu Mare**, având ca scop unic estimarea Valorii de Piață a imobilului teren (CF 189585 Satu Mare) în vederea stabilirii prețului de pornire / de strigare la licitația publică organizată pentru înstrăinarea acestuia.

Raportul furnizează o opinie independentă asupra valorii, neconstituind o garanție a prețului final ce va fi obținut în urma procedurii de licitație, acesta fiind determinat exclusiv de dinamica cererii și ofertei de pe piața liberă.

4.2. Condiții Limitative și Competențe Topografice

1. **Limitele Expertizei Topografice:** Expertul evaluator este inginer constructor și evaluator autorizat ANEVAR. **Evaluatorul NU are calitatea de expert topograf autorizat ANCPI** și nu a efectuat măsurători topo-cadastrale de precizie sau trasări ale limitelor de proprietate la fața locului. Identificarea limitelor și suprafeței s-a realizat exclusiv pe baza documentației tehnico-cadastrale furnizate. Suprafața luată în calcul este de **1.151 mp**, fiind extrasă *verbatim* din documentele oficiale. Evaluatorul nu își asumă răspunderea privind eventuale suprapuneri cadastrale sau diferențe de suprafață din măsurători ulterioare.
2. **Verificarea Titlului Juridic:** S-a presupus că titlul de proprietate este valabil, legal și pe deplin transmisibil. Aspectele juridice au fost preluate din înscrisurile oficiale furnizate.
3. **Inexistența Investigațiilor Subterane și de Mediu:** Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice, analize de sol sau investigații privind eventuale contaminări ale terenului ori rețele edilitare subterane neidentificate în acte. Evaluarea s-a realizat sub ipoteza unui teren stabil și necontaminat.
4. **Regimul Urbanistic:** Condițiile urbanistice au fost preluate întocmai din Certificatul de Urbanism de Informare furnizat. Evaluatorul nu garantează obținerea ulterioară de către cumpărător a autorizațiilor de construire sau avizarea documentațiilor de urbanism (PUZ/PUD).

CAPITOLUL 5: SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, evaluatorul a utilizat exclusiv următoarele surse de informații și documente:

1. **Documente tehnice și juridice puse la dispoziție de Beneficiar (Municipiul Satu Mare):**
   - *Caietul de Sarcini* nr. 77181 / 08.10.2026 emis de Direcția Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri.
   - *Extras de Carte Funciară pentru Informare* nr. 189585 Satu Mare (cererea nr. 101426 / 09.10.2026).
   - *Certificat de Urbanism de Informare* nr. 889 / 13.10.2026 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.
2. **Informații de piață și verificări proprii:**
   - Inspecția vizuală a imobilului și fotodocumentarea realizată la fața locului de către evaluator.
   - Baze de date imobiliare locale, oferte de tranzacționare publicate pe platformele de specialitate (Storia.ro, OLX, agenții imobiliare din Satu Mare) pentru terenuri similare din Zona C / intravilan Satu Mare.
3. **Cadrul metodologic și tehnic de evaluare:**
   - *Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (ediția 2026):* SEV 100 (Cadrul general), SEV 104 (Tipul valorii), SEV 230 (Drepturi asupra proprietății imobiliare) și GEV 630.

CAPITOLUL 6: DESCRIEREA STRUCTURALĂ ȘI COMERCIALĂ A IMOBILULUI SUBIECT

6.1. Amplasare și Identificare Cadastrală

- **UAT:** Municipiul Satu Mare.
- **Zona fiscală: Zona C** de impozitare (conform Certificatului de Urbanism nr. 889/13.10.2026 / HCL 98/24.04.2025).
- **Suprafață:** 1.151 mp (stabilită prin CF / măsurători cadastrale).
- **Destinația și Categoria de folosință:** Curți-construcții (loc de casă conform mențiunilor CF).

6.2. Forma Parcelei, Vecinătăți și Sinergie de Amplasament

- **Geometrie:** Parcela are o formă alungită, trapezoidal-asimetrică, având un profil topo plan (teren drept, fără denivelări).
- **Sinergie cu proprietățile vecine (Sinergie de amplasament):** Parcela deținută de Statul Român este lipită direct de proprietăți rezidențiale private existente (ex. CF 176105 - Pop Ana și Pop Nicolae). Acest amplasament oferă un **avantaj strategic deosebit proprietarilor limitrofi**, permițând alipirea terenului, extinderea curții/grădinii și mărirea considerabilă a valorii globale a ansamblului imobiliar.

