



Data 10.08.2026

Ing. Buzila Marcel
Consiliul Judetean Satu Mare
11.08.2026

ROMANIA JUDEȚUL SATU MARE	
CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE	
INTRARE	Nr. 15565
IEȘIRE	
Ziua 10	Luna 08 Anul 2026

Dec. nr. 15565
11.08.2026

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Subsemnatul Buzila Olimpiu Marcel, in calitate de Evaluator autorizat, am predat azi 10.08.2026 catre Consiliul Judetean Satu Mare :

Raportul de evaluare la valoarea la piata a terenului situat in Huta Certeze inscris in CF 100466 Certeze in suprafata masurata de 611 mp avand 42 file +anexe

Pentru care am incheiat prezentul process verbal

Am predat,

Ing Buzila Olimpiu Marcel,
evaluator autorizat proprietati imobiliare

Am Primit ,

reprezentant ~~XXXXXXXXXX~~





Ing. BUZILĂ OLIMPIU MARCEL-Evaluator autorizat legitimație nr. 17864 Tel. 074210044
Email: olimpiubuzila@yahoo.com Web-www.smimobiliare.ro

RAPORT DE EVALUARE

Terenul înscris în CF nr. 100466 Certeze, având nr. cadastral 100466, categoria de folosință „curți-construcții” și suprafața măsurată de 611 mp.



- **Proprietar:** Județul Satu Mare – domeniul privat
- **Client/Utilizator:** Consiliul Județean Satu Mare
- **Data evaluării:** 05.08.2026



Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimație 17864





Cuprins

1. Introducere	.....
1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)	.....
1.2. Certificare	.....
2. Termenii de referință ai evaluării	.....
2.1. Identificarea evaluatorului	.....
2.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	.....
2.3. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	.....
2.4. Scopul evaluării	.....
2.5. Tipul valorii, Moneda valorii	.....
2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului	.....
2.7. Natura și amploarea activității evaluatorului	.....
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	.....
2.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	.....
2.10. Tipul raportului	.....
2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	.....
2.12. Declararea conformității cu SEV	.....
3. Prezentarea datelor	.....
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	.....
3.2. Descrierea situației juridice	.....
3.3. Descrierea amplasamentului/terenului	.....
3.4. Istoricul proprietății subiect	.....
4. Analiza pieței imobiliare	.....
4.1. Analiza productivității	.....
4.2. Delimitarea pieței	.....
4.3. Analiza cererii	.....
4.4. Analiza ofertei	.....
4.5. Analiza echilibrului pieței (Relația dintre cerere și ofertă)	.....
4.6. Previziunea absorbției subiectului în piața specifică	.....
4.7. Concluzii privind analiza pieței specifice	.....
5. Analiza celei mai bune utilizări	.....
5.1. Analiza celei mai bune utilizări a terenului liber (CMBU)	.....
5.2. Concluziile analizei celei mai bune utilizări	.....
6. Evaluarea proprietății	.....
6.1. Compararea directă	.....
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	.....
Anexe	.....

1. Extras CF (CF 102526, topo 281/2)
2. Grila de calcul și comparabile de piață (Eriu Sâncrai, Terebești)
3. Fotografiile terenului subiect (transmise în raport)





1. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)

La solicitarea Consiliului Județean Satu Mare, a fost elaborată prezenta lucrare în scopul stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare reprezentate de terenul situat în intravilanul localității Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare, înscris în CF nr. 100466 Certeze și aparținând domeniului privat al Județului Satu Mare.

- **Clientul:** Consiliul Județean Satu Mare;
- **Utilizatorul desemnat:** Consiliul Județean Satu Mare;
- **Tipul valorii adecvat scopului declarat:** valoarea de piață;
- **Data evaluării:** 05.08.2026 – data la care este valabilă valoarea de piață estimată în prezentul raport;
- **Data inspecției proprietății imobiliare:** 30.07.2026 – proprietatea a fost inspectată de evaluator; în prezenta reprezentanților CJ
- **Data întocmirii raportului:** 05.08.2026.

În cadrul prezentului raport s-a estimat valoarea dreptului deplin de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață măsurată de 611 mp, identificat prin nr. cadastral 100466 și înscris în CF nr. 100466 Certeze.

Conform cărții funciare, pe teren sunt edificate următoarele construcții:

- construcția C1, cu suprafața construită la sol de 129 mp, având regim de înălțime P+1 și destinația de birouri/construcție administrativă și social-culturală;
- construcția C2, cu suprafața construită la sol de 24 mp, având destinația de anexă.

Construcțiile C1 și C2 **nu fac obiectul prezentei evaluări**. În vederea determinării exclusive a valorii terenului, acesta a fost analizat în baza ipotezei speciale că este liber de construcții. Valoarea estimată nu include valoarea construcțiilor existente și nu reprezintă valoarea cumulată a terenului și a construcțiilor.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile termenilor de referință prezentați în raport. Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele generale și speciale formulate, de informațiile disponibile, de caracteristicile proprietății și de condițiile pieței imobiliare specifice la data evaluării.

Prezenta evaluare a fost elaborată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025 (SEV 2025), care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2025).

Abordarea utilizată pentru estimarea valorii este **abordarea prin piață, prin metoda comparației directe**.





1.1.1. Valoarea de piață a terenului – Huta Certeze

Nr. crt.	Tipul proprietății	Suprafața evaluată	CF/nr. cadastral	Amplasament	Valoare unitară	Valoare de piață
1	Teren intravilan, categoria „curți-construcții”, evaluat în ipoteza că este liber de construcții	611 mp	CF nr. 100466 Certeze, nr. cad. 100466	Huta Certeze, comuna Certeze, jud. Satu Mare	49,16 lei/mp	30.038 lei

Valoarea de piață estimată:

- **30.038 lei;**
- echivalentul a aproximativ **5.723 euro;**
- valoare unitară: **49,16 lei/mp**, respectiv **9,37 euro/mp**.

Cursul de schimb utilizat la data evaluării: **1 euro = 5,2489 lei**.

Valoarea este exprimată fără TVA. Tratatul fiscal aplicabil unei eventuale operațiuni juridice asupra proprietății urmează să fie stabilit de părțile implicate, potrivit prevederilor fiscale în vigoare.

În urma analizei și reconcilierii rezultatelor, s-a considerat că valoarea de piață estimată prin abordarea prin piață este adecvată scopului evaluării și caracteristicilor proprietății analizate. Valoarea reflectă amplasarea în localitatea Huta Certeze, suprafața, forma neregulată, frontul stradal, accesul pe drum pietruit, utilitățile disponibile în zonă și lucrările necesare pentru curățarea și pregătirea terenului.

Construcțiile C1 și C2 existente pe amplasament nu fac obiectul evaluării. Valoarea concluzionată se referă exclusiv la teren, analizat în ipoteza specială că este liber de construcții.

1.2. Certificare

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare reprezentate de terenul intravilan situat în localitatea Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare, înscris în CF nr. 100466 Certeze, nr. cadastral 100466, proprietatea privată a Județului Satu Mare, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile prezentate în raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale prezentate și reprezintă opinia mea imparțială;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă asupra bunului care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate;





- implicarea mea în această activitate nu se bazează pe solicitarea obținerii unui rezultat predeterminat;
- onorariul plătit de client nu are nicio legătură cu obținerea unui rezultat predeterminat;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile SEV 2025 și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția proprietății la data de **05.08.2026**;
- construcțiile C1 și C2 existente pe teren au fost observate în cadrul inspecției, dar nu au fost evaluate și nu sunt cuprinse în valoarea estimată;
- terenul a fost evaluat în baza ipotezei speciale că este liber de construcții, în scopul determinării exclusive a valorii sale;
- dețin cunoștințele și experiența necesare pentru efectuarea competentă a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane;
- la data prezentului raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR.

Evaluator autorizat:
ing. Buzilă Olimpiu Marcel
Evaluator autorizat ANEVAR (EPI), membru titular
Legitimația nr. 17864

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de Buzilă Olimpiu Marcel, persoană fizică, evaluator autorizat ANEVAR, posesor al legitimației nr. 17864, având punctul de lucru în municipiul Satu Mare, str. Aurel Popp nr. 20, județul Satu Mare, telefon 0742 100 499, e-mail: olimpiubuzila@yahoo.com.

Evaluatorul este de profesie inginer și jurist, are competențe tehnice și juridice și își desfășoară activitatea în calitate de evaluator extern și independent, precum și ca auditor energetic pentru clădiri, gradul I.

Evaluatorul deține competența necesară pentru realizarea evaluărilor de bunuri imobile.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Clientul prezentului raport de evaluare este Consiliul Județean Satu Mare.

Utilizatorul desemnat al raportului este Consiliul Județean Satu Mare.





Evaluatorul își asumă responsabilitatea profesională exclusiv față de clientul și utilizatorul desemnat, identificați în prezentul raport. Utilizarea raportului de către alte persoane sau în alte scopuri decât cele declarate nu angajează responsabilitatea evaluatorului.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare și a drepturilor evaluate

Proprietatea supusă evaluării este situată în intravilanul localității Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare, și este identificată conform documentelor puse la dispoziție astfel:

- **cartea funciară:** CF nr. 100466 Certeze;
- **numărul cadastral:** 100466;
- **categoria de folosință:** curți-construcții;
- **suprafața din acte:** 5.510 mp;
- **suprafața măsurată cadastral:** 611 mp;
- **suprafața avută în vedere la evaluare:** 611 mp;
- **proprietarul terenului:** Județul Satu Mare – domeniul privat;
- **amplasamentul:** localitatea Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare.

