

# RAPORT DE EVALUARE

**Nr. 4225/14 octombrie 2019**

## "Teren intravilan concesionat"

---

**ADRESA  
PROPRIETATII:** Mun. Satu Mare, Str. Parc Industrial Sud, nr. 11, Jud. Satu  
Mare, înscrisă în CF 166255/Satu Mare

---

---

**CONCEDENT:** Mun. SATU MARE

---

---

**CONCESIONARUL:** SUMIRIKO AVS ROMANIA (fosta ANVIS ROM) SRL, CIF  
15137236, R.C. J30/15/2003

---

---

**UTILIZATOR Raport:** C.L. al Mun. Satu Mare

---

Evaluator: **Plastin Nicoleta Mariana**  
15271 - valabila 2019

## - REZUMAT -

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 4225/14 octombrie 2019, în baza de date a evaluatorului.

Executant raport de evaluare	JUST EVAL INVEST S.R.L
Reprezentant legal	Bojan Nicolae – Emanoil
Data predării raportului	14 octombrie 2019
Data de referință a evaluării	septembrie 2019

Scopul evaluării	Evaluare pentru informare, în vederea perfectării unei posibile tranzacții (vânzare-cumpărare).
------------------	---

### **Subiectul evaluării**

Cartea funciară	CF 166255/Satu Mare
Cadastral / topografic	Cad: 166255
Suprafața teren concesionat	24.700 m <sup>2</sup>
Tip teren	Intravilan
Categoria de folosință	Curți-construcții
Proprietar / Concedent	Mun. SATU MARE
Concesionar	SUMIRIKO AVS ROMANIA (fosta ANVIS ROM) SRL, CÎF 15137236, R.C. J30/15/2003

Utilizator raport	C.L. al Mun. Satu Mare
-------------------	------------------------

Dreptul de proprietate evaluat:	<b>Evaluarea drepturilor deținute de Concedent –Mun. Satu Mare</b> (Dreptul Proprietarului / Concedentului asupra terenului, grevat de contractul de concesiune)
---------------------------------	---

<i>Tipul valorii estimate:</i>	Valoarea echitabilă așa cum este ea definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.  Definiția valorii este prezentată în cap. 1.5.
--------------------------------	--

<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 1.9.
------------------------------------	---

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare 1 € = 4,7340 lei

### **Rezultatele evaluării**

Valoare echitabilă în cazul tranzacționării către Concesionar:	<b>101.647 € echivalent a 477.739 lei</b> <b>~4,12 €/m<sup>2</sup></b>
--	---

## Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	4
1.1	Identificarea și competența evaluatorului.....	4
1.1	Identificare/Descrierea raportului.....	5
1.2	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....	5
1.3	Scopul evaluării.....	5
1.4	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării).....	5
1.5	Tipul valorii .....	6
1.6	Data evaluării .....	6
1.7	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	7
1.8	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	7
1.9	Ipoteze – Ipoteze speciale.....	7
1.10	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative .....	8
1.11	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări .....	9
2	PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
2.2	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	10
2.3	Informații despre amplasament. Descriere fizică .....	11
	Terenul de amplasare.....	11
2.4	Istoric, .....	13
3	ANALIZA PIEȚEI. DREPTURI DEPLINE DE PROPRIETATE.....	13
3.1	Analiza cererii.....	14
3.2	Analiza ofertei .....	14
3.3	Echilibrul pieței .....	15
3.4	Condițiile pieței – “Analiza prețurilor” .....	15
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	17
5	EVALUAREA .....	18
5.1	Metodologia de evaluare .....	19
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	26
7	ANEXE.....	27
7.1	Prezentarea evaluatorului.....	27
7.1	Documente.....	28

## RAPORT DE EVALUARE

### 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

##### Identificarea evaluatorului<sup>1</sup>:

- SC JUST EVAL INVEST SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- Asigurare profesională - 500.000 €
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
  - Mun. Arad
  - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad
  - Telefon: 0744.871.229;
  - Fax: +40.257.338.429
  - E-mail: [arad@justeval.ro](mailto:arad@justeval.ro)
- Reprezentant legal: Bojan Nicolae Emanoil – administrator
- Plastin Nicoleta Mariana, 15271 - valabila 2019

##### Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

##### Certificare

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate (concedent sau concesionar);
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze concedentul sau concesionarul sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea supusă evaluării, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL sau evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu concedentul / concesionarul proprietății.

### 1.1 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport /  
Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 4225/ 14 octombrie 2019 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

### 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Concesionar

- SUMIRIKO AVS ROMANIA (fosta ANVIS ROM) SRL, CÎF 15137236, R.C. J30/15/2003

Concedentul /  
Proprietarul

- Mun. SATU MARE

Utilizatorul raportului

- C.L. al Mun. Satu Mare

Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.

### 1.3 Scopul evaluării

Evaluare pentru informare, în vederea perfectării unei posibile tranzacții (vânzare-cumpărare).

### 1.4 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan concesionat, imobil înscris în CF 166255/Satu Mare , cad/top: Cad: 166255.

Descriere:

- Caracteristici
  - Suprafața 24.700 m<sup>2</sup>;
  - Situat în Satu Mare, zona Parc industrial Sud
  - Vecinătăți:
    - la Nord, Stradă
    - la Est, parcela nr. cad. 166256
    - la Sud, parcela nr. cad. 10634
    - la Vest, strada

Adresa proprietății:

- Tip: Intravilan
- Categoria:Curți-construcții
- Mun. Satu Mare, Str. Parc Industrial Sud, nr. 11, Jud. Satu Mare, înscrisă în CF 166255/Satu Mare

Proprietar:

- Mun. SATU MARE

Dreptul de proprietate  
evaluat:

- Evaluarea drepturilor deținute de Concedent
- (Dreptul Proprietarului / Concedentului asupra terenului, grevat de contractul de concesiune nr. R CONTR.43381-550/13.11.2012)

Alte mențiuni ale  
evaluatorului:

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 166255/Satu Mare, eliberat conform cererii 7852 din 16.02.2017,

considerat parte integrantă.

- Imobilul este grevat de contract de concesiune, conform declarației clientului;
- Evaluatorul nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

## 1.5 Tipul valorii

### Definiție:

- „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”.
- „Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.
- Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate (Concedent și Concesionar), luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.
- Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

### Ipoteză:

- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

### Curs de schimb:

- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,7340 lei.

### Modalități de plată:

- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eşalonări) etc.

## 1.6 Data evaluării

### Data predării raportului:

- 14 octombrie 2019

### Data inspecției

- Inspecția a fost efectuată de către evaluator, accesul fiind asigurat de reprezentantul proprietarului d-na Loga Monica în perioada septembrie 2019

### Data de referință a

- septembrie 2019



## 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

---

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de carte funciară, Contract de concesiune;
  - Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile;
  - Cu ocazia inspecției au fost culese date cu privire la tipul și natura constructivă a imobilelor;
  - În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
- Restricții**
- Nu a fost cazul

## 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

---

- Informații primite de la Concedent / proprietar:**
- Situația juridică a proprietății imobiliare;
  - Concedentul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată;
  - Istoricul proprietății
  - Scopul evaluării
- Informații colectate de evaluator:**
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
  - Baza de date a evaluatorului;
  - Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro); [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) etc);
  - Informații existente în revista Valoarea oriunde este ea;
  - Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
  - Date preluate din baza de date a Comisiei Naționale de Prognoză <http://www.cnp.ro/ro/prognoze>

## 1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

---

- Ipoteze:**
- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:
- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate al Concedentului se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate al Concedentului este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlurile de proprietate ale Concedentului și Concesionarului sunt valabile).
  - Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
  - Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentatiile de urbanism, legile de

respectate aceste cerințe, valoarea echitabilă va fi afectată.

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de Proprietar/Concedent și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare echitabilă a *Drepturilor deținute de Concedent* descrisă în raport în ipoteza în care proprietatea identificată în CF 166255/Satu Mare corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

#### Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previzunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți atât pe terenul de amplasare cât și asupra construcțiilor și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu Proprietarul/Concedentul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare) sau a construcțiilor edificate pe acestea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau construcții, că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### Ipoteze speciale:

- Nu au fost considerate ipoteze speciale în estimarea valorii echitabile.