6.3. Accesibilitate și Utilități Edilitare

- **Acces:** Front direct la drum public/de acces.
- **Utilități edilitare:**
  - Rețea de energie electrică: disponibilă la limita proprietății/drum de acces.
  - Apă și canalizare: rețea publică în imediata apropiere (<50–100m).
  - Gaz metan: în zonă, accesibil la branșament pe stradă.

6.4. Incidența Certificatului de Urbanism (Regim Urbanistic)

Conform Certificatului de Urbanism nr. 889/13.10.2026, prin Sentința Civilă nr. 127/CA/2019 (definitivă prin Decizia CA Oradea nr. 904/2019), s-a constatat inexistența legală a PUG-ului Municipiului Satu Mare. Terenul este situat în intravilan (*curți-construcții*), dar autorizarea construcțiilor noi va necesita parcurgerea etapei de avizare a unei documentații urbanistice de zonă (**PUZ/PUD**).

6.5. Puncte Forte și Puncte de Atenție (Analiză de Piață)

- **Puncte forte (Beneficii complementare):** Suprafață generoasă de 1.151 mp; teren neted; intabulat și liber de sarcini; oportunitate excelentă de extindere pentru vecinii direcți.
- **Puncte de atenție:** Inexistența PUG-ului activ (necesită PUZ/PUD pentru construire); necesitatea executării racordurilor interioare la utilități.

CAPITOLUL 7: ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea anticipată, rezonabilă și probabilă, permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și care rezultă în cea mai mare valoare a terenului.

- **Permisă legal:** Categorie curți-construcții. Dezvoltarea viitoare se va realiza prin PUZ/PUD.
- **Posibilă fizic:** Suprafață generoasă (1.151 mp), parcelă plană, pretabilă construirii.
- **Fezabilă financiar & Maxim productivă:** Dezvoltare rezidențială / mixtă specifică Zonei C.

Concluzia CMBU: Teren liber destinat construcțiilor rezidențiale sau de servicii.

CAPITOLUL 8: ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ÎN MUNICIPIUL SATU MARE

8.1. Structura Urbanistică și Zonele Imobiliare ale Orașului

Municipiul Satu Mare, reședință de județ și pol economic regional, prezintă o structură urbană determinată de cursul râului Someș, care traversează orașul și îl divizează în două mari sectoare (Malul Stâng și Malul Drept), conectate prin podurile rutiere existente.

Cadrul imobiliar al orașului este structurat pe trei mari zone funcționale și de atractivitate:

- **Zona Centrală (Zona A / Istorică):** Cuprinde centrul vechi, Piața 25 Octombrie, Bulevardul Vasile Lucaciu și arterele adiacente. Este o zonă hiper-densificată, caracterizată prin monumente istorice, spații comerciale, administrative și instituționale. Terenurile libere în această zonă sunt extrem de rare, apar doar prin demolări și atrag prețuri premium, fiind destinate exclusiv dezvoltărilor mixte sau rezidențiale colective de lux.
- **Zona Mediană (Zona B / Cartierele Vechi de Blocuri):** Include cartierele formate în perioada pre-1989 (ex. Micro 14, Micro 15, Micro 16, Solidarității, Carpați I și II). Terenurile libere au suprafețe reduse și sunt căutate în special pentru dezvoltări comerciale de proximitate sau blocuri-plombă.
- **Zona Periferică/ Suburbana (Zona C și D / Extinderile Rezidențiale):** Cuprinde cartierele de case/vile, fostele zone industriale reconvertite și culoarele de ieșire din oraș (Calea Botizului, Drumul Careiului, Strada Odoreului, Calea Traian, zona Păulești / Odoreu / Vetiș - intravilan extins). Aceasta este zona cu cea mai mare dinamică pe segmentul terenurilor libere de construcții.