Având în vedere individualizarea cadastrală actuală a proprietății, evaluarea a fost realizată pentru suprafața măsurată de **611 mp**, înscrisă în documentația cadastrală anexată cărții funciare.

Pe teren sunt înscrise următoarele construcții:

- **C1**, nr. cadastral 100466-C1, cu suprafața construită la sol de 129 mp, regim de înălțime P+1 și destinația de birouri/construcție administrativă și social-culturală;
- **C2**, nr. cadastral 100466-C2, cu suprafața construită la sol de 24 mp și destinația de anexă.

Conform înscrierilor din cartea funciară, construcțiile C1 și C2 se află în proprietatea **SC Drumuri Județene Satu Mare SA**, în timp ce terenul aparține domeniului privat al Județului Satu Mare.

Obiectul prezentei evaluări îl constituie exclusiv terenul. Construcțiile nu sunt evaluate, iar valoarea acestora nu este inclusă în concluzia raportului. Pentru determinarea distinctă a valorii terenului, acesta este analizat în baza ipotezei speciale că este liber de construcții.

În partea a III-a a cărții funciare nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului.

Dreptul evaluat: dreptul deplin de proprietate asupra terenului în suprafață de 611 mp, aparținând Județului Satu Mare – domeniul privat.





2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este determinarea valorii de piață a terenului intravilan situat în localitatea Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare, în vederea actualizării evidențelor patrimoniale și a fundamentării deciziilor privind administrarea bunurilor aparținând domeniului privat al Județului Satu Mare.

Evaluarea urmărește stabilirea exclusivă a valorii terenului. Construcțiile C1 și C2 existente pe amplasament nu fac obiectul evaluării, terenul fiind analizat în ipoteza specială că este liber de construcții.

Raportul poate fi utilizat numai în scopul declarat.

2.5. Tipul valorii și moneda valorii

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), tipul valorii adecvat termenilor de referință și scopului prezentei evaluări este **valoarea de piață**, definită astfel:

„Valoarea de piață reprezintă 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.”

Concluzia finală asupra valorii proprietății este exprimată în euro și în lei. Conversia valorii din euro în lei s-a realizat la cursul de schimb valabil la data evaluării.

Cursul utilizat este:

1 euro = 5,2489 lei, la data de 05.08.2026.

Valoarea de piață estimată reflectă cea mai bună utilizare a terenului la data evaluării, în condițiile caracteristicilor sale fizice, juridice, urbanistice și economice, precum și în baza ipotezei speciale că terenul este liber de construcții.

2.6. Data evaluării, data inspecției și data raportului

- **Data evaluării:** 05.08.2026;
- **Data inspecției proprietății:** 30.07.2026;
- **Data întocmirii raportului:** 05.08.2026.

Valoarea estimată prin prezentul raport este valabilă exclusiv la data evaluării.





2.7. Natura și amploarea activității evaluatorului

Identificarea fizică a proprietății a fost realizată pe baza documentației cadastrale și a extrasului de carte funciară puse la dispoziție de client, precum și pe baza observațiilor directe efectuate de evaluator cu ocazia inspecției din data de 30.07.2026.

Verificarea dreptului de proprietate asupra terenului s-a realizat pe baza extrasului CF nr. 100466 Certeze și a documentelor furnizate de client. Conform înscrierilor din cartea funciară, terenul aparține domeniului privat al Județului Satu Mare, iar construcțiile C1 și C2 sunt înscrise în proprietatea SC Drumuri Județene Satu Mare SA.

Evaluatorul a inspectat amplasamentul, accesul, configurația terenului, vecinătățile, caracteristicile fizice observabile, utilitățile disponibile în zonă, împrejmuirea și starea generală a proprietății. Inspecția a avut caracter vizual și nu a inclus măsurători topografice, studii geotehnice, verificări structurale, investigații de mediu sau determinări privind limitele exacte ale proprietății.

Accesul la proprietate se realizează pe un drum local pietruit, cu un nivel de amenajare inferior unui drum public asfaltat. Terenul prezintă o formă neregulată și este acoperit parțial de vegetație spontană abundentă, arbori și arbuști, fiind necesare lucrări de curățare și pregătire în vederea unei utilizări viitoare.

Evaluatorul presupune că identificarea proprietății a fost realizată corect pe baza documentelor puse la dispoziție. În cazul apariției unor informații noi sau diferite, care pot influența caracteristicile juridice, fizice ori economice ale proprietății, evaluatorul își rezervă dreptul de a revizui raportul și concluzia asupra valorii.

Nu au fost realizate investigații specializate privind existența contaminărilor, poluării solului, riscurilor geotehnice sau a altor vicii ascunse. Evaluatorul nu a observat indicii evidente privind existența unor contaminări, însă această constatare nu înlocuiește un studiu de mediu realizat de specialiști.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

Sursele de informații utilizate la întocmirea raportului au fost următoarele:

a) Informații și documente primite de la client:

- extrasul de carte funciară nr. 100466 Certeze;
- documentația cadastrală și planul de amplasament al imobilului;
- informațiile privind scopul evaluării și utilizarea raportului;
- informațiile privind situația juridică și patrimonială a terenului;





- precizarea clientului potrivit căreia evaluarea privește exclusiv terenul, considerat liber de construcții.

b) Informații obținute de evaluator:

- observațiile directe realizate la inspecția proprietății din data de 30.07.2026;
- fotografiile realizate la amplasament;
- informațiile privind accesul, vecinătățile, topografia, forma, frontul, vegetația, împrejmuirea și utilitățile existente în zonă;
- analiza documentelor cadastrale și corelarea acestora cu situația observată la inspecție.

c) Informații despre piața imobiliară:

- oferte de vânzare pentru terenuri intravilane situate în Negrești-Oaș și Vama;
- informații publicate pe platformele imobiliare Imoradar24, Publi24 și Romimo;
- analiza proprietăților comparabile din punctul de vedere al localizării, suprafeței, accesului, utilităților, formei, frontului stradal și nivelului de amenajare;
- informații generale privind piața terenurilor intravilane din localitățile Huta Certeze, Certeze, Negrești-Oaș, Vama și zonele învecinate;
- verificarea orientativă a amplasamentelor prin platforme cartografice publice.
- Nu au fost identificate oferte ori vânzări terenuri în Huta Certeze ori Certeze

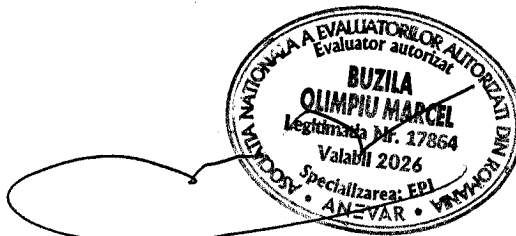
Informațiile și documentele furnizate de client au fost considerate corecte, complete și autentice, fără efectuarea unor verificări juridice suplimentare de către evaluator. Informațiile de piață au fost analizate critic și ajustate în funcție de gradul de comparabilitate cu proprietatea subiect.

2.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

Ipoteze semnificative

La realizarea evaluării au fost avute în vedere următoarele ipoteze semnificative:

- dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra terenului;
- terenul este considerat liber de sarcini, cu excepția situațiilor menționate expres în documentele analizate;
- limitele și configurația proprietății sunt cele indicate în documentația cadastrală pusă la dispoziție;
- suprafața utilizată în evaluare este suprafața măsurată cadastral de **611 mp**;
- diferența dintre suprafața din acte de 5.510 mp și suprafața măsurată de 611 mp a fost analizată prin raportare la individualizarea cadastrală actuală a imobilului;
- extrasul de carte funciară și celelalte documente puse la dispoziție sunt considerate corecte și autentice;
- nu există litigii, revendicări, ocupări nelegale sau alte situații juridice care nu au fost comunicate evaluatorului;





- terenul este considerat necontaminat și fără vicii ascunse care ar putea influența utilizarea sau valoarea sa;
- nu există condiții subterane, geotehnice sau de mediu nefavorabile, în afara celor care pot fi observate în mod obișnuit;
- posibilitățile de construire și dezvoltare sunt condiționate de obținerea documentelor, avizelor și autorizațiilor prevăzute de legislația urbanistică aplicabilă;
- informațiile privind utilitățile se referă la existența acestora în zonă și nu presupun automat existența unor bransamente funcționale pentru proprietatea evaluată;
- valoarea estimată este valabilă exclusiv la data evaluării, respectiv 05.08.2026.

Ipoteze speciale

Pe teren sunt edificate construcțiile C1 și C2, înscrise distinct în cartea funciară și aflate în proprietatea SC Drumuri Județene Satu Mare SA. Aceste construcții nu fac obiectul prezentei evaluări.

În scopul determinării exclusive a valorii de piață a terenului, proprietatea a fost analizată în baza ipotezei speciale că terenul este liber de construcții, respectiv în condiția „as if vacant”.

Valoarea estimată prin prezentul raport:

- nu include valoarea construcțiilor C1 și C2;
- nu reprezintă valoarea cumulată a terenului și a construcțiilor;
- nu include eventualele drepturi patrimoniale aferente construcțiilor;
- nu include costurile de demolare sau de desființare a construcțiilor existente;
- reflectă exclusiv valoarea terenului în ipoteza că acesta poate fi analizat și tranzacționat ca teren liber de construcții.