### 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

---

#### Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului/Utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează



În cadrul raportului și asumat prin Contractul de prestări servicii nr. 44915-229/12.09.2019, întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

**Condiții limitative:**

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

**1.11 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări****Standarde de evaluare:**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

**Reglementări:**

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195);
- Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

<b>Identificarea</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Imobil înscris în CF 166255/Satu Mare, cu nr. top/cad: Cad: 166255.</li><li>▪ Evaluarea drepturilor deținute de Concedent, „<i>Teren intravilan concesionat</i>”, parcela situata în Mun. Satu Mare, Str. Parc Industrial Sud, nr. 11, Jud. Satu Mare, înscrisă în CF 166255/Satu Mare,</li></ul>
<b>Descrierea juridică</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Descrierea imobilului, „<i>Teren intravilan concesionat</i>” înscris în CF 166255/Satu Mare</li><li>▪ Conform extrasului de CF menționat anterior, dreptul de proprietate aparține Mun. SATU MARE, iar conform Contractului de concesiune proprietatea este grevata pe o perioadă de 49 ani.</li></ul>
<b>Ipoteza:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Evaluatoarei nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea drepturilor deținute de Concedent sau Concesionar, sau sarcini asupra activelor deținute care să ducă la executare silită.</li></ul>

### 2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

<b>Zona de amplasare</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Proprietatea este situată în Mun. Satu Mare, Str. Parc Industrial Sud, nr. 11, Jud. Satu Mare, înscrisă în CF 166255/Satu Mare;</li><li>▪ Mun. Satu Mare este o localitate <i>urbană, importantă</i>, de dimensiuni <i>medii</i>, cu un număr (aproximativ) de <i>102.000 locuitori</i>. Veniturile medii realizate de locuitori sunt <i>la nivelul mediei</i> pe țară;</li><li>▪ Raportat la contextul național, localitatea are o economie <i>mediu dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor</i>;</li><li>▪ Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă <i>industrială</i>;</li><li>▪ Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).</li></ul>
<b>Caracterul zonei de amplasare:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ În zonă sunt amplasate terenuri libere și construcții industriale și comerciale;</li></ul> <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rețea de transport în comun <i>în apropiere</i>, cu mijloace de transport <i>suficiente</i>;</li><li>▪ Unități comerciale <i>în apropiere</i>; magazine în zonă <i>insuficiente, bine aprovizionate</i>.</li><li>▪ Unități de învățământ (mediu/superior): <i>la distanță mare</i></li><li>▪ Unități medicale: <i>la distanță mare</i></li><li>▪ Instituții de cult: <i>la distanță medie</i></li><li>▪ Sedii de bănci: <i>la distanță mare</i></li><li>▪ Parcuri: <i>la distanță mare</i></li></ul>
<b>Utilități edilitare:</b>	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i>;;</li><li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i>;</li><li>▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> ;</li><li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i>;</li><li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i>;</li></ul>

**Gradul de poluare orientativ** (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ fără;

**Concluzii generale privind zona de amplasare**

- Proprietatea este amplasată în Mun. Satu Mare, Str. Parc Industrial Sud, nr. 11, Jud. Satu Mare, înscrisă în CF 166255/Satu Mare.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mare* de dezvoltare - *mixtă, preponderent industrială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
  - Distanța față de centrul localității: *mare*;
  - Densitatea construcțiilor în zonă: 25%-50%;
  - Infrastructură: *bună*;
  - Economia zonei: *în dezvoltare*;
  - Șomaj: *stagnare*;

## 2.3 Informații despre amplasament. Descriere fizică

### **Terenul de amplasare**

**Tipul terenului:**

- Teren intravilan
- Categoria de folosință: curți construcții;
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): suficient
- Forma: dreptunghiulară;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

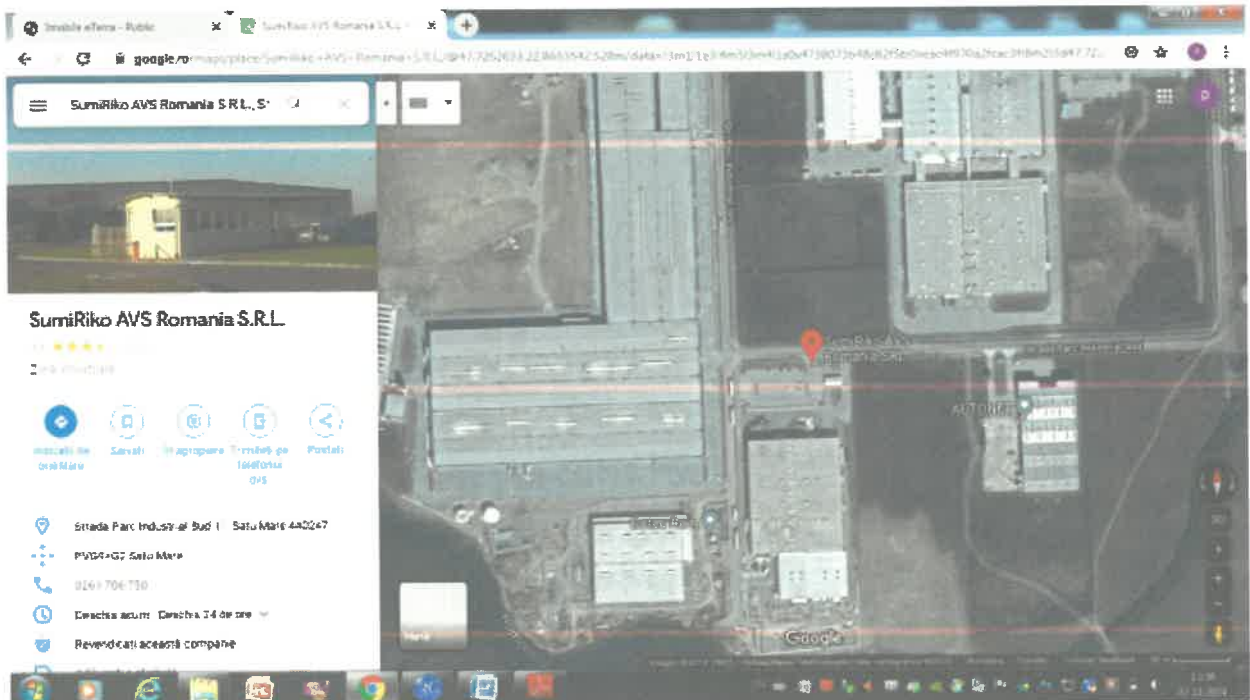
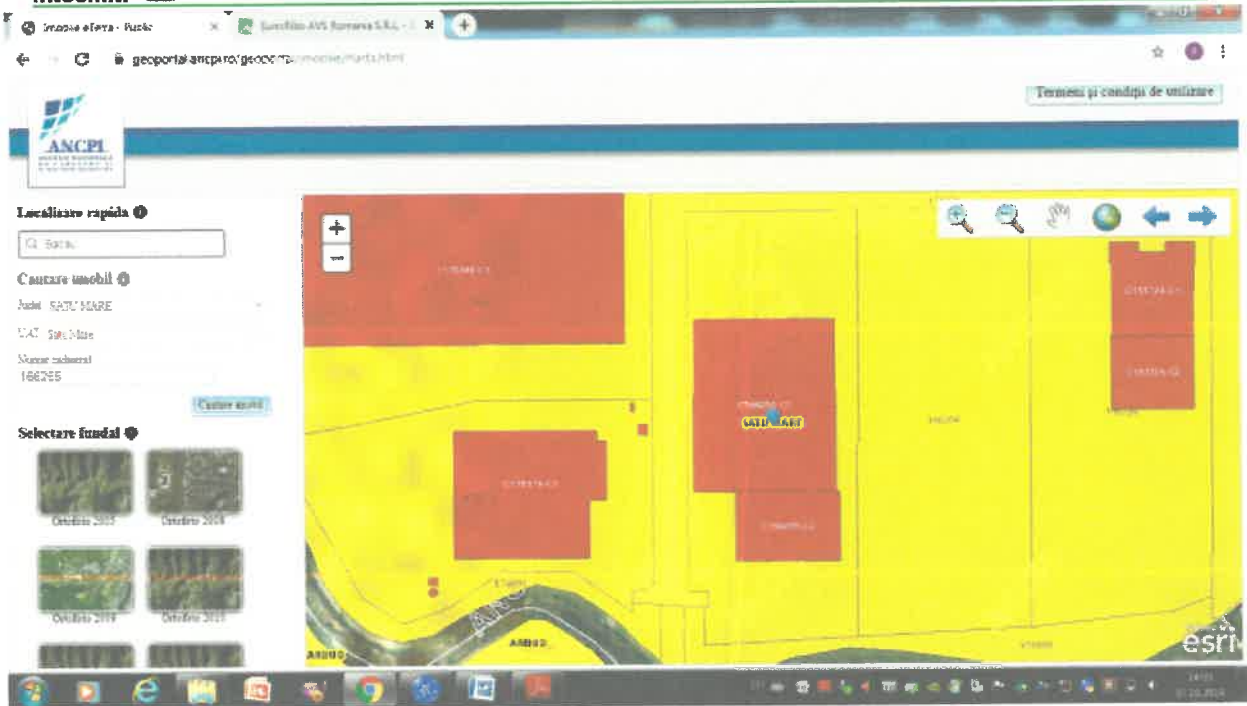
**Amenajări:**

- Împrejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Canale de desecare: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare semnificative.