8.2. Dinamica Pieței Terenurilor în Satu Mare (Tendințe Contemporane)

Piața terenurilor intravilane din Municipiul Satu Mare în perioada recentă (2025–2026) este marcată de câteva tendințe majore:

1. **Predominanța Solicitărilor pentru Cartiere și Dezvoltări Rezidențiale:** Ponderea cea mai mare a tranzacțiilor și a cererii de pe piață este orientată către **terenuri destinate construcțiilor rezidențiale** (locuințe individuale, duplexuri sau ansambluri rezidențiale de case). Creșterea preferinței populației pentru locuințe pe structură individuală cu curte proprie a impulsionat considerabil tranzacționarea loturilor de teren intravilan din zonele perimetrice ale orașului.

2. **Impactul Situației PUG asupra Livrărilor noi:** Anularea în instanță a valabilității PUG-ului Municipiului Satu Mare (conform Sentinței Civile nr. 127/CA/2019) a creat o particularitate metodologică pe piața locală. Absența reglementărilor directe prin PUG impune necesitatea elaborării de documentații de urbanism de zonă (PUZ/PUD) pentru obținerea autorizațiilor de construire pe terenuri libere. Acest factor introduce o perioadă suplimentară de avizare și a condus la o ușoară diferențiere de preț între terenurile cu utilități la gard/infrastructură existentă și cele neechipate.
3. **Comportamentul Prețurilor și Marja de Negociere:** Piața terenurilor este o piață netransparentă comparativ cu cea a apartamentelor. Diferența dintre prețurile de listă (oferte publice) și prețurile reale de tranzacționare (*arm's length*) se situează în medie între **5% și 10%**, în funcție de suprafața lotului și gradul de urgență al vânzătorului.

8.3 Caracterizarea Zonei Imobilului Subiect (Zona C – Amplasare și Specific)

Imobilul evaluat (terenul în suprafață de 1.151 mp, identificat în CF 189585 Satu Mare) este încadrat în **Zona C de impozitare** a Municipiului Satu Mare- o zonă predominant rezidențială cu regim mic de înălțime (P, P+1E, P+M), echipată cu utilități edilitare.

Profile-ul Micro-Zonei:

- **Poziționare față de râul Someș:** Imobilul este situat într-un sector rezidențial în curs de consolidare din Zona C, oferind acces facil către nodurile de legătură rutieră ale orașului și către arterele ce traversează Someșul.
- **Caracterul Zonei:** Este o zonă predominant rezidențială, cu regim mic de înălțime (case/vile P, P+1E, P+M), caracterizată printr-o densitate medie a construirii și un nivel redus de poluare fonică.
- **Gradul de Echipare Edilitară:** Zona beneficiază de acces la rețelele principale de utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, gaz metan), aspect ce sporește atractivitatea terenului în raport cu loturile din extravilan sau din extinderile noi neasfaltate.
- **Mărimea Loturilor și Atractivitatea:** Suprafața de **1.151 mp** se plasează peste media loturilor individuale standard din oraș (care variază de obicei între 400 mp și 600 mp), conferind terenului o versatilitate crescută: permite atât realizarea unei reședințe individuale de nivel superior cu curte generoasă, cât și posibilitatea unei parcelări/dezvoltări de tip duplex/case alipite (după parcurgerea etapelor de urbanism PUZ/PUD).

Prețurile de tranzacționare pentru terenuri intravilane în Zona C variază în medie între **32 și 48 EUR/mp**.

Pe baza analizei ofertelor active și a tranzacțiilor comparabile din pieţele specifice ale Municipiului Satu Mare (Zona C / cartiere periferice rezidențiale), plaja de prețuri unitare se prezintă astfel:

Categorie Teren / Amplasament	Interval Preț de Listă (EUR/mp)	Interval Preț Corectat de Tranzacționare (EUR/mp)
Zona A / Centrală (Oportunități rare)	120 – 250 EUR/mp	110 – 220 EUR/mp
Zona B / Mediană (Rezidențial/Comercial)	65 – 120 EUR/mp	60 – 105 EUR/mp
Zona C / Rezidențial (Cazul subiectului)	35 – 55 EUR/mp	32 – 48 EUR/mp
Zona D / Periferie extremă / Extravilan alăturat	15 – 30 EUR/mp	12 – 25 EUR/mp

CAPITOLUL 9: METODOLOGIA DE EVALUARE A TERENURILOR

9.1. Cele 5 Metode Principale de Evaluare a Terenurilor

Conform Standardelor ANEVAR (SEV 230) și practicei internaționale (IVS), evaluarea terenurilor se poate efectua prin:

1. **Metoda Comparației Directe:** Compararea directă cu tranzacții/oferte similare pe piață.
2. **Metoda Extracției (Alocării):** Deducerea valorii terenului din valoarea totală a unei proprietăți construite.
3. **Metoda Tehnicilor Reziduale:** Calcularea valorii terenului prin scăderea costurilor de dezvoltare din valoarea proiectului finalizat.
4. **Metoda Capitalizării Rentei Funciare:** Capitalizarea veniturilor din chirie/arendă.
5. **Metoda Subdivizării Ipotetice (DCF):** Simularea parcelării unui teren mare în loturi mici.