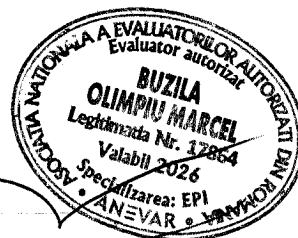
Au fost avute în vedere separat numai cheltuielile necesare pentru curățarea vegetației, evacuarea resturilor și pregătirea obișnuită a terenului în vederea unei utilizări viitoare.

Utilizarea acestei ipoteze speciale este necesară pentru îndeplinirea scopului evaluării și poate conduce la o valoare diferită de cea care ar rezulta prin evaluarea proprietății în situația fizică și juridică existentă.

2.10. Tipul raportului

Conform SEV 106 – Raportare (IVS 106), prezentul raport este un raport de evaluare de tip descriptiv/narativ.

Raportul prezintă termenii de referință, informațiile utilizate, descrierea proprietății, analiza pieței, ipotezele semnificative și speciale, metodologia aplicată și concluzia asupra valorii, într-o formă suficientă pentru înțelegerea procesului de evaluare și a rezultatului obținut.





2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este confidențial și este destinat exclusiv Consiliului Județean Satu Mare, în calitate de client și utilizator desemnat, pentru scopul declarat.

Valoarea și concluziile raportului sunt valabile numai la data evaluării, respectiv **05.08.2026**, și numai în condițiile ipotezelor semnificative și speciale prezentate.

Raportul nu poate fi utilizat:

- în alt scop decât cel declarat;
- pentru evaluarea construcțiilor C1 și C2;
- pentru estimarea valorii cumulate a terenului și a construcțiilor;
- pentru alte proprietăți;
- de către alte persoane decât utilizatorul desemnat;
- prin publicare integrală sau parțială, fără acordul scris al evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru utilizarea raportului în alt scop, în alt context sau de către persoane care nu sunt identificate ca utilizatori desemnați.

2.12. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport a fost întocmit de **ing. Buzilă Olimpiu Marcel – evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EPI, membru titular**, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025 (SEV 2025), care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2025), respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Abordări în evaluare;
- SEV 104 – Date și informații;
- SEV 105 – Modele de evaluare;
- SEV 106 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu există deviații de la standardele menționate. Datele de intrare, informațiile de piață, ipotezele și metodologia utilizată sunt considerate adecvate scopului evaluării, tipului valorii și caracteristicilor proprietății analizate.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

Date despre localitate

Comuna Certeze este situată în partea de nord-est a județului Satu Mare, în regiunea etnografică și geografică Țara Oașului. Comuna are în componență localitățile Certeze, Huta Certeze și Moišeni și se află în aria de influență a orașului Negrești-Oaș, principalul centru urban al zonei.

Accesul către localitatea Huta Certeze se realizează prin rețeaua rutieră care deservește comuna Certeze și localitățile învecinate. Legătura cu orașul Negrești-Oaș și cu municipiul Satu Mare facilitează accesul la servicii administrative, comerciale, educaționale și medicale.

Localitatea Huta Certeze are un caracter predominant rural, cu gospodării individuale, terenuri intravilane, suprafețe cu vegetație abundentă și zone împădurite. Activitățile economice locale sunt reprezentate de servicii, comerț, construcții, activități agricole și activități specifice zonei Oașului.

Relieful și clima

Relieful zonei este specific depresiunii și zonei deluroase a Țării Oașului, fiind mai variat decât relieful de câmpie din vestul județului Satu Mare. Amplasamentele pot prezenta diferențe de nivel, pante ușoare sau moderate și vegetație forestieră ori spontană abundentă.

Clima este temperat-continentală, influențată de poziția depresionară și de apropierea zonelor montane. Precipitațiile sunt mai ridicate decât în zona de câmpie a județului, iar vegetația este bine dezvoltată.

Date demografice și economice

Comuna Certeze face parte din aria tradițională a Țării Oașului și prezintă o dezvoltare rezidențială specifică zonei, caracterizată inclusiv prin gospodării individuale și construcții de dimensiuni ridicate.

Piața imobiliară locală este mai restrânsă decât piața orașului Negrești-Oaș. Oferta de terenuri este eterogenă, iar prețurile sunt influențate în principal de:

- apartenența la intravilan;
- apropierea față de drumul principal și centrul localității;
- calitatea accesului;
- existența și distanța față de utilități;
- suprafața și frontul stradal;
- forma și topografia terenului;
- posibilitățile de construire;
- gradul de amenajare și lucrările necesare pentru pregătirea amplasamentului.





Cererea vizează în principal terenuri destinate construirii de locuințe individuale, extinderii gospodăriilor existente și realizării unor investiții de mică amploare. Proprietățile cu acces asfaltat, utilități la limită, formă regulată și poziție favorabilă beneficiază, în general, de o lichiditate superioară.

Date despre zona proprietății

Proprietatea supusă evaluării este situată în intravilanul localității Huta Certeze, comuna Certeze, într-o zonă construită cu densitate redusă, caracterizată prin gospodării și clădiri izolate, terenuri intravilane, vegetație spontană și suprafețe împădurite.

Accesul la proprietate se realizează de pe un drum local pietruit. Drumul permite accesul la amplasament, dar prezintă un nivel de amenajare inferior unui drum public asfaltat, aspect care influențează atractivitatea și lichiditatea proprietății.

Terenul este acoperit parțial cu vegetație ierboasă, arbori, arbuști și vegetație spontană abundentă. Pentru utilizarea și dezvoltarea sa sunt necesare lucrări de curățare, îndepărtare a vegetației și evacuare a resturilor existente.

În cadrul analizei de piață, amplasamentul a fost încadrat într-o zonă periferică sau secundară a localității Huta Certeze, având un nivel de atractivitate inferior terenurilor situate în zonele centrale ori cu acces direct la drum asfaltat.

Vecinătăți

Vecinătățile proprietății sunt reprezentate de:

- drum local pietruit;
- proprietăți construite;
- terenuri intravilane;
- suprafețe cu vegetație abundentă;
- zone cu arbori și vegetație forestieră.

Vecinătățile au un caracter predominant rural-rezidențial, cu densitate redusă a construcțiilor. Limitele exacte și vecinii cadastrali sunt cele prezentate în documentația cadastrală anexată raportului.

Utilități existente în zonă

La data inspecției au fost observate elemente ale rețelei de energie electrică în zonă. Conform informațiilor disponibile, proprietatea beneficiază de acces la:

- energie electrică;
- alimentare cu apă.





Existența rețelelor în zonă nu reprezintă în mod automat confirmarea existenței unor bransamente funcționale pentru teren. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului avize tehnice sau contracte de furnizare care să confirme capacitatea și condițiile de racordare.

Disponibilitatea canalizării și a gazului nu a fost confirmată. Eventualele costuri de bransare sau extindere a rețelelor nu au fost estimate distinct.

Concluzie privind localizarea

Proprietatea este amplasată într-o zonă intravilană secundară a localității Huta Certeze, cu caracter rural-rezidențial, accesibilă pe drum pietruit și beneficiind de energie electrică și apă în zonă.

Apartenența la intravilan și frontul stradal constituie elemente favorabile. Forma neregulată, accesul neasfaltat, vegetația abundentă și lucrările necesare pentru pregătirea terenului reprezintă elemente care reduc atractivitatea în comparație cu terenurile libere, regulate, curățate și cu acces direct la drum asfaltat.

Cea mai probabilă utilizare a terenului este una compatibilă cu caracterul intravilan și rural-rezidențial al zonei, sub rezerva respectării reglementărilor urbanistice și obținerii avizelor și autorizațiilor legale.

3.2. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil reprezintă dreptul real care conferă titularului atribuțiile posesiei, folosinței și dispoziției, în limitele stabilite de lege.

Proprietatea supusă evaluării este identificată astfel:

- **cartea funciară:** CF nr. 100466 Certeze;
- **numărul cadastral:** 100466;
- **amplasamentul:** localitatea Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare;
- **regimul terenului:** intravilan;
- **categoria de folosință:** curți-construcții;
- **suprafața din acte:** 5.510 mp;
- **suprafața măsurată cadastral:** 611 mp;
- **suprafața utilizată în evaluare:** 611 mp;
- **proprietarul terenului:** Județul Satu Mare – domeniul privat;
- **cota de proprietate:** 1/1.

În evaluare a fost utilizată suprafața măsurată de 611 mp, întrucât aceasta reprezintă suprafața individualizată prin documentația cadastrală actuală și prin planul anexat cărții funciare. Diferența dintre suprafața din acte și suprafața măsurată este menționată în raport ca ipoteză semnificativă.





Conform înscrisurilor din cartea funciară, pe teren sunt edificate două construcții:

- **C1 – nr. cadastral 100466-C1**, cu suprafața construită la sol de 129 mp, regim de înălțime P+1 și destinația de birouri/construcție administrativă și social-culturală;
- **C2 – nr. cadastral 100466-C2**, cu suprafața construită la sol de 24 mp și destinația de anexă.

Construcțiile sunt înscrise în proprietatea **SC Drumuri Județene Satu Mare SA**, în timp ce terenul aparține Județului Satu Mare – domeniul privat.

Construcțiile C1 și C2 nu fac obiectul prezentei evaluări. În vederea determinării exclusive a valorii terenului, acesta este analizat în ipoteza specială că este liber de construcții. Valoarea estimată nu include valoarea construcțiilor și nici eventualele costuri de demolare sau desființare.