**Regim economic:**

- Categoria de folosință – teren construibil.

**Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:**



**Accesul la proprietate:**



## 2.4 Istoric,

Istoric,

- Conform contract de concesiune

## 3 ANALIZA PIEȚEI. DREPTURI DEPLINE DE PROPRIETATE

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *teren intravilan, zonare industrială*, piața locală, Mun. Satu Mare.

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.



## 3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Proprietăți competitive (nr.)	<input type="checkbox"/> mic	<input checked="" type="checkbox"/> mediu	<input type="checkbox"/> mare
Disponibilitatea curentă	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Bariere comerciale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Fluxul de mărfuri	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

Rata vânzărilor <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Rata închirierilor	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Ocuparea forței de muncă	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

## Concluzii generale

- În general, nivelul cererii solvabile este scăzut, scăderea fiind cauzată de criza economică de după anul 2007, diminuarea interesului investițional, dar tendința recentă este de inversare a trendului și reluare a creșterii.
- În cazul în care proprietatea (cu dreptul deplin de proprietate) ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători ar exista, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea", în vederea achiziționării proprietății.

## 3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mică
Tendența prețului	<input type="checkbox"/> scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
b. Condițiile juridice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
d. Condițiile sociale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
e. Costul forței de muncă	<input type="checkbox"/> favorabile	<input type="checkbox"/> neinfluentabile	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale  Favorabil  nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare  mică  medie  mare

## Concluzii generale

- există proprietăți asimilabile celei supuse evaluării ca și caracteristici fizice în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "*mediu*";
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *mediu*;



- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea actuală): *Nu există*

### 3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	<b>Piața activă:</b> Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.
DA	<b>„Echilibru relativ”</b> Caracterizat de o cerere „în stagnare”, un decalaj minim între ofertă și cerere, o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară, fără a acoperii deprecierea monedei naționale.
NU	<b>Piață în declin:</b> Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Da	<b>Piață a cumpărătorului</b> O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj ( atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
Nu	<b>Piață a vânzătorului</b> O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input checked="" type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	<input type="checkbox"/> În creștere	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> În scădere
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic
Interes la închiriere	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic

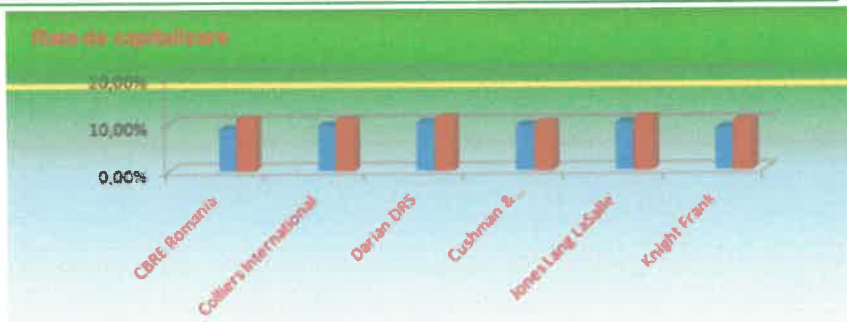
### 3.4 Condițiile pieței – “Analiza prețurilor”

**Terenuri libere:**

- Minim: 5 €/m<sup>2</sup>, Max: 20 €/m<sup>2</sup>, cu eliminarea extremelor

**Rate de capitalizare (industrial)<sup>3</sup>:**

rata de capitalizare	Min	Max:
CBRE Romania	8,8%	10,8%
Colliers International	9,5%	10,5%
Darian DRS	10,0%	11,0%
Cushman & Wakefield Echinox	9,5%	9,8%
Jones Lang LaSalle	10,0%	11,0%
Knight Frank	8,8%	10,3%
	Min:	8,8%
	Max:	11,0%



Terenuri libere – Drepturi depline - Conform analizei proprii

Nr. anunt	Localizare	Pret vanzare/oferta	Tip teren	Descriere	Suprafata	Anunt	Telefon	Pret/mp
506982	Satu Mare (SM)	30.400 €	Teren intravilan	teren 30.400 mp.	30.400 mp	vand teren construit, 30400 mp., front 115m+500m. utilitati la limita terenului. zona de hale industriale, reprezentante si magazine. se poate vinde si in rate.	+40744586286	1,00 €/mp
1744100	Satu Mare (SM)	14.750 €	Teren extravilan/posibilitate constructii	teren 5.900 mp.	5.900 mp	vand sau schimb 59 ari teren extravilan, in satumare,langa parc industrial sud,vis a vis a vis de marketul cba,potential economic si industrial(drumul spre aeroport) negociabil 250E/AR	+40741806974	2,50 €/mp
4826273	Satu Mare (SM)	235.000 €	Teren extravilan	teren 68.000 mp.	68.000 mp	teren in zona industriala satu mare (vis-a-vis de suchan).	+40749108128	3,46 €/mp
4389888	Lucian Blaga, Satu Mare (SM)	58.000 €	Teren extravilan	teren 15.000 mp., d 40	15.000 mp	vand teren extravilan cu o suprafata de 15.000 mp si cu front de 40 de metri ,accesul sa face din drumul european 19 a, imediata apropiere a parcului industrial, zona ideala pentru dezvoltare spatii depozitare sau logistica, fabrici, productie. pentru orice detalii sau informatii suplimentare nu ezitati sa ma contactati, posibilitate de construire cu autorizatie.	+40744578861	3,73 €/mp
4048480	Satu Mare (SM)	59.000 €	Teren extravilan	teren 15.000 mp., d 46	15.000 mp	vandem teren de 1,5 hectare in zona parc industrial si centura ocolitoare noua a orasului satu-mare, cu deschidere de 46 metri la drumul national e81 si lungime de 326 metri. utilitati: medie tensiune, stalp pe teren, apa din conducta principala care merge la ciocneste / prin forare/ fantana pe teren. zona ideala pentru dezvoltare spatii depozitare sau logistica, fabrici, productie. pentru orice detalii sau informatii suplimentare nu ezitati sa ma contactati. terenul se poate trece in intravilan (sind in jurul parcului industrial) prin puz.	+40745506832	3,93 €/mp
3796459	Satu Mare (SM)	75.000 €	Teren extravilan	2 camere, teren 17.200 mp.	17.200 mp	vand teren parc industrial satu mare spre aeroport 1,72 ha, acces toate utilitati sau schimb cu 1 apartament 2 camere parca la etaj 2 - diferenta informatii la telefon	+40732118825	4,36 €/mp
4237828	Amatului, Satu Mare (SM)	21.600 €	Teren intravilan	teren 3.800 mp.	3.800 mp	teren pretabil pentru constructii civile / industriale. amplasat foarte aproape de oraș, la 50 m de drumul principal, acces usor de la drumul principal, fata de poza anexata de pe google maps, s-au mai construit case pe parcelele anexate in ultima perioada, pretul este pe ar. utilitati sunt peste drum.	+40742837448	6,00 €/mp
5047148	Lucian Blaga, Satu Mare (SM)	24.700 €	Teren extravilan	teren 3.800 mp.	3.800 mp	vand urgent teren, zona lucian blaga parc industrial sud 38 ari, 850 aria negociabil, puteti lasa si mesaj, posibilitate si mai multe ari de vanzare langa acesta	+49151433875	6,50 €/mp
5108281	Soimoseni, Satu Mare (SM)	80.000 €	Teren extravilan	teren 10.000 mp.	10.000 mp	vand teren extravilan situat pe str. soimoseni (aproape de str. botzului si aproape de fabrica de bere langa o fabrica germana) - destinatie agricola sau industriala; - suprafata de 10000 m2, front la strada; - utilitati in apropiere la 100 m; -este cu posibilitati de transformare in teren intravilan	+40742274586	8,00 €/mp
785914	Caraului, Satu Mare (SM)	117.000 €	Teren intravilan	teren 13.000 mp.	13.000 mp	vand teren intravilan in suprafata de 13000 mp, imobil situat in satu mare, str. caraului, judetul satu mare, cf 475 cu numar cadastral 208/12a terenul este situat intr-o zona atat industriala cat si constructii civile (cartiere de locuinte), foarte aproape de centura de ocolire a orasului ce se va construi cat de curand acest teren se afla in apropierea magazinelor auchan, dedeman si praktiker, pretul de vanzare = 900 euro / arie (100 mp.), respectiv 9 euro/mp	+40723448849	8,00 €/mp
4703043	Satu Mare (SM)	150.000 €	Teren intravilan	teren 12.240 mp.	12.240 mp	de vanzare un teren in zona industriala depozitoare cu 50m pe front actualmente curent trifazic toate utilitati la 250m usor accesibil.	+40727778080	12,25 €/mp
4678823	Satu Mare (SM)	150.000 €	Teren extravilan	teren 12.200 mp., d 52	12.200 mp	vand teren in zona industriala al orasului satu-mare suprafata 1,22 ha toate utilitati la 300m momentan curent electric la capatul din spre vest al terenului la capatul din spre est trece centura ocolitoare al orasului,, suprafata totala: 12200, front strada: 62alte caracteristici: descrierea emotionala: zona industrialaalea detalii pret: toate utilitati la 300m la capatul din spre vestr. fronturi: statime drum acces: 50 acces: amenajare strazi. iluminat stradai, pietruale utilitati: utilitati generale: curent	+40727778080	12,30 €/mp
1871157	Magnoliei, Satu Mare (SM)	255.000 €	Teren intravilan	teren 17.000 mp.	17.000 mp	teren industrial, intravilan, 17000mp, toate utilitati, front la str. magnoliei 70 m	+40722512724	15,00 €/mp
2675102	Botzului, Satu Mare (SM)	218.000 €	Teren extravilan	teren 13.500 mp., d 210	13.500 mp	vand teren extravilan pe drumul botzului colt cu drumul apelor, suprafata de 135 ari, utilitati: apa si curent, cu posibilitate de racordare la gaz 100m cu autorizatie de constructie hale industriale, pret 1800 euro/ari	+40742742816	16,00 €/mp
3644753	Caraului, Satu Mare (SM)	320.000 €	Teren intravilan	teren 20.000 mp.	20.000 mp	vand teren 2 ha in municipiul satu mare, pe drum. caraului, in spatiile hotelului dans. ideala pentru: parcare, locuinta, constructii industriale etc. pug: http://www.satu-mare.ro/fisiere/subpagini_fisiere/3_satu_mare_reglementar_16.03-pl.03.04_a0.pdf http://www.satu-mare.ro/fisiere/subpagini_fisiere/satu_mare_reglementari-pl.03.04_reduc_stamp_p.pdf	+40742844280	16,00 €/mp
4359287	Botzului, Satu Mare (SM)	68.000 €	Teren intravilan	teren 4.000 mp.	4.000 mp	vand teren pe traseul viitorul cerituri a municipiului satu mare, drumul botzului, pretul este de 2000 euro/ari, are front la viitorul centura 40 metri si drum 4 metri pe langa teren pretabil investitii imobiliare sau industriale	+40751042012	17,00 €/mp
3901874	Satu Mare (SM)	300.000 €	Teren extravilan	teren 15.800 mp., d 90	15.800 mp	vand teren zona industriala al orasului satu mare, suprafata 1,58 ha, toate utilitati, in capatul strazi depozitor, langa fabrica alfarom, unde va trece centura de ocolire, front stradai 90m cu certificat de urbanism	+40744454980	18,99 €/mp
4821208	Satu Mare (SM)	200.000 €	Teren intravilan	teren 10.000 mp.	10.000 mp	persoana fizica, vand teren intravilan cu suprafata de 70 ha cu puz aprobat pentru parc industrial terenul are 3 cai de acces, situat in satu-mare zona aeroportului certificat de urbanism, puz, o priza din teren este deja dezmbrat cu loturi de la 1-5ha la 10-20 ha/ utilitati in zona. ideala pt investii si constructii hale industriale.	+40751407578	20,00 €/mp