9.2. Selectarea și Recomandarea Abordării prin Comparație Directă (SEV 230)

Atât ANEVAR, cât și standardele internaționale recomandă **Metoda Comparației Directe ca fiind metoda primară și cea mai de încredere** pentru terenuri libere în zone cu piață activă. Aceasta reflectă cel mai fidel prețul de piață (*arm's length principle*).

CAPITOLUL 10: DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ

10.1. Date de Intrare și Ipoteze de Calcul

- **Teren Subiect (CF 189585 Satu Mare):** 1.151 mp, intravilan curți-construcții, Zona C, utilități în zonă, fără PUG activ.
- **Curs de schimb BNR (Octombrie 2026): 1 EUR = 5,3527 RON.**
- **Corecția de negociere:** -7% ... -10% aplicată prețurilor de listă.

10.2. Grila Formală de Comparație Directă (EUR/mp)

Element de Comparație	Imobil Subiect (CF 189585)	Comparabila 1 (Teren Zona C / Botizului)	Comparabila 2 (Teren Zona C / Drum Carei)	Comparabila 3 (Teren Zona C / Odoreului)
Sursă / Preț de listă (EUR/mp)	—	42,00 EUR/mp	45,00 EUR/mp	38,00 EUR/mp
Ajustare negociere (%)	—	-8%	-10%	-7%
Preț ajustat de tranzacționare (EUR/mp)	—	38,64 EUR/mp	40,50 EUR/mp	35,34 EUR/mp
Ajustări specifice:				
1. Drepturi de proprietate	Deplină (1/1)	0%	0%	0%
2. Condiții de finanțare / vânzare	Cash / Curent	0%	0%	0%
3. Condiții de piață (Data)	Octombrie 2026	0%	0%	0%
4. Localizare / Zonă fiscală	Zona C (Satu Mare)	0%	-5% (expunere comercială)	+5% (zonă mai retrasă)
5. Suprafață (mp)	1.151 mp	0% (lot 1.100 mp)	+3% (lot mai mare)	-2% (lot mai mic)
6. Utilități la gard	Toate utilitățile	0% (Toate)	0% (Toate)	+5% (Fără gaz la gard)
7. Acces și front	Drum acces	0%	0%	0%
8. Statut urbanistic (PUG)	Fără PUG activ (CU 889)	-5% (Incertitudine PUG)	-5% (Incertitudine PUG)	-5% (Incertitudine PUG)
Total corecții specifice (%)	—	-5%	-7%	+3%
Preț unitar corectat (EUR/mp)	—	36,71 EUR/mp	37,67 EUR/mp	36,40 EUR/mp

Element de Comparație	Imobil Subiect (CF 189585)	Comparabila 1 (Teren Zona C / Botizului)	Comparabila 2 (Teren Zona C / Drum Carei)	Comparabila 3 (Teren Zona C / Odoreului)
Pondere acordată (Similitudine)	100%	40%	30%	30%

1. **Comparabila 1 (Pondere 40%):**
   - **Justificare:** A primit cea mai mare pondere (40%) deoarece prezintă cel mai înalt grad de similitudine fizică și funcțională cu terenul analizat. Suprafața lotului (1.100 mp vs. 1.151 mp), amplasarea în aceeași zonă fiscală (Zona C) și nivelul de echipare cu utilități edilitare sunt aproape identice, necesită cele mai puține ajustări brute și oferă cea mai mare încredere privind prețul real de piață.
2. **Comparabila 2 (Pondere 30%):**
   - **Justificare:** Are o pondere secundară (30%) deoarece, deși este situată în Zona C și are acces la utilități similare, beneficiază de un amplasament cu o vizibilitate/expunere comercială superioară (arteră principală de trafic / Drum Carei), fapt ce a impus aplicarea unor corecții mai mari de localizare și suprafață.
3. **Comparabila 3 (Pondere 30%):**
   - **Justificare:** A primit o pondere de 30% reprezentând o proprietate din zonă de extindere (Odoreului), având o suprafață apropiată, dar cu un nivel inferior de accesibilitate imediată la rețeaua de gaz metan, necesită ajustări pozitive de compensare.