Potrivit părții a III-a a extrasului de carte funciară, asupra imobilului nu sunt înscrise sarcini, ipoteci, interdicții sau alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Dreptul evaluat: dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 611 mp, aparținând Județului Satu Mare – domeniul privat.

3.3. Descrierea avizelor urbanistice și a restricțiilor de dezvoltare

Potrivit cărții funciare, terenul este situat în intravilanul localității Huta Certeze și are categoria de folosință „curți-construcții”.

Evaluatorului nu i-au fost puse la dispoziție:

- certificat de urbanism;
- extras din Planul Urbanistic General;
- regulament local de urbanism;
- avize privind rețelele de utilități;
- studiu geotehnic;
- documentație privind existența unor zone de protecție sau riscuri naturale;
- autorizații referitoare la o dezvoltare viitoare.

În lipsa unui certificat de urbanism de informare, evaluatorul nu poate confirma indicatorii urbanistici aplicabili, precum:

- procentul de ocupare a terenului;
- coeficientul de utilizare a terenului;
- regimul maxim de înălțime;
- retragerile față de limite;
- funcțiunile admise;
- suprafața minimă construibilă;





- condițiile de asigurare a accesului;
- cerințele privind echiparea edilitară.

Apartenența terenului la intravilan și categoria de folosință „curți-construcții” reprezintă elemente favorabile, dar nu garantează în mod automat autorizarea oricărui tip de construcție.

Orice dezvoltare viitoare este condiționată de respectarea documentațiilor de urbanism aplicabile și de obținerea certificatului de urbanism, avizelor și autorizației de construire.

În extrasul de carte funciară nu sunt menționate restricții juridice suplimentare asupra dezvoltării terenului. Evaluarea presupune că acesta poate fi utilizat în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile zonei.

3.4. Descrierea amplasamentului și a terenului

Caracteristică	Descriere
Localizare	Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare
Regim	intravilan
Categoria de folosință	curți-construcții
CF	nr. 100466 Certeze
Nr. cadastral	100466
Suprafața din acte	5.510 mp
Suprafața măsurată și evaluată	611 mp
Forma	neregulată
Topografia	aproximativ plană, raportat la suprafața utilizabilă observată
Frontul la calea de acces	aproximativ 54 m, conform datelor utilizate în analiza comparativă
Acces	drum local pietruit
Utilități	energie electrică și apă în zonă
Împrejmuire	parțială, cu elemente degradate
Vegetație	vegetație ierboasă, arbuști și arbori, dezvoltată abundent
Construcții existente	C1 – 129 mp și C2 – 24 mp; nu fac obiectul evaluării
Utilizarea în evaluare	teren analizat în ipoteza specială că este liber de construcții

Terenul are o formă neregulată și este amplasat cu latura lungă către calea de acces. Configurația sa permite accesul pe o lungime semnificativă, dar forma neregulată poate limita flexibilitatea amplasării unor construcții și organizarea eficientă a incintei.





La data inspecției, terenul era neîntreținut și acoperit parțial de vegetație spontană abundentă. Au fost observați arbori, arbuști, vegetație cățărătoare și resturi rezultate din degradarea sau dezafectarea unor elemente existente. Pentru valorificarea terenului sunt necesare lucrări de curățare, îndepărtare a vegetației și evacuare a resturilor.

Împrejmuirea este realizată parțial, predominant din elemente metalice, și prezintă degradări generate de vechime și lipsa întreținerii.

Accesul se realizează de pe un drum pietruit, practicabil, dar cu un nivel de amenajare inferior unui drum asfaltat. În zonă au fost observate elemente ale rețelei electrice. Alimentarea cu apă a fost avută în vedere conform informațiilor disponibile.

Pe amplasament sunt edificate construcțiile C1 și C2. Acestea prezintă vizual un grad ridicat de uzură și lipsă de întreținere, însă starea lor tehnică și valoarea acestora nu au fost analizate, deoarece construcțiile nu fac obiectul evaluării.

Pentru îndeplinirea scopului raportului, terenul a fost evaluat în ipoteza specială că este liber de construcții. Nu au fost incluse în valoare construcțiile și nici eventualele costuri de demolare. A fost avută în vedere numai necesitatea curățării și pregătirii obișnuite a amplasamentului.

Evaluatorul concluzionează că terenul este adecvat unei utilizări intravilane compatibile cu caracterul rural-rezidențial al zonei, sub rezerva respectării reglementărilor urbanistice aplicabile.

3.5. Istoricul proprietății subiect

Din analiza extrasului de carte funciară rezultă următoarele elemente privind istoricul juridic al proprietății:

- dreptul de proprietate asupra terenului a fost înscris în favoarea **Județului Satu Mare**, în cotă de 1/1, în baza HG nr. 967/17.09.2002;
- construcțiile C1 și C2 au fost înscrise în proprietatea **SC Drumuri Județene Satu Mare SA**, în baza actelor administrative menționate în cartea funciară și a operațiunii de fuziune prin absorbție;
- prin actul administrativ nr. 63/26.06.2026, emis de Consiliul Județean Satu Mare, și actul administrativ nr. 11422/06.07.2026, emis de Instituția Prefectului – Județul Satu Mare, s-a notat schimbarea apartenenței terenului din domeniul public în domeniul privat al Județului Satu Mare;
- la data extrasului de carte funciară, terenul este înscris în domeniul privat al Județului Satu Mare;
- în partea a III-a a cărții funciare nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului.

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații privind existența unor litigii, revendicări, exproprieri sau promisiuni de vânzare referitoare la teren. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că





nu există alte situații juridice, neînscrise în cartea funciară și necomunicate evaluatorului, care ar putea influența valoarea proprietății.

4. ANALIZA PIETEI ȘI A CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza productivității

Piața analizată este cea a terenurilor intravilane destinate construirii de locuințe individuale sau extinderii gospodăriilor, situate în localitățile din Țara Oașului, cu accent pe aria Huta Certeze – Certeze – Vama – Negrești-Oaș.

Proprietățile din acest segment sunt achiziționate în principal de:

- persoane fizice interesate de construirea unei locuințe individuale;
- proprietari ai imobilelor învecinate care urmăresc extinderea gospodăriei;
- persoane originare din zonă care intenționează să construiască sau să păstreze terenul ca investiție;
- investitori locali interesați de proprietăți cu potențial de dezvoltare rezidențială;
- cumpărători care urmăresc investiții pe termen mediu și lung.

În cazul terenurilor intravilane din aria analizată, valoarea este influențată în principal de:

- localizarea în cadrul localității;
- apropierea față de orașul Negrești-Oaș și față de principalele căi de comunicație;
- calitatea și regimul juridic al accesului;
- existența drumului asfaltat sau pietruit;
- disponibilitatea utilităților;
- suprafața și frontul stradal;
- forma și topografia terenului;
- posibilitățile urbanistice de construire;
- gradul de curățare și amenajare;
- costurile necesare pregătirii terenului;
- nivelul general al cererii din localitate.

Terenurile libere, cu formă regulată, acces asfaltat și utilități la limita proprietății prezintă, în general, o lichiditate și o valoare unitară superioare. Terenurile cu acces pietruit, vegetație abundentă, formă neregulată sau utilități parțiale necesită perioade mai mari de expunere și ajustări corespunzătoare ale prețului.

Proprietatea analizată are o suprafață redusă, de 611 mp, un front stradal favorabil și se află în intravilan, însă accesul pe drum pietruit, forma neregulată și lucrările necesare pentru curățarea amplasamentului limitează atractivitatea sa în raport cu terenurile pregătite pentru construire.





4.2. Delimitarea pieței

Aria de piață relevantă este reprezentată de localitățile din zona Oașului care prezintă caracteristici economice, rezidențiale și imobiliare comparabile, respectiv:

- Huta Certeze;
- Certeze;
- Vama;
- Negrești-Oaș;
- alte localități rurale apropiate, atunci când oferta disponibilă este relevantă.

Piața din Huta Certeze este restrânsă, cu un număr redus de oferte publice direct comparabile. Din acest motiv, aria de cercetare a fost extinsă către Vama și zonele periferice ale orașului Negrești-Oaș, unde există un volum mai mare de informații privind terenurile intravilane.

În selectarea comparabilelor s-a urmărit identificarea unor terenuri care prezintă:

- regim intravilan;
- destinație rezidențială sau construibilă;
- acces direct din drum;
- suprafețe compatibile cu segmentul rezidențial;
- topografie aproximativ plană;
- localizare în aceeași arie extinsă de piață;
- nivel de echipare edilitară comparabil sau ajustabil.

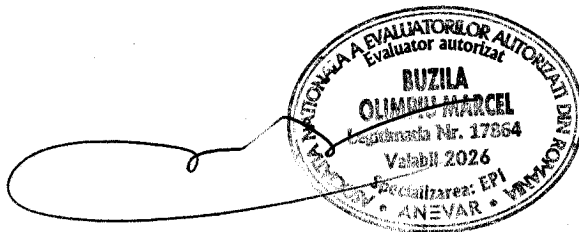
Negrești-Oaș reprezintă o piață mai activă și mai bine dezvoltată decât Huta Certeze, motiv pentru care proprietățile din această localitate au fost ajustate pentru localizarea superioară. Vama prezintă un caracter intermediar, fiind o localitate rurală cu accesibilitate și nivel de dezvoltare comparabile într-o măsură mai mare cu proprietatea subiect.