4921209	Satu Mare (SM)	1.000.000 €	Teren intravilan	teren 50.000 mp.	50.000 mp	persoana fizica, vand teren intravilan cu suprafata de 70 ha cu puz aprobat pentru parc industrial terenul are 3 cai de acces, situat in satu-mare zona aeroportului certificat de urbanism, puz, o parte din teren este deja dezmembrat cu loturi de la 1-5ha la 10-20 ha utilizati in zona. ideal pt investii si constructii hale industriale.	+40751407578	20,00 €/mp
3588271	Bobizukui, Satu Mare (SM)	500.000 €	Teren intravilan	teren 25.000 mp, d 100	25.000 mp	de vanzare teren intravilan de 2,5 ha in satu mare, pe strada bobizukui in, la iesirea din localitate spre baia mare, cu un front de 100 m. mentionam ca detinem autorizatie de constructie pentru o hala industriala si corp administrativ de 5.500 mp. avantajele ale acestui terenului: - exista posibilitate de racordare la utilitati (apa caldă, gaze, curent la 110V) - detinem atr (viz tehnice de racordare) la retele electrice cu punct de conexiune realizat - terenul este nivelat in vederea realizării unor constructii industriale, suprafata totala 25000m2 caracteristici: alte caracteristici: acces auto, la toseaua	+40746227448	20,00 €/mp
4921214	Satu Mare (SM)	4.000.000 €	Teren intravilan	teren 200.000 mp.	200.000 mp	persoana fizica, vand teren intravilan cu suprafata de 70 ha cu puz aprobat pentru parc industrial terenul are 3 cai de acces, situat in satu-mare zona aeroportului certificat de urbanism, puz, o parte din teren este deja dezmembrat cu loturi de la 1-5ha la 10-20 ha utilizati in zona. ideal pt investii si constructii hale industriale.	+40751407578	20,00 €/mp
4921210	Satu Mare (SM)	2.000.000 €	Teren intravilan	teren 100.000 mp.	100.000 mp	persoana fizica, vand teren intravilan cu suprafata de 70 ha cu puz aprobat pentru parc industrial terenul are 3 cai de acces, situat in satu-mare zona aeroportului certificat de urbanism, puz, o parte din teren este deja dezmembrat cu loturi de la 1-5ha la 10-20 ha utilizati in zona. ideal pt investii si constructii hale industriale.	+40751407578	20,00 €/mp
5138865	Narcisei, Satu Mare (SM)	35.776 €	Teren intravilan	teren 1.325 mp.	1.325 mp	terenul este in zona industriale sa pot construi: hale, atelier auto, etc. terenul se gaseste pe strada narcisei cu intrarea vizavi de melodi, prima strada la dreapta, suprafata totala 13,25 aia	+40745849246	27,00 €/mp
2383226	Cerbului, 19, Satu Mare (SM)	804.700 €	Teren intravilan	teren 29.013 mp	29.013 mp	rominsolv srl, lichidator judiciar al debitorului ceta sa- compania de expedii si transport auto s.a. societate in faliment- vinde prin licitatie publica online, proprietatea imobiliară ce consta in teren intravilan si constructii situate in satu mare, str. cerbului nr. 19 si 23. suprafata terenului este de 29.013 mp si este alcatuit din 5 parcele conform: - cf 8705 n- o parcela de 23.885 mp cu nr. cadastral 10787 pe care se afla toate cladirile; - cf 8983 n- o parcela de 2003 mp pe care se afla cateva ferate industriale ce traverseaza proprietatea, dar care nu este intabulata; - cf 8681 nedef- o parcela de 59 mp cu nr. cadastral 12146- teren liber; - cf 8677 nedef- o parcela de 9 mp cu nr. cadastral 12203- teren liber; - cf 8679 n- o parcela de 57 mp cu nr. cadastral 12205- teren liber. infrastructura : partial platforme continue din beton care servesc ca spatii de depozitare in aer liber si ca loc de parcare sau ca rampe de incarcare descarcare. utilitati existente:- apa curenta; - canalizare: la reseaua orasului; - curent trifazic. accesul : se face direct din str. cerbului prin doua porti metalice. proprietatea imobiliara se vinde prin licitatie publica online deschisa de lichidatorul judiciar rominsolv srl. la pretul de adjudecare al	+40723133626	30,83 €/mp
2017589	Paulesti, Micro 17, Satu Mare (SM)	282.500 €	Teren intravilan	teren 7.500 mp.	7.500 mp	vand teren intravilan pe strada paulesti 75 ani sau 37,5 ani. 3500 euro /aria, negociabil, pentru constructii birouri, unitati industriale etc. sau schimb cu casa/apartament+diferenta	+40758934858	35,00 €/mp
1563982	Cloșca, Satu Mare (SM)	168.500 €	Teren intravilan	teren 4.500 mp.	4.500 mp	vand teren intravilan in zona industriale, in suprafata de 45 ari cu fronturi mari pe doua strazi si toate celele la z; terenul este nivelat si drenat cu toate straturile de umplutura necesare, si este complet ingradit cu gard de beton si porti din fier recent facute; acesta beneficiaza de toate utilitatile introduse pe proprietate si contorizate. aflanduse pe strada depozitelor intru pozitie favorabila si aproape de centura ce va trece prin acea zona, este ideal pentru orice fel de constructie sau afacere pentru mai multe informatii, sunati sau lasati mesaj la tel. 743 - arata telefon -	+40743624315	37,00 €/mp

#### 4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highestend Best Use) este definită ca „*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”.