Concluzie metodologică: Suma ponderilor este egală cu 100% ($40\% + 30\% + 30\% = 100\%$).

Modelul matematic acordă prioritate proprietăților care necesită cele mai mici ajustări absolute, minimizând astfel gradul de subiectivitate al evaluării și asigurând o valoare ponderată (37,00 EUR/mp) extrem de ancorată în realitatea pieței locale.

10.3. Algoritmul de Calcul și Conversia Monetară Actualizată

1. Determinarea Valorii Unitare Ponderate:

$$\text{Valoare Unitară} = (36{,}71 \times 0{,}40) + (37{,}67 \times 0{,}30) + (36{,}40 \times 0{,}30)$$
$$\text{Valoare Unitară} = 14{,}684 + 11{,}301 + 10{,}920 = 36{,}905 \text{ EUR/mp} \approx 37{,}00 \text{ EUR/mp}$$

2. Calculul Valorii de Piață Totale:

- **Suprafață teren (CF 189585):** 1.151 mp
- **Valoare de Piață Netă (exclusiv TVA):**

$$1.151 \text{ mp} \times 37{,}00 \text{ EUR/mp} = 42.587 \text{ EUR}$$

- **Conversie în Monedă Națională (la cursul de 5,3527 RON/EUR):**

$$42.587 \text{ EUR} \times 5{,}3527 \text{ RON/EUR} = 227.955{,}43 \text{ RON} \approx 227.955 \text{ RON}$$

CAPITOLUL 11: CONCLUZIA FINALĂ ȘI RECOMANDAREA PREȚULUI DE PORNIRE LA LICITAȚIE

În baza analizării detaliate a pieței imobiliare specifice din Municipiul Satu Mare, a datelor tehnice și urbanistice furnizate, precum și a previziunilor economice contemporane, evaluatorul autorizat opinează și recomandă:

- **Prețul de pornire / de strigare propus pentru licitația publică** de vânzare a terenului aflat în proprietatea privată a Statului Român (administrarea Municipiului Satu Mare), identificat în **CF 189585 Satu Mare**, nr. top **13127/6**, în suprafață de **1.151 mp**, având o formă alungită, liber de construcții și evaluat sub ipoteza utilităților disponibile în zonă, este de:

42.587 eur sau 227.955 lei

(Calculat la cursul BNR de **5,3527 RON/EUR**, reprezentând un preț unitar de **37,00 EUR/mp**, respectiv **198,05 RON/mp**).

Declarație privind Deontologia și Excluderea Litigiilor

1. **Obiectivitate și Profesionalism:** Propunerea prezentată reflectă o analiză tehnică independentă și profesionistă, realizată în strictă conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (ediția 2026). Valoarea estimată reprezintă un preț rezonabil de pornire pe o piață liberă, în condițiile unei promovări corespunzătoare a licitației de către achizitor.
2. **Absența Interesului:** Evaluatorul declară pe propria răspundere că **nu are niciun interes actual sau viitor (direct, indirect, material sau financiar)** față de imobilul evaluat sau față de părțile implicate. Remunerația evaluatorului este fixă și necondiționată de valoarea rezultată.
3. **Limitarea Răspunderii Juridice:** Prezentul raport oferă o **opinie tehnică asupra valorii** și nu constituie o garanție privind suma finală de adjudecare. Raportul a fost elaborat exclusiv pentru scopul precizat (licitație publică) și **nu poate face obiectul unor litigii sau contestații juridice** din partea unor terțe persoane sau participanți neadjudecatari, evaluatorul fiind absolvit de orice răspundere derivată din deciziile administrative sau comerciale luate pe baza acestuia.

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

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR,

ing. Pop Olimpia Dorina

(Legitimație nr. 15333/2026)

S.C. KONCRET S.R.L. SATU MARE

(Membru Corporativ ANEVAR nr. 0779)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat POP OLIMPIA DORINA Legitimația Nr. 15333 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI ANEVAR