4.3. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane din Huta Certeze și localitățile învecinate este moderată și selectivă. Aceasta este orientată în principal către terenuri care permit construirea de locuințe individuale și organizarea unor gospodării.

Cumpărătorii urmăresc cu prioritate:

- apartenența terenului la intravilan;
- acces direct și clar dintr-un drum public sau local;
- drum asfaltat ori pietruit practicabil;
- energie electrică și apă disponibile;
- front stradal suficient pentru autorizarea și amplasarea construcțiilor;
- formă regulată;





- topografie favorabilă;
- lipsa construcțiilor degradate și a vegetației abundente;
- documentație cadastrală și juridică clară;
- posibilitatea începerii unei construcții fără investiții pregătitoare semnificative.

Cererea scade în cazul terenurilor situate pe drumuri secundare, cu acces neasfaltat, utilități incomplete, formă neregulată sau costuri suplimentare pentru curățare și amenajare.

Suprafața de 611 mp a proprietății subiect se încadrează în segmentul terenurilor destinate construirii unei locuințe individuale. Frontul stradal reprezintă un avantaj, în timp ce accesul pietruit, forma neregulată și starea neîntreținută constituie elemente care reduc cererea potențială.

4.4. Analiza ofertei

Analiza pieței a fost realizată pe baza ofertelor publice disponibile în zona Negrești-Oaș–Vama. Din informațiile identificate au fost selectate trei proprietăți comparabile:

- **Comparabila 1 – Negrești-Oaș, zona Luna:** teren intravilan în suprafață de 1.700 mp, ofertat la 33.000 euro, respectiv 19,41 euro/mp. După aplicarea marjei de negociere de 10%, prețul estimat de tranzacționare este de 29.700 euro, respectiv **17,47 euro/mp**;
- **Comparabila 2 – Vama, strada Valea Mării:** teren intravilan în suprafață de 7.400 mp, ofertat la 74.000 euro, respectiv **10,00 euro/mp**. Prețul a fost preluat din descrierea anunțului, în care este menționat un nivel de 1.000 euro/ar. Nu s-a aplicat o marjă suplimentară de negociere;
- **Comparabila 3 – Negrești-Oaș, zona străzii Salcâmului/UNIO:** teren intravilan în suprafață de 2.629 mp, ofertat la 40.000 euro, respectiv 15,21 euro/mp. După aplicarea marjei de negociere de 10%, prețul estimat de tranzacționare este de 36.000 euro, respectiv **13,69 euro/mp**.

Comparabilele au fost analizate și ajustate pentru diferențele privind:

- localizarea;
- suprafața;
- destinația și situația fizică;
- accesul și nivelul de amenajare a drumului;
- utilitățile;
- frontul stradal;
- forma și topografia terenului;
- împrejmuirea și amenajările;
- cheltuielile necesare pentru curățarea și pregătirea terenului.

În urma aplicării ajustărilor au rezultat următorii indicatori:

- Comparabila 1: **10,22 euro/mp**;





- Comparabila 2: **9,03 euro/mp**;
- Comparabila 3: **9,37 euro/mp**.

Intervalul ajustat este relativ restrâns, fiind cuprins între **9,03 euro/mp și 10,22 euro/mp**, ceea ce indică o convergență rezonabilă a rezultatelor.

Comparabila 3 prezintă cea mai redusă ajustare totală brută procentuală, respectiv **48%**, și a fost considerată cea mai relevantă în reconcilierea rezultatului. Comparabila 1 prezintă o ajustare brută apropiată, de 49%, dar rezultatul acesteia este mai ridicat. Comparabila 2 a necesitat cea mai mare ajustare brută, de 57%, în principal ca urmare a suprafeței mult mai mari și a diferențelor privind accesul și utilitățile.

4.5. Analiza echilibrului pieței – cerere și ofertă

Piața terenurilor intravilane din Huta Certeze și localitățile apropiate este caracterizată de:

- un număr relativ redus de oferte direct comparabile;
- cerere moderată și selectivă;
- lichiditate mai redusă decât în orașul Negrești-Oaș;
- diferențe semnificative de preț în funcție de localizare, acces și utilități;
- variații ale prețului unitar în funcție de suprafața totală;
- perioade de expunere mai mari pentru terenurile neamenajate;
- negocierea prețurilor de ofertă;
- preferința cumpărătorilor pentru proprietăți cu situație juridică și urbanistică clară.

Oferta publică este mai bogată în Negrești-Oaș, unde nivelul prețurilor este susținut de caracterul urban, infrastructură, servicii și o cerere mai activă. Huta Certeze prezintă o piață mai restrânsă, specifică unei localități rurale, iar proprietățile situate pe drumuri pietruite sau în zone secundare se poziționează, în general, la niveluri inferioare.

Noua comparabilă selectată din Vama confirmă influența suprafeței asupra prețului unitar. Terenul de 7.400 mp este ofertat la un nivel de aproximativ 10 euro/mp, inferior ofertelor pentru parcelele mai mici din Negrești-Oaș.

La data evaluării, piața poate fi caracterizată ca fiind relativ stabilă, dar cu o absorbție lentă. Nu au fost identificate indicii privind o evoluție rapidă a cererii sau o presiune semnificativă asupra prețurilor.

4.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piața specifică

Proprietatea analizată este un teren intravilan în suprafață de 611 mp, situat în Huta Certeze și evaluat în ipoteza specială că este liber de construcții.





Elementele favorabile absorbției sunt:

- apartenența la intravilan;
- categoria de folosință „curți-construcții”;
- suprafața adecvată construirii unei locuințe individuale;
- frontul stradal favorabil;
- existența energiei electrice și a apei în zonă;
- amplasarea într-o zonă cu caracter rural-rezidențial;
- valoarea totală accesibilă în raport cu terenurile de suprafețe mai mari.

Elementele care pot prelungi perioada de vânzare sunt:

- accesul pe drum pietruit;
- poziția secundară în cadrul localității;
- forma neregulată;
- vegetația abundentă;
- lucrările necesare pentru curățarea și pregătirea terenului;
- numărul redus de cumpărători activi pe piața locală;
- necesitatea clarificării condițiilor urbanistice înaintea dezvoltării.

În condițiile unei promovări adecvate și ale stabilirii unui preț apropiat de valoarea de piață, se estimează o perioadă probabilă de expunere de aproximativ **12-24 de luni**.

Perioada de expunere poate fi mai redusă dacă terenul este curățat, accesul este îmbunătățit, condițiile urbanistice sunt clarificate și proprietatea este promovată activ către cumpărătorii locali.

4.7. Concluzii privind analiza pieței specifice

În urma analizei pieței au rezultat următoarele concluzii:

- piața relevantă este cea a terenurilor intravilane cu potențial rezidențial din Huta Certeze, Certeze, Vama și zonele periferice ale orașului Negrești-Oaș;
- piața locală este restrânsă, cu cerere moderată și perioade de expunere relativ mari;
- accesul, utilitățile, localizarea, suprafața, forma și gradul de pregătire a terenului influențează semnificativ valoarea;
- proprietățile din Negrești-Oaș prezintă, în general, o localizare superioară față de Huta Certeze;
- comparabilele analizate au prețuri unitare estimate cuprinse între **10,00 euro/mp și 17,47 euro/mp**, anterior aplicării ajustărilor specifice proprietății;
- după aplicarea ajustărilor, indicatorii se situează între **9,03 euro/mp și 10,22 euro/mp**;
- Comparabila 3 prezintă cea mai redusă ajustare totală brută procentuală, respectiv 48%, și a primit cea mai mare relevanță în reconciliere;





- valoarea unitară adoptată pentru proprietatea subiect este de **9,37 euro/mp**, echivalentul a **49,16 lei/mp**;
- valoarea de piață rezultată pentru suprafața de 611 mp este de aproximativ **5.723 euro**, respectiv **30.038 lei**.

Proprietatea se încadrează în segmentul terenurilor intravilane din zone rural-rezidențiale secundare, cu acces pe drum pietruit și utilități parțiale.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea unui activ care este posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății.

Analiza celei mai bune utilizări a fost realizată pentru terenul considerat liber de construcții, potrivit ipotezei speciale utilizate în evaluare. Construcțiile C1 și C2 existente fizic pe amplasament nu au fost luate în considerare în analiza celei mai bune utilizări.

5.1. Analiza CMBU a terenului liber

Testul permisivității legale

Terenul este situat în intravilanul localității Huta Certeze și are categoria de folosință „curți-construcții”.

Aceste caracteristici susțin posibilitatea unei utilizări construibile. Totuși, evaluatorului nu i-au fost puse la dispoziție un certificat de urbanism sau documentația completă privind reglementările urbanistice aplicabile parcelei.

În consecință, orice dezvoltare este condiționată de:

- respectarea Planului Urbanistic General și a regulamentului local de urbanism;
- obținerea certificatului de urbanism;
- respectarea indicatorilor urbanistici aplicabili;
- asigurarea accesului legal;
- respectarea retragerilor față de limitele proprietății;
- obținerea avizelor pentru utilități;
- obținerea autorizației de construire.

În raport cu caracterul zonei, utilizările legal plauzibile sunt:

- locuință individuală;
- gospodărie și anexe aferente;
- grădină sau curte;
- funcțiuni complementare locuirii;





- alte utilizări de mică amploare permise prin reglementările urbanistice.

Nu au fost identificate informații care să susțină dezvoltări comerciale, industriale sau logistice de amploare pe această parcelă.