Deși conceptual cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații, chiar și în cazul valorii echitabile, o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților deținute de UAT (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public/privat se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice/private deținute de UAT-uri poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).



- ❖ Atunci când ia o decizie de concesiune a unui teren, Concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.
- ❖ Oportunitatea concesiunii unui teren este decizia Consiliului Local.
- ❖ În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiuna un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede în legislația aplicabilă concesiunilor.

Ca urmare cea mai bună utilizare a terenului prezentat în raport, în sensul prevăzut în Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, este aceea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

## 5 EVALUAREA

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, etc. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parțiale, generate de o închiriere, folosință, concesiune etc. are valoare de piață. De exemplu, dacă un chiriaș nu poate sau nu va putea să plătească chiria, valoarea de piață a dreptului de proprietate afectat de locațiune poate să scadă la o sumă mai redusă față de valoarea de piață a unei proprietăți comparabile, care nu este închiriată sau față de cea a unei proprietăți comparabile care este închiriată unui chiriaș mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piață.

### Testul valorii

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de concesiune pe durata a 49 ani*.
- Se cere să se evalueze valoarea terenului ținând cont de sarcinile asupra acestuia (drept de concesiune), evaluare drepturi parțiale, evaluarea drepturilor deținute de concedent.
- Noul Cod civil nu cuprinde o definiție clară a ceea ce înseamnă „dezmembrămintele dreptului de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă *drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun* proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.
- Nu există o piață a dezmembrămintelor dreptului de proprietate;

### ***Datorită celor menționate anterior tipul valorii adoptate a fost valoarea echitabilă***

- Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate (concedent și concesionar), luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

## 5.1 Metodologia de evaluare

**Evaluarea drepturilor deținute de concedent prin metoda actualizării veniturilor**

Pentru evaluarea terenului concesionat se evaluează

- A. Drepturile de folosință cedate pe durata contractului
- B. Valoarea terminală a terenului la finele contractului

Întrucât contractul de concesiune are o durată de viață economică finită de 49 ani, redevența totală datorată de către Concesionar se face în primii 10 ani, conform contractului de concesiune, evaluarea dreptului de folosință cedat se va face prin actualizarea redevenței, pe durata rămasă a plății redevenței, fundamentată pe principiul economic conform căruia un potențial cumpărător nu va plăti pentru un astfel de activ mai mult decât contravaloarea actualizată a veniturilor care le va încasa în viitor.

- A. Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani a redevenței ar fi:

$$V_{DdFC} = \frac{R_{an}}{1+a} + \frac{R_{an}}{(1+a)^2} + \dots + \frac{R_{an}}{(1+a)^n} = R_{an} \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+a)^i} = R_{an} \times f$$

Unde:

$V_{DdFC}$  = Valoarea dreptului de folosință cedat

$R_{an}$  = redevența anuală

$a$  = rata de actualizare

$n$  = numărul de ani rămași din contract

$f$  = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic)

iar:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+a)^i}$$

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se rescrie astfel:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+a)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a}$$

Valoarea dreptului de folosință cedat ( $V_{DdFC}$ ), ca formulă simplificată va fi:

$$V_{DdFC} = R_{an} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a}$$

Suprafata	24700,0 mp
Data inceput contract	13.Nov.2012
Data curentă	16.Sep.2019
Ani parcurși	6,8
Ani rămași de platit redevență	3
Durata rămasă a contractului (n)	42,2 ani
Redevența anuală de platit (Ran)	0,451 €/mp
Rata de actualizare a redevenței (a)	9,50%

<b>Valoarea dreptului de folosință cedat (VDdFC)</b>	<b>1,17 €/mp</b>
--	------------------

### B. Valoarea terminală actualizată ( $V_t$ )

Valoarea terminală actualizată sa estimat prin parcurgerea a două etape:

- I. Estimarea valorii de piață a terenului ( $V_{\text{piață}}$ ), la data încetării contractului de concesiune;
- II. Estimarea ratei de actualizare pentru teren ( $a_t$ );

Valoarea terminală s-a estimat după formula:

$$V_t = \frac{V_{\text{piață}}}{(1+a_t)^n}$$

Valoarea de piață a terenului ( $V_{\text{piață}}$ )	12,6 €/mp
Valoarea de piață a terenului ( $V_{\text{piață}}$ actualizată)	70,9 €/mp
Rata de actualizare a redevenței (a)	9,50%
Rata de actualizare pentru teren ( $a_t$ )	7,83%

<b>Valoarea terminală actualizată (<math>V_t</math>)</b>	<b>2,95 €/mp</b>
--	------------------

Explicații:

Estimarea valorii de piață a terenului

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile



Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Sursa:

<https://www.olx.ro/oferta/exclusivitate-1-8-ha-str-careiului-0-comision-IDcBDKG.htm#f1740f6120>



327 600 €

Contact prin Story

0745 381 438



Csajkos Vasile

Pe site din apr 2019

### EXCLUSIVITATE! 1,8 ha. str. Careiului. 0% Comision !

Satu Mare, judet Satu Mare Adaugat La 13:07 12 august 2019. Numar anunt: 186286978

Trei parcele de teren cu o suprafata totala de 18.200 mp. situate pe str. Careiului, vis-a-vis cu hotel Dana, cu un front total de 43 m. liniari, isi cauta viitorul investitor.

Aflate la limita intravilanului, langa viitorul sens giratoriu al soselei de centura, la intersectia cu str. Careiului, o zona aflata intr-o continua expansiune si care sa va dezvolta intr-un ritm puternic in viitorul apropiat, parcelele sunt perfecte pentru un ansamblu rezidential sau industrial, iar faptul ca deschiderea este la drumul national DN19 si utilitatile in fata terenurilor, ofera un avantaj incontestabil.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-aurel-vlaicu-linga-yago-IDcBC6M.html#6d8ac2c6de>



149 900 €

Contact prin Story

0744 676 034



Burdea Barbu

Pe site din apr 2019

### Teren Aurel Vlaicu langa Yago

Satu Mare, judet Satu Mare Adaugat La 11:27 12 august 2019. Numar anunt: 186280660

Va ofer spre cumparare teren intravilan pe bld. Aurel Vlaicu intre motelul Yago si motelul Gica in suprafata de 9000 mp, este ideal pentru investitii, hale depozitare, hale productie, se afla in zona de plina expansiune, zona industriala, are curent, gaz si apa, este disponibil imediat, pentru a vizita terenul sau a primi informatii va rog sa ma contactati la nr. (folosesti formularul de contact)



79 900 €

Contact prin Stoc

0744 676 034

Satu Mare, judet Satu Mar  
Vezi pe harta



### Teren industrial langa fabrica de bere

Satu Mare, judet Satu Mare Adaugat La 17:36. 12 august 2019. Numar anunt: 186969165

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Burdea Barbu

Pe site din april 2019

Va ofer spre vanzare o proprietate deosebita situata in zona bulevardului Botizului intr-o zona industriala cu acces facil spre zonele de interes ale orasului si toata infrastructura (drum asfaltat, iluminat stradal) deja existenta ,in imediata vecinatate a Fabricii de bere din Satu Mare si strada Soimoseni , strada cunoscuta ca fiind zona industriala, avand o suprafata de 10126 mp.Utitatile fiind deja existente este ideal pentru constructii noi, industrie , depozitare deoarece este in imediata vecinatate rampa de incarcare feroviar.