Testul posibilității fizice

Terenul prezintă următoarele caracteristici:

- suprafață de 611 mp;
- formă neregulată;
- topografie aproximativ plană în zona utilizabilă;
- front stradal favorabil;
- acces pe drum pietruit;
- energie electrică și apă în zonă;
- împrejmuire parțială;
- vegetație spontană abundentă;
- necesitatea unor lucrări de curățare și pregătire.

Suprafața este adecvată pentru o dezvoltare rezidențială individuală de dimensiuni moderate. Forma neregulată poate limita poziționarea construcției și organizarea incintei, dar nu exclude în mod evident utilizarea terenului.

Accesul pietruit este funcțional, însă inferior unui acces asfaltat. Vegetația și resturile existente pot fi îndepărtate prin lucrări obișnuite de curățare, fără ca acestea să reprezinte o imposibilitate fizică de dezvoltare.

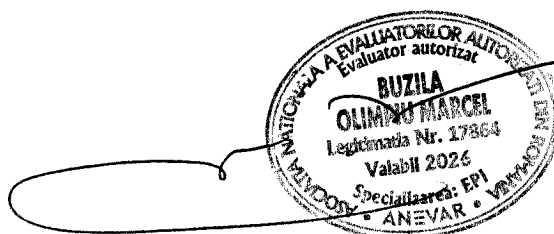
În baza ipotezei speciale, construcțiile C1 și C2 sunt ignorate, terenul fiind analizat ca liber. Eventualele costuri de demolare nu sunt incluse în analiza efectuată.

Testul fezabilității financiare

Dezvoltarea unei locuințe individuale sau utilizarea terenului pentru extinderea unei gospodării sunt compatibile cu cererea existentă în zona Huta Certeze.

Investițiile necesare pentru o asemenea utilizare sunt reprezentate de:

- curățarea terenului;
- îndepărtarea vegetației;
- evacuarea resturilor;
- realizarea sau verificarea bransamentelor;
- amenajarea accesului în incintă;
- realizarea documentațiilor și obținerea autorizațiilor;
- construirea unei locuințe și a anexelor aferente.





Raportat la dimensiunea terenului, caracterul intravilan și nivelul valorilor din piața locală, utilizarea rezidențială individuală este considerată fezabilă financiar, cu condiția respectării reglementărilor urbanistice și a menținerii costurilor de pregătire la un nivel rezonabil.

Dezvoltările comerciale sau industriale de amploare nu sunt justificate financiar, având în vedere suprafața redusă, accesul pietruit, forma terenului și caracterul predominant rural-rezidențial al zonei.

Testul valorii maxime

Dintre utilizările posibile fizic, permise legal și fezabile financiar, utilizarea care generează cea mai ridicată valoare este utilizarea rezidențială individuală, respectiv:

- construirea unei locuințe individuale;
- organizarea unei gospodării;
- realizarea anexelor și amenajărilor complementare;
- utilizarea terenului ca extensie a unei proprietăți rezidențiale învecinate.

Utilizarea exclusiv ca grădină sau teren neconstruit ar genera, în mod obișnuit, o valoare inferioară. Utilizările economice intensive nu sunt susținute de suprafața, accesul și caracterul zonei.

Concluzia CMBU pentru terenul liber

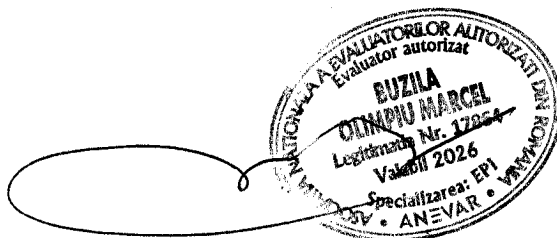
Cea mai bună utilizare a proprietății, analizată ca teren liber de construcții, este:

utilizarea rezidențială de mică amploare, prin construirea unei locuințe individuale și organizarea unei gospodării, în condițiile respectării reglementărilor urbanistice și ale asigurării accesului și utilităților necesare.

5.2. Concluziile analizei CMBU

În urma aplicării celor patru teste rezultă că:

- terenul este situat în intravilan și are categoria de folosință „curți-construcții”;
- utilizarea rezidențială este compatibilă cu caracterul predominant al zonei;
- suprafața de 611 mp permite o dezvoltare individuală de dimensiuni moderate;
- frontul stradal reprezintă un element favorabil;
- forma neregulată și accesul pietruit reduc flexibilitatea și atractivitatea proprietății, dar nu exclud dezvoltarea;
- energia electrică și apa disponibile în zonă susțin utilizarea rezidențială;
- curățarea terenului și îndepărtarea vegetației sunt necesare înaintea dezvoltării;
- o dezvoltare comercială, industrială sau logistică importantă nu este adecvată suprafeței și amplasamentului;





- utilizarea exclusiv agricolă sau ca grădină nu ar valorifica integral caracterul intravilan al terenului;
- construcțiile existente nu au fost luate în considerare, potrivit ipotezei speciale.

Cea mai bună utilizare este, prin urmare, **utilizarea rezidențială individuală, cu funcțiuni gospodărești complementare.**

Evaluarea proprietății – metoda aplicată

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare și prin aplicarea **abordării prin piață – metoda comparației directe**, în conformitate cu prevederile GEV 630.

Au fost selectate proprietăți comparabile situate în Negrești-Oaș și Vama, aparținând aceleiași arii extinse de piață. Prețurile acestora au fost ajustate pentru diferențele privind:

- dreptul de proprietate;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- suprafața;
- destinația;
- nivelul de amenajare a drumului;
- utilitățile;
- frontul stradal;
- forma și topografia;
- accesul;
- împrejmuirea și amenajările;
- cheltuielile pentru curățarea și pregătirea terenului.

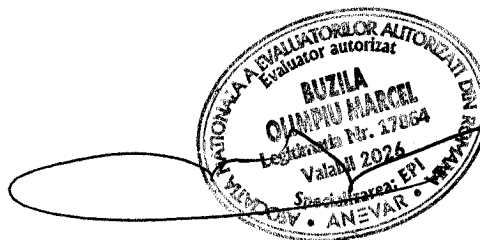
Abordarea prin venit nu a fost aplicată deoarece proprietatea nu generează venituri, iar piața locală nu oferă suficiente informații credibile privind chiriile și ratele de capitalizare pentru terenuri similare.

Abordarea prin cost nu este adecvată pentru estimarea valorii unui teren liber, întrucât terenul nu reprezintă un activ reproductibil prin cost.

În aceste condiții, abordarea prin piață este considerată cea mai relevantă și credibilă pentru estimarea valorii proprietății.

6. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

6.1. Comparația directă





Abordarea prin piață presupune estimarea valorii proprietății prin compararea acesteia cu proprietăți similare, tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piața relevantă, conform GEV 630 și standardelor de evaluare aplicabile.

Metoda se bazează pe principiul substituției, potrivit căruia un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât prețul necesar achiziționării unei proprietăți similare, cu o utilitate echivalentă.

Compararea s-a realizat prin aplicarea unor ajustări cantitative, prezentate în grila de evaluare din Anexa 1.

6.1.1. Identificarea proprietăților comparabile

Au fost selectate următoarele proprietăți comparabile din aria de piață relevantă:

- **Negrești-Oaş, zona Luna** – teren intravilan în suprafață de 1.700 mp, ofertat la 33.000 euro;
- **Vama, strada Valea Mării** – teren intravilan în suprafață de 7.400 mp, ofertat la 74.000 euro, conform prețului de 1.000 euro/ar menționat în descrierea anunțului;
- **Negrești-Oaş, zona străzii Salcâmului/UNIO** – teren intravilan în suprafață de 2.629 mp, ofertat la 40.000 euro.

Pentru Comparabilele 1 și 3 a fost aplicată o marjă de negociere de 10%. Pentru Comparabila 2 nu a fost aplicată o marjă suplimentară de negociere, fiind utilizat prețul unitar de 1.000 euro/ar, respectiv 10 euro/mp, menționat în descrierea ofertei.

În urma aplicării marjelor de negociere au rezultat următoarele prețuri unitare estimate:

- Comparabila 1: **17,47 euro/mp**;
- Comparabila 2: **10,00 euro/mp**;
- Comparabila 3: **13,69 euro/mp**.

6.1.2. Analiza proprietăților comparabile

Proprietățile comparabile au fost ajustate pentru diferențele privind:

- localizarea;
- suprafața;
- destinația și situația fizică;
- nivelul de amenajare a drumului;
- accesul;
- utilitățile;





- frontul stradal;
- forma terenului;
- topografia;
- împrejurimea și amenajările;
- cheltuielile necesare pentru curățarea și pregătirea terenului.

După aplicarea ajustărilor, au rezultat următorii indicatori:

- Comparabila 1: **10,22 euro/mp**;
- Comparabila 2: **9,03 euro/mp**;
- Comparabila 3: **9,37 euro/mp**.

Valorile ajustate se încadrează între aproximativ **9,03 euro/mp și 10,22 euro/mp**.

Comparabila 3 prezintă cea mai redusă ajustare totală brută procentuală, respectiv **48%**, și a fost considerată cea mai relevantă pentru reconcilierea rezultatului.

6.1.3. Concluzia asupra valorii

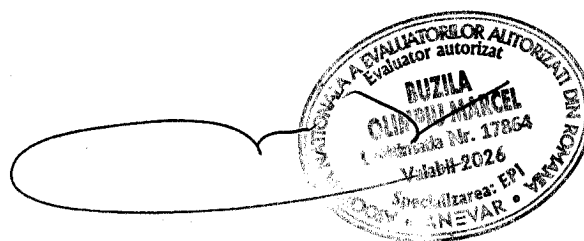
În urma analizei și reconcilierii rezultatelor, a fost selectată Comparabila 3, aceasta prezentând cea mai redusă ajustare totală brută procentuală, respectiv **48%**, și fiind considerată cea mai relevantă pentru proprietatea subiect.

Pentru terenul intravilan în suprafață de 611 mp, înscris în CF nr. 100466 Certeze, a rezultat:

- **valoare unitară:** 9,37 euro/mp, respectiv 49,16 lei/mp;
- **valoare de piață:** 5.723 euro, respectiv 30.038 lei.

Valoarea a fost convertită la cursul de schimb utilizat la data evaluării, de **1 euro = 5,2489 lei**, și este exprimată fără TVA.

Terenul a fost evaluat în ipoteza specială că este liber de construcții. Construcțiile C1 și C2 existente pe amplasament nu fac obiectul evaluării și nu sunt incluse în valoarea estimată.





Grila de comparatie:

Anexa 1

ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Teren intravilan Huta Certeze	Teren intravilan Negresti Oas	Vama, str. Valea Mării	Teren intravilan Negresti Oas
Suprafata (mp)	611	1.700	7.400	2.629
Pret vanzare		33.000,00 €	74.000,00 €	40.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		-10%	0%	-10%
Marja negociere (valoric) (euro)		-3.300,00 €	0,00 €	-4.000,00 €
Preful estimat de tranz (euro)		29.700,00 €	74.000,00 €	36.000,00 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
RESTRICTII LEGALE	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
CONDITII DE FINANTARE	de plata	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
CONDITII DE PIATA	iul 2026	iul 2026	iul 2026	iul 2026
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Huta Certeze	Negresti Oas	Vama	Negresti Oas





Ing. BUZILĂ OLIMPIU MARCEL-Evaluator autorizat legitimație nr. 17864 Tel. 074210044
Email: olimpiubuzila@yahoo.com Web-www.smimobiliare.ro

Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-5%	-20%
Ajustare totala localizare		-3,49 €	-0,50 €	-2,74 €
Pret ajustat		13,98 €	9,50 €	10,95 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	611	1.700	7.400	2.629
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	20%	-10%
Ajustare totala structura		-0,70 €	1,90 €	-1,10 €
Destinatie	cu constructii	liber	liber	liber
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala arie utila		-0,70 €	-0,48 €	-0,55 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	drum pietruit	asfalt	asfalt	drum pietruit
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%
Ajustare totala vechime		-0,70 €	-0,48 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	Curent apa	la 80 m	curent apa canal	apa canal
Ajustare unitara sau procentuala		5,0%	-5,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		0,70 €	-0,48 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal	54	18	23	30
Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-5%	0%
Corectie totala finisaje		-0,42 €	-0,48 €	0,00 €
Forma	neregulata	regulată	regulată	regulată
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie unitara		-0,70 €	-0,48 €	-0,55 €
Acces la proprietate	drum piatra	drum piatra	direct din drum	direct din pamint
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	5%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,55 €
Alte ajustări (imprejmuire / amenajări)	imprejmuit partial	imprejmuit	neimprejmuit	neimprejmuit
Ajustare unitara/procentuala		-5%	5%	5%
Ajustare pentru garaj		-0,70 €	0,48 €	0,55 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		-23,00%	0,00%	-10,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		-3,2 €	0,0 €	-1,1 €
Pret ajustat (euro/mp)		10,76	9,50	9,86





Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren construibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare unitara		-0,54 €	-0,48 €	-0,49 €
Preț ajustat (euro/mp)		10,22	9,03	9,37
Ajustare totala neta		-7 €	-1 €	-4 €
Ajustare totala neta (%)		-41%	-10%	-32%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		9 €	6 €	7 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		49%	57%	48%
Numar ajustari		10	9	8
Pentru comparabila	A	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta		
Opinie - Valoare de piata a proprietatii subiect	5,723	euro	30.038	ron
	9,37	euro / mp	49,16	ron / mp
			Curs	5,2489
			Data	05.08.2026



EXPLICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Evaluarea a avut ca obiect proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în localitatea Huta Certeze, comuna Certeze, județul Satu Mare, înscris în CF nr. 100466 Certeze, având nr. cadastral 100466 și suprafața măsurată de 611 mp.

Pe teren sunt edificate construcțiile C1 și C2, însă acestea nu fac obiectul evaluării. Pentru determinarea exclusivă a valorii terenului, proprietatea a fost analizată în ipoteza specială că este liberă de construcții.

Au fost utilizate trei proprietăți comparabile:

- Comparabila 1 – teren intravilan în Negrești-Oaș, cu suprafața de 1.700 mp;
- Comparabila 2 – teren intravilan în Vama, strada Valea Mării, cu suprafața de 7.400 mp;
- Comparabila 3 – teren intravilan în Negrești-Oaș, cu suprafața de 2.629 mp.

Principiul ajustărilor

Ajustările au fost aplicate proprietăților comparabile, nu proprietății subiect, după următorul principiu:

- comparabilă superioară proprietății subiect – ajustare negativă;
- comparabilă inferioară proprietății subiect – ajustare pozitivă;





- caracteristici similare – ajustare 0%.

Valorile au fost analizate și exprimate în euro/mp, conform grilei din Anexa 1.

1. Marja de negociere

Toate cele trei proprietăți comparabile reprezintă oferte de vânzare. Prețurile publicate nu reprezintă în mod obligatoriu prețurile finale la care s-ar încheia tranzacțiile.

Pentru Comparabilele 1 și 3, având în vedere caracterul negociabil al ofertelor și comportamentul participanților pe piața terenurilor, s-a aplicat o marjă de negociere de 10%.

În cazul Comparabilei 2 a fost utilizat prețul de 1.000 euro/ar menționat în descrierea anunțului, echivalent cu 10 euro/mp, fără aplicarea unei marje suplimentare de negociere.

Au rezultat următoarele valori:

- Comparabila 1: de la 33.000 euro la 29.700 euro;
- Comparabila 2: 74.000 euro, fără ajustare pentru negociere;
- Comparabila 3: de la 40.000 euro la 36.000 euro.

Prețurile unitare estimate de tranzacționare sunt:

- Comparabila 1: **17,47 euro/mp;**
- Comparabila 2: **10,00 euro/mp;**
- Comparabila 3: **13,69 euro/mp.**

2. Dreptul de proprietate

Pentru proprietatea subiect și pentru toate cele trei comparabile a fost avut în vedere dreptul deplin de proprietate.

Ajustare aplicată: 0%.

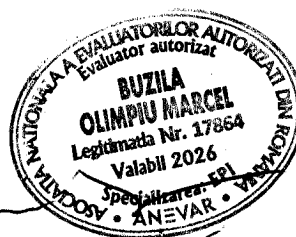
3. Restricții legale

Proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt terenuri situate în intravilan. Nu au fost identificate diferențe privind regimul juridic sau restricții legale care să impună ajustarea prețurilor comparabilelor.

Ajustare aplicată: 0%.

4. Condițiile de finanțare

S-a considerat că proprietățile sunt tranzacționate în condiții normale de piață, cu plata integrală a prețului și fără facilități neobișnuite de finanțare.





Ajustare aplicată: 0%.

5. Condițiile de vânzare

Nu au fost identificate condiții atipice, relații speciale între părți, vânzări forțate sau alte împrejurări care să influențeze prețurile proprietăților comparabile.

Ajustare aplicată: 0%.

6. Condițiile de piață

Ofertele utilizate sunt recente și relevante pentru condițiile pieței existente la data evaluării. Nu au fost identificate variații semnificative ale pieței care să impună ajustări temporale.

Ajustare aplicată: 0%.

7. Localizarea

Proprietatea subiect este situată în Huta Certeze, într-o zonă rural-rezidențială secundară.

Comparabilele 1 și 3 sunt situate în Negrești-Oaș, localitate urbană cu infrastructură, servicii, accesibilitate și cerere imobiliară superioare. Acestea au fost considerate superioare proprietății subiect din punctul de vedere al localizării.

Comparabila 2 este situată în Vama, localitate cu un caracter mai apropiat de Huta Certeze, motiv pentru care ajustarea aplicată a fost mai redusă.

Ajustările aplicate au fost:

- Comparabila 1: **-20%**;
- Comparabila 2: **-5%**;
- Comparabila 3: **-20%**.

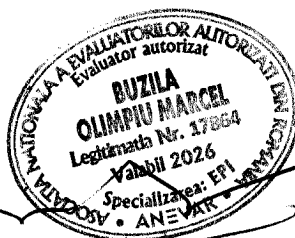
8. Suprafața

Proprietatea subiect are suprafața de 611 mp, iar proprietățile comparabile au suprafețe de 1.700 mp, 7.400 mp și, respectiv, 2.629 mp.

Diferențele de suprafață influențează valoarea totală a investiției, numărul potențialilor cumpărători, lichiditatea și prețul unitar. Comparabila 2 are o suprafață considerabil mai mare decât proprietatea subiect, motiv pentru care a fost necesară o ajustare pozitivă mai importantă.

Ajustările aplicate conform grilei au fost:

- Comparabila 1: **-5%**;
- Comparabila 2: **+20%**;





- Comparabila 3: **-10%**.