Este compus din trei parcele : 7500 mp ,1360 mp,1266 mp, acest teren fiind ideal pentru depozit fiind in zona industriala

<https://www.olx.ro/oferta/teren-industrial-puz-IDc9Mli.html#5f0abfe287>

Preț oferta 13 euro/mp



### Teren industrial , PUZ

Satu Mare, judet Satu Mare Acuogari de pe telefon: La 09 22.1 august 2019  
Numar anunt: 179648242

Ofert de

Proprietar

Extravilan /  
intravilan

Intravilan

Suprafata utila

700 000 m<sup>2</sup>

Punem bazele unui nou parc industrial in Satu Mare, clientii nostri fiind multumiti de investitia facuta, avem deja in derulare constructia de hale pe terenurile achizitionate de la noi! De vanzare loturi pers fizica/juridica! Teren intravilan cu suprafata totala de peste 70 ha cu PUZ aprobat pentru PARC INDUSTRIAL! Terenul are 3 cai de acces. Situat in Satu-Mare zona Aeroportului! centura orasului va fi fix la delimitarea terenului, ideal pentru benzinarii sau reprezentante auto. Certificat de urbanism, PUZ obtinut pentru o parte din teren.Parte din teren este deja dezmembrat cu loturi de la 1-5ha la 10-20 ha! Puteti sa va alegeti parcelele si loturile dorite. Utilitati in zona. Ideal pt investii si constructii hale industriale





Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Parc Industrial Sud	Zona Drum Careiului	Zona Aurel Vlaicu	Zona Botizului	Zona Parc Industrial Sud
Suprafata	20.000 m.p.	18.000 m.p.	9.000 m.p.	10.126 m.p.	20.000 m.p.
Pret vanzare / ofertare - total		324.000 €	144.000 €	81.008 €	260.000 €
Preț de vanzare / ofertare unitar		18,00 €/mp	16,00 €/mp	8,00 €/mp	13,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-3% -0,5 €	-3% -0,5 €	-3% -0,2 €	-3% -0,4 €
Preț de vanzare ajustat		17,0 €	15,5 €	7,8 €	12,6 €
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		17,00 €/mp	15,52 €/mp	7,76 €/mp	12,61 €/mp
2. Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		17,00 €/mp	15,52 €/mp	7,76 €/mp	12,61 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		17,00 €/mp	15,52 €/mp	7,76 €/mp	12,61 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		17,00 €/mp	15,52 €/mp	7,76 €/mp	12,61 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		17,00 €/mp	15,52 €/mp	7,76 €/mp	12,61 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		17,00 €/mp	15,52 €/mp	7,76 €/mp	12,61 €/mp
<b>Ajustări specifice proprietății</b>					
7. Localizare	Parc Industrial Sud	Zona Drum Careiului	Zona Aurel Vlaicu	Zona Botizului	Zona Parc Industrial Sud
Ajustare (%) / total		-15,0% -2,55 €	-5,0% -0,8 €	25,0% 1,9 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		14,45 €/mp	14,74 €/mp	9,70 €/mp	12,61 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime ( dimensiune ) și formă	20000mp / regulata /	18000mp / regulata /	9000mp / regulata /	10126mp / regulata /	20000mp / regulata /
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 50,00 ml 2/16	~ 43 ml 2/16	~ 20 ml 1/16	~ 20 ml 1/16	~ 50 ml 2/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		14,45 €/mp	14,74 €/mp	9,70 €/mp	12,61 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		-0 ml	-0 ml	-0 ml	-0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 60 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		-60 ml	-0 ml	-0 ml	-0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		-0 ml	-0 ml	-0 ml	-0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		-0 ml	-0 ml	-0 ml	-0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență bransament		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat utilitati		14,45 €/mp	14,74 €/mp	9,70 €/mp	12,61 €/mp
10. Utilizare	teren dezv. const.	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		14,45 €/mp	14,74 €/mp	9,70 €/mp	12,61 €/mp
Preț ajustat (rotund)		14,5 €/mp	14,7 €/mp	9,7 €/mp	12,6 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-15% -2,6 €	-5% -0,8 €	25% 1,9 €	0% 0,0 €
Ajustare totală brută		€ 2,55	€ 0,78	€ 1,94	€ 0,00
Ajustare brută procentuala		15%	5%	25%	0%
Număr ajustări negative		1	1	0	0
Număr ajustări pozitive		0	0	1	0
Total număr ajustări		1	1	1	0

Opinie unitara

12,6 €/mp

Valoarea terenului la sfârșitul perioadei contractului de concesiune a fost estimată, pomind de la valoarea de piață a acestuia, la data de referință a evaluării, ajustat cu o creștere de 4,2%, ca rată a inflației, ajungând la sfârșitul perioadei contractului de concesiune la cca **70,93 €/m<sup>2</sup>**.

AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10
13,13 €/mp	13,68 €/mp	14,26 €/mp	14,85 €/mp	15,48 €/mp	16,13 €/mp	16,81 €/mp	17,51 €/mp	18,25 €/mp	19,01 €/mp
AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15	AN 16	AN 17	AN 18	AN 19	AN 20
19,81 €/mp	20,64 €/mp	21,51 €/mp	22,41 €/mp	23,36 €/mp	24,34 €/mp	25,36 €/mp	26,42 €/mp	27,53 €/mp	28,69 €/mp
AN 21	AN 22	AN 23	AN 24	AN 25	AN 26	AN 27	AN 28	AN 29	AN 30
29,89 €/mp	31,15 €/mp	32,46 €/mp	33,82 €/mp	35,24 €/mp	36,72 €/mp	38,26 €/mp	39,87 €/mp	41,55 €/mp	43,29 €/mp
AN 31	AN 32	AN 33	AN 34	AN 35	AN 36	AN 37	AN 38	AN 39	AN 40
45,11 €/mp	47,00 €/mp	48,98 €/mp	51,04 €/mp	53,18 €/mp	55,41 €/mp	57,74 €/mp	60,16 €/mp	62,69 €/mp	65,32 €/mp
AN 41	AN 42								
68,07 €/mp	70,93 €/mp								

Rata totală de actualizare este o cuantificare a "performanțelor" unei proprietăți, care include orice creștere a valorii proprietății imobiliare și implicit a venitului sau chiar invers când vorbim de o scădere.

Formula generală a acestui tip de relație este:

$$a = c + g$$

Unde:

a= rata de actualizare

c=rata de capitalizare

g=rata de ajustare care evidențiază modificarea totală sau creșterea venitului și a valorii

Rata de actualizare a redevenței a fost calculată pomind de la o rată de capitalizare din piață, ajustată.

Rata de actualizare a terenului a fost calculată pomind de la rata de actualizare a redevenței, ajustată cu aportul construcțiilor.

Din rata de actualizare a redevenței, a fost scăzut aportul unei construcții industriale (recuperarea anuală procentuală a construcției, ca și rată, pentru o perioadă de 60 ani 1,67%.

Având în vedere cele prezentate anterior, evaluarea drepturilor deținute de **concedent** prin metoda actualizării veniturilor, se poate evidenția prin formula generală de estimare a valorii echitabile a terenului concesionat astfel:

$$V_{\text{echitabilă}} = V_{\text{DdFC}} + V_t$$

$$V_{\text{echitabilă}} = R_{\text{an}} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a} + \frac{V_{\text{piață}}}{(1+a)^n}$$

<b>Valoarea dreptului de folosință cedat (VDdFC)</b>	<b>1,17 €/mp</b>
<b>Valoarea terminală actualizată (V t)</b>	<b>2,95 €/mp</b>
<b>Valoare echitabilă</b>	<b>4,12 €/mp</b>
<b>Total Valoare echitabilă</b>	<b>101.647 €</b>

**477.739 lei**

## 6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Aplicarea metodei de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii echitabile:

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea echitabilă a **drepturilor deținute de concedent** asupra terenului înscris în CF 166255/Satu Mare este:

### Valoarea echitabilă

**101.647 € echivalent a 477.739 lei**  
**~4,12 €/m<sup>2</sup>**

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator  
**Plastin Nicoleta Mariana**



*[Handwritten signature]*

Verificator proceduri interne  
 Evaluator  
**Bojan Nicolae Emanoil**



*[Handwritten signature]*

**JUST EVAL INVEST SRL**



*[Handwritten signature]*



## 7 ANEXE

---

### 7.1 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art.20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor țării, JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice - evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluari de Intreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale
- Evaluari de Bunuri Imobile;
- Evaluari de Bunuri Mobile
- Evaluari de Acțiuni și alte Instrumente Financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 4.000 lucrări din care peste 3.500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, evaluări destinate cuprinderii în situațiile financiare a UAT sau societăților comerciale, evaluări pentru impozitare etc. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asiguratorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195;

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil

Telefon: 0744 871 229; 0257 338 429

Fax: 0257 338 429

e-mail: [justeval2012@gmail.com](mailto:justeval2012@gmail.com)

[arad@justeval.ro](mailto:arad@justeval.ro)

site: [www.justeval.ro](http://www.justeval.ro)

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare, și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR

7.1 Documente



12849182

Carte Funciară Nr. 166255 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	7852
Ziua	16
Luna	02
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Satu Mare, Str Parc Industrial Sud, Nr. 11, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	166255	24.700	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	166255-C1	Loc. Satu Mare, Str Parc Industrial Sud, Nr. 11 Jud. Satu Mare	S. construita la sol: 8300 mp; Spatiu de productie si administrative, edificate in anul 2014

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>33173 / 22/08/2012</b> Act Notarial nr. 1364, din 22/08/2012 emis de CRISTEA CRISTIAN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE posesiune factica in seria rangului incheierii nr. 10537/1909, 19798/2012 si dezlipire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>ORASUL SATU MARE</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 166245/Satu Mare, inscrisa prin incheierea nr. 19798 din 21/05/2012; pozitie transcrisa din CF 166246/Satu Mare, inscrisa prin incheierea nr. 19798 din 21/05/2012;	A1
<b>58674 / 12/11/2014</b> Act Administrativ nr. 388, din 08/10/2013 emis de Primaria municipiului Satu Mare (act administrativ nr. 1987/17-10-2014 emis de Primaria municipiului Satu Mare);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE constructie proprie, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>SC ANVIS ROM SRL, CIF:15137236</b>	A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>46812 / 23/11/2012</b> Act Administrativ nr. 43381-550, din 13/11/2012 emis de MUNICIPIUL SATU MARE;	
C1 se noteaza contractul de concesiune nr. 43381-550 din 13.11.2012 dintre MUNICIPIUL SATU MARE in calitate de concedent si SC ANVIS ROM SRL in calitate de concesionar pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 15.11.2012	A1



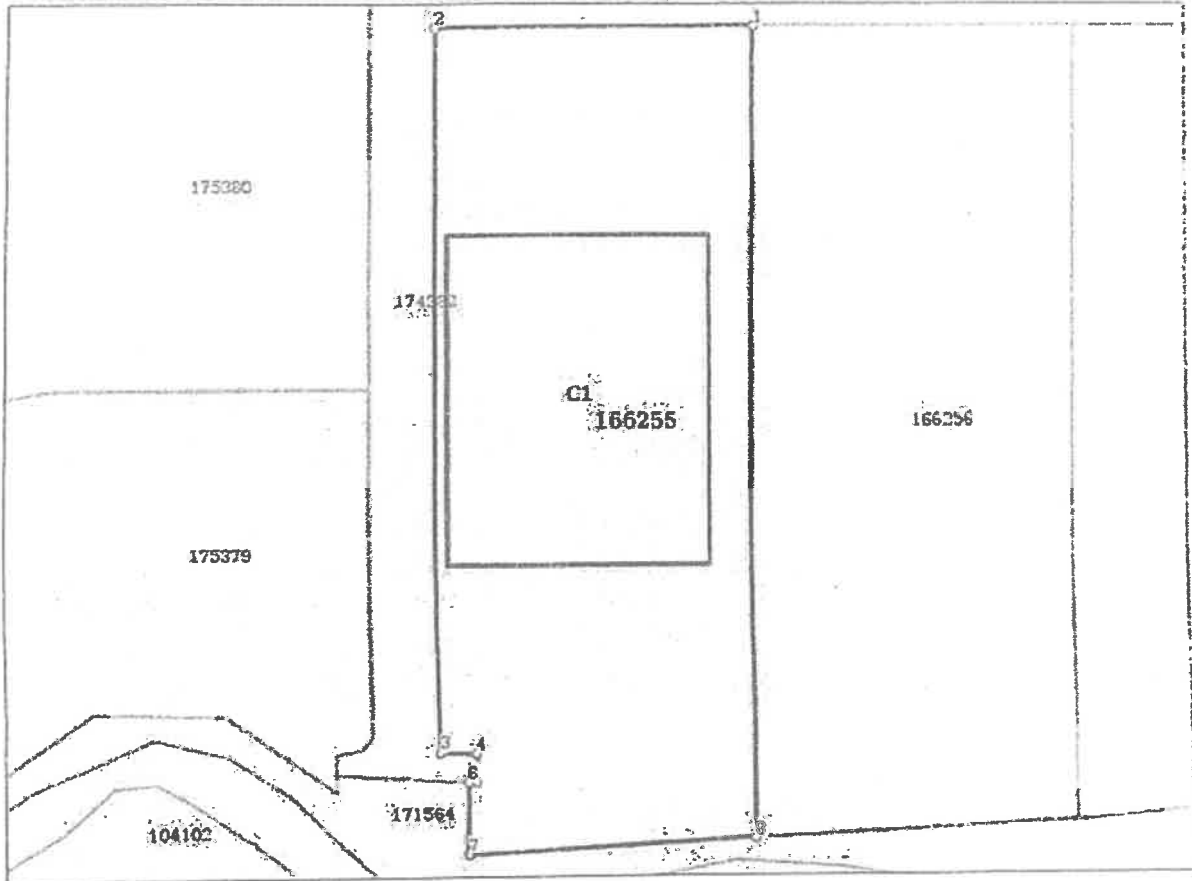
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
166255	24.700	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARĂ IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	24.700	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	166255-C1	construcții industriale și edilitare	8.300	Cu acte	S. construita la sol: 8300 mp; Spațiu de producție și administrative, edificate în anul 2014

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	100.681
2	3	221.1
3	4	11.712
4	5	8.741

Carte Funciară Nr. 166255 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l <sup>m</sup> (m)
5	6	2.5
6	7	22.173
7	8	90.428
8	1	248.231

\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\* Distanță dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

ertific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest irou.

rezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin are se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt usceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr.3013311/16-02-2017 în suma de 100, pentru serviciul de ublicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
16-02-2017

Data eliberării,  
16/02/2017

Asistent Registrator,  
SANDOR FARKAS  
FARKAS SANDOR  
Asistent registrator municipal  
(parafa și semnătura)

Referent,  
YANCA MARIANA GEORGETA  
CONSILIER  
(parafa și semnătura)





*Am primit in exemplar  
19.11.2012*

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ~~43341~~ - 650 / 13.11.2012

Privind parcela de teren în suprafață de 24.700 mp situată în Satu Mare, zona Industrială Sud, înscrisă în CF 166255 nr. top. 166255

### I. Părțile contractante

**Concedentul, MUNICIPIUL SATU MARE, în calitate de proprietar,** având sediul în municipiul Satu Mare str. 25 Octombrie nr. 1, corp M, contul deschis la Trezoreria Satu Mare RO07TREZ54621300205XXXXX, CUI 4038806, reprezentat prin primar, dr. Coica Costel Dorel, pe de o parte,

Și

**Concesionarul, S.C. ANVIS ROM SRL,** cu sediul în Satu Mare, str. Fagului nr. 35, CUI 15137236, nr. de ordine în registrul comerțului J30/15/2003, reprezentat prin Popovici Florin Vasile, posesor al cărții de identitate seria SM nr. 373522, în calitate de împuternicit conform Hotărârii Asociației Unice nr. 12/17.05.2011, pe de altă parte,

În temeiul OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, al Hotărârii Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 81/26.04.2012 de aprobare a procedurii de concesiune, precum și al procesului-verbal de desemnare a ofertei câștigătoare din data de 23.10.2012 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. Obiectul contractului de concesiune

*Art. II.1. - (1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie concesiunea imobilului-teren având următoarele caracteristici:*

- Suprafața terenului: 24.700 mp
  - Amplasare: teren intravilan, situat în Satu Mare, zona Parc Industrial
  - Vecinătăți și întinderi:
    - la Nord – stradă
    - la Est – parcela nr. cad. 166256
    - la Sud – parcela nr. cad. 10634
    - la Vest – stradă
  - Numărul Cărții Funciare 166255 în care este înscris terenul precum și nr. Topo. 166255 în suprafață de 24.700 mp, sunt anexate la prezentul contract – Anexa nr. I.
- (2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
- a) bunurile de retur: terenul;





b) bunurile proprii: mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, anexe din materiale demontabile etc.

(3) Municipiul Satu Mare este de acord să se noteze dreptul de concesiune în favoarea concesionarului în Foaia a III-a (foaia de sarcini) a colii de Carte Funciară nr. 166255 Satu Mare.

Terenul principal va fi folosit de către investitor în vederea realizării Proiectului propus: Hală de producție piese și accesorii auto pentru producătorii de autoturisme.