9. Destinația și situația fizică

Comparabilele sunt prezentate pe piață ca terenuri libere, în timp ce pe terenul subiect sunt edificate construcțiile C1 și C2.

Construcțiile existente nu au fost evaluate, terenul fiind analizat în ipoteza specială că este liber de construcții. Valoarea concluzionată reprezintă exclusiv valoarea terenului și nu include valoarea construcțiilor.

Pentru diferențele privind situația fizică și gradul de pregătire a amplasamentului s-a aplicat, conform grilei, următoarea ajustare:

- Comparabila 1: **-5%**;
- Comparabila 2: **-5%**;
- Comparabila 3: **-5%**.

10. Amenajările exterioare și nivelul de amenajare a drumului

Accesul către proprietatea subiect se realizează pe un drum pietruit.

Comparabilele 1 și 2 beneficiază de drum asfaltat și au fost considerate superioare proprietății subiect din punctul de vedere al nivelului de amenajare a căii de acces.

Comparabila 3 beneficiază de un drum pietruit, similar celui aferent proprietății subiect.

Ajustările aplicate au fost:

- Comparabila 1: **-5%**;
- Comparabila 2: **-5%**;
- Comparabila 3: **0%**.

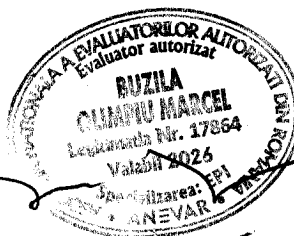
11. Utilitățile

Proprietatea subiect beneficiază de energie electrică și apă în zonă.

Comparabila 1 are utilitățile situate la aproximativ 80 m de parcelă și a fost considerată inferioară proprietății subiect.

Comparabila 2 beneficiază de energie electrică, apă și canalizare la stradă și a fost considerată superioară proprietății subiect.

Comparabila 3 beneficiază de apă și canalizare în apropierea terenului, fiind considerată aproximativ similară proprietății subiect sub aspectul general al utilităților.





Ajustările aplicate au fost:

- Comparabila 1: +5%;
- Comparabila 2: -5%;
- Comparabila 3: 0%.

12. Topografia

Proprietatea subiect și comparabilele prezintă o topografie aproximativ plană. Nu au fost identificate diferențe care să influențeze semnificativ valoarea.

Ajustare aplicată: 0%.

13. Frontul stradal

Proprietatea subiect are un front la calea de acces de aproximativ 54 m. Comparabilele prezintă fronturi de aproximativ 18 m, 23 m și, respectiv, 30 m.

Diferențele de front influențează accesul, posibilitatea de organizare a incintei și flexibilitatea unei dezvoltări viitoare.

Ajustările aplicate conform grilei au fost:

- Comparabila 1: -3%;
- Comparabila 2: -5%;
- Comparabila 3: 0%.

14. Forma terenului

Proprietatea subiect are o formă neregulată, în timp ce comparabilele au forme regulate, mai favorabile organizării unei construcții și utilizării eficiente a terenului.

Comparabilele au fost considerate superioare proprietății subiect.

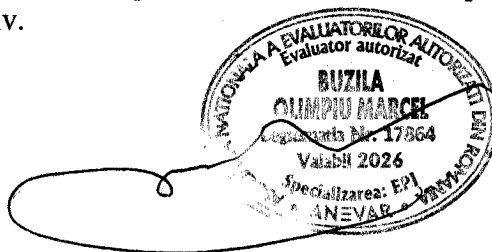
Ajustarea aplicată tuturor comparabilelor a fost de -5%.

15. Accesul la proprietate

Proprietatea subiect și Comparabila 1 beneficiază de acces pe drum pietruit, fiind considerate similare.

Comparabila 2 beneficiază de acces direct din drum, fără a fi identificată o diferență suplimentară față de ajustarea aplicată pentru nivelul de amenajare a căii de acces.

Comparabila 3 are acces direct dintr-un drum de pământ, inferior accesului proprietății subiect, motiv pentru care a fost ajustată pozitiv.





Ajustările aplicate au fost:

- Comparabila 1: **0%**;
- Comparabila 2: **0%**;
- Comparabila 3: **+5%**.

16. Împrejmuirea și amenajările

Proprietatea subiect este împrejmuită parțial, iar elementele împrejurii prezintă degradări.

Comparabila 1 este împrejmuită și a fost considerată superioară proprietății subiect.
Comparabilele 2 și 3 sunt neîmprejmuite și au fost considerate inferioare.

Ajustările aplicate au fost:

- Comparabila 1: **-5%**;
- Comparabila 2: **+5%**;
- Comparabila 3: **+5%**.

17. Cheltuielile pentru aducerea terenului la stadiul constructibil

Proprietatea subiect este acoperită parțial de vegetație spontană, arbori și arbuști și necesită lucrări de curățare, îndepărtare a vegetației și evacuare a resturilor.

Ajustarea nu include costurile de demolare sau desființare a construcțiilor C1 și C2, acestea fiind excluse prin ipoteza specială conform căreia terenul este analizat ca fiind liber de construcții.

Comparabilele au fost considerate superioare din punctul de vedere al gradului de pregătire pentru construire.

Ajustarea aplicată tuturor comparabilelor a fost de **-5%**.

Rezultatele ajustate

În urma aplicării ajustărilor au rezultat următorii indicatori:

Proprietate comparabilă	Preț estimat înaintea ajustărilor	Preț unitar ajustat
Comparabila 1 – Negrești-Oaș	17,47 euro/mp	10,22 euro/mp
Comparabila 2 – Vama	10,00 euro/mp	9,03 euro/mp
Comparabila 3 – Negrești-Oaș	13,69 euro/mp	9,37 euro/mp

Comparabila 3 prezintă cea mai redusă ajustare totală brută procentuală, respectiv **48%**, și a primit cea mai mare relevanță în reconcilierea rezultatului.





Comparabila 1 prezintă o ajustare totală brută de 49%, apropiată de cea a Comparabilei 3, iar Comparabila 2 prezintă o ajustare totală brută de 57%, ca urmare a diferențelor mai importante de suprafață și caracteristici fizice.

Alegerea valorii

Conform standardelor de evaluare aplicabile și GEV 630, valoarea finală nu a fost stabilită prin calcularea unei medii aritmetice simple. În reconciliere au fost analizate:

- gradul de similaritate;
- credibilitatea și actualitatea informațiilor;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- numărul ajustărilor;
- ajustarea totală netă;
- ajustarea totală brută procentuală;
- convergența rezultatelor.

Valoarea unitară adoptată este cea indicată de Comparabila 3:

9,37 euro/mp, echivalentul a 49,16 lei/mp.

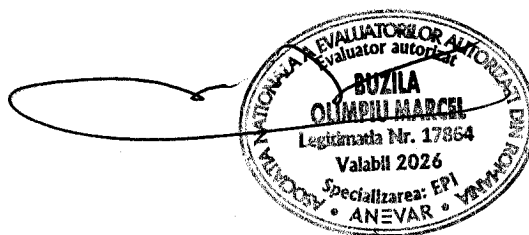
Pentru suprafața de 611 mp rezultă:

- valoare de piață: **5.723 euro;**
- valoare de piață: **30.038 lei.**

Opinia evaluatorului

Valoarea obținută reflectă valoarea de piață a terenului la data evaluării, determinată prin analiza comparativă a ofertelor disponibile în aria Huta Certeze–Vama–Negrești-Oaș.

Proprietatea a fost evaluată în ipoteza specială că terenul este liber de construcții. Valoarea estimată nu include construcțiile C1 și C2 și nu reprezintă valoarea cumulată a terenului și a construcțiilor.





7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza alegerii metodei aplicate și a estimării finale sunt adecvarea metodei, precizia datelor și cantitatea informațiilor disponibile.

Criteriul adecvării

Proprietatea analizată este un teren intravilan în suprafață de 611 mp, situat într-o zonă rural-rezidențială din Huta Certeze, cu acces pe drum pietruit și energie electrică și apă disponibile în zonă.

Pentru acest tip de proprietate, abordarea prin piață, prin metoda comparației directe, este cea mai adecvată, deoarece reflectă comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor și permite compararea cu terenuri intravilane oferite spre vânzare în aceeași arie extinsă de piață.

Criteriul preciziei și al cantității informațiilor

Au fost utilizate informații provenite din oferte publice pentru terenuri intravilane situate în Negrești-Oaș și Vama. Datele au fost analizate din punctul de vedere al localizării, suprafeței, prețului, accesului, utilităților, frontului stradal, formei, topografiei și nivelului de amenajare.

Ajustările au fost aplicate procentual și valoric pentru diferențele relevante dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect.

Metoda comparației directe:

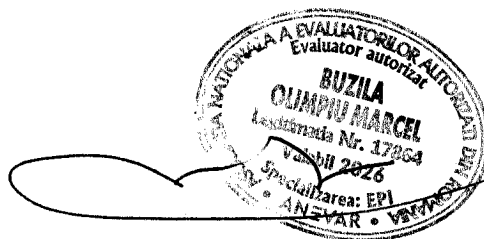
- reflectă comportamentul participanților pe piața locală;
- permite utilizarea unei unități de comparație relevante, respectiv euro/mp;
- prezintă în mod transparent diferențele dintre proprietăți;
- conduce la rezultate care se încadrează într-un interval relativ restrâns, cuprins între 9,03 euro/mp și 10,22 euro/mp;
- oferă