### III. Termenul

*Art. III.1.* (1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data de 15.11.2012.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

### IV. Redevența

*Art. IV.1.* (1) În schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, pe întreaga perioadă, investitorul va plăti Municipiului Satu Mare o sumă totală reprezentând echivalentul în lei a sumei de 4,51 Euro/mp fără TVA, cu titlu de redevență, după cum urmează :

- în primii 10 (zece) ani se va achita redevența anuală de 0,451 Euro/mp, până la finele lunii ianuarie a fiecărui an.

- plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Primăria municipiului Satu Mare la data scadenței stabilite de părți în contul nr.RO07TREZ54621300205XXXXX deschis la Trezoreria Satu Mare.

- prețul se va plăti în 15 zile lucrătoare de la emiterea facturii. Facturile vor fi emise în lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, anunțat pentru data facturii. Prima factură se va emite în prima lună după semnarea contractului.

*Art. IV.2.* În cazul neplății prețului în termen de 15 zile lucrătoare de la data emiterii facturii, concesionarul datorează concedentului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi a întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în lei datorate.

*Art. IV.3.* Pe lângă plata redevenței, în cursul execuției proiectului propus și, în continuare, de la data finalizării construcțiilor pe terenul principal, investitorul se obligă să plătească lunar, până la finele lunii în curs, consumul de apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare conform contractelor de furnizare a acestor utilități.



## V. Drepturile părților

### V.1. Drepturile concesionarului

*Art. V.1.1.* (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

*Art. V.1.2.* După o perioadă de 5 ani, cu obligația finalizării investiției și punerii în funcțiune a construcției, concesionarul are dreptul de a cumpăra terenul, achitând diferența de preț rezultată din scăderea sumelor plătite din totalul valorii contractului de concesiune.

### V.2. Drepturile concedentului

*Art. V.2.1.* (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va face după cel puțin 3 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către concesionar și la o oră rezonabilă.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

## VI. Obligațiile părților

### VI.1. Obligațiile concesionarului

*Art. VI.1.1.* (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

*Art. VI.1.2.* Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

*Art. VI.1.3.* Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

*Art. VI.1.4.* Concesionarul este obligat să plătească redevența anuală în condițiile prevăzute la art. IV. pct. 1.

*Art. VI.1.5.* (1) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplina proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(2) În termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să plătească prima rată a redevenței, dar nu mai mult de 15 zile de la data facturării.



*Art. VI.1.6.* (1) Să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construire în termen de 3 luni de la încheierea procesului-verbal de predare-primire a terenului.

(2) Într-un termen de 3 luni să solicite și să obțină autorizația de construire eliberată de organele competente și emisă în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale în vigoare.

(3) Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de 6 luni și să finalizeze lucrările cu punerea în funcțiune a obiectivului propus în termen de 18 luni de la semnarea prezentului contract.

*Art. VI.1.7.* Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare.

*Art. VI.1.8.* (1) Să respecte normele de protecția mediului conform unei convenții ce se va încheia ulterior.

(2) Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I conform unei convenții ce se va încheia ulterior.

## ***VI.2. Obligațiile concedentului***

*Art. VI.2.1.* (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

*Art. VI.2.2.* Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

*Art. VI.2.3.* Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

*Art. VI.2.4.* Să asigure concesionarului posibilitatea accesului către sau de la proiectul propus, atât pentru persoane, cât și pentru autovehicule, inclusiv camioane.

*Art. VI.2.5.* Să garanteze pe concesionar împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de concesiune asupra terenului, și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din partea sa ori din partea unor terți.

*Art. VI.2.6.* (1) Să predea terenul concesionarului în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract cel târziu în 30 de zile de la data semnării contractului.

(2) La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului, atașat la prezentul contract, semnat de ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului principal.



## VII. Încetarea contractului de concesiune

*Art. VII.1.* (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- e) în cazul încheierii contractului de vânzare-cumpărare al terenului potrivit prevederilor art. V.1.2,
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunurile de retur: terenul și construcțiile edificate - concedentului
- b) bunurile proprii: mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, anexe din materiale demontabile etc, concesionarului.

*Art. VII.2.* Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

*Art. VII.3.* (1) Prezentul contract poate înceta prin acordul părților sau poate fi denunțat unilateral de către concesionar, printr-o scrisoare recomandată cu confirmare de primire, trimisă cu cel puțin 12 luni în prealabil. În această situație construcțiile deja edificate vor fi transmise în proprietatea Municipiului Satu Mare în aceleași condiții ca și în situația încetării contractului prin ajungerea la termen.

(2) În cazurile de denunțare unilaterală menționate mai sus, încetarea contractului va avea loc la data menționată în scrisoarea recomandată cu confirmare de primire, fără îndeplinirea vreunei alte formalități precum și fără intervenția instanței de judecată sau arbitrale.

*Art. VII.4.* De asemenea, contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în următoarele cazuri:

A. Prin simpla declarație a concedentului:

- a) dacă investitorul nu plătește din culpa sa prețul în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii și confirmării comunicării facturii de către investitor. În cazul în care concedentul nu-și respectă obligațiile contractuale, rezilierea sau încetarea de mai sus ca sancțiune nu mai operează, concesionarul având





- dreptul de a suspenda plățile până la încetarea încălcării obligațiilor contractuale ale concedentului.
- b) dacă concesionarul nu folosește terenul principal conform destinației stabilite în Art. II și nu remediază această situație într-un termen de 90 zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiul Satu Mare;
  - c) dacă investitorul nu-și respectă obligațiile prevăzute în acest contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 zile de la data primirii notificării scrise trimise de Municipiul Satu Mare menționând caracteristicile acestei încălcări;
  - d) în cazul în care investitorul nu respectă termenele de implementare ale investiției prevăzute la art. VI.1.6.

B. Prin simpla declarație a concesionarului dacă Municipiul Satu Mare nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în contract și nu remediază această încălcare în termen de 30 zile de la data notificării scrise trimise de către investitor prin care se reclamă o astfel de încălcare.

*Art. VII.5.* În situațiile apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți conform clauzelor lit. A și B de la art. precedent, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului contract, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului contract.

*Art. VII.6.* De asemenea contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedură de dizolvare sau lichidare.

### **VIII. Răspunderea contractuală**

*Art. VIII.1.* Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

*Art. VIII.2.* Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

*Art. VIII.3.* Orice plată făcută de către concesionar către Municipiul Satu Mare se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

### **IX. Litigii**

*Art. IX.1. (1)* Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.





### X. Definiții

Art. X.1. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dăuna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implica vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 (patru) exemplare.

Concedent,  
MUNICIPIUL SATU MARE  
Primar,  
DR. COICA COSTEL DOREL



Director executiv,  
LUCIA URSU

Concesionar,  
S.C. ANVIS ROM S.R.L.  
împuternicit  
POPOVICI FLORIN VASILE



Serviciul Juridic, Contencios și Arhivă  
MIHAELA RACOLȚA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
Viza SATU MARE  
ANCA RAȚIOT  
DATA: 13. NOV. 2012 Nr. 1  
PENTRU CONTROL FINANCIAR  
Biro EXERCITIU PROPRIU  
MIHAELA FAUR

Red. Bianca Mustea/4 ex.

**PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**  
**A PARCELEI DE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 24.700 mp SITUAT ÎN**  
**ZONA INDUSTRIALĂ SUD SATU MARE**

Încheiat azi, 19.11.2012, între **MUNICIPIUL SATU MARE**, cu sediul în Satu Mare, P-ța 25 Octombrie nr. 1, reprezentat prin Primar, Dr. Coica Costel Dorel, în calitate de concedent și **S.C. ANVIS ROM S.R.L.**, cu sediul în Satu Mare, str. Fagulului nr. 35, CUI 15137236, nr. de ordine în registrul comerțului J30/15/2003, reprezentat prin Popovici Florin Vasile, posesor al cărții de identitate seria SM nr. 373522, în calitate de concesionar cu ocazia predării, respectiv primirii parcelei de teren în suprafață de 24.700 mp înscris în CF 166255 sub nr. cad. 166255, identificată în planul de situație anexat la contractul de concesiune nr. 43381-550/13.11.2012.

Terenul se predă fără construcții edificate pe suprafața sa și liber de orice sarcini.

Parcela are nr. cad. 166255 și este înscris în CF 166255.

Terenul va fi utilizat de concesionar în conformitate cu prevederile Contractului de concesiune, ale Regulamentului de dezvoltare a Zonei Industriale Sud și ținându-se seama de dispozițiile art. 256 alin. 3 ale Codului Fiscal.

Concedent  
**MUNICIPIUL SATU MARE**  
Primar  
**DR. COICA COSTEL DOREL**



Concesionar  
**SC ANVIS ROM SRL**  
împuternicit  
**POPOVICI FLORIN VASILE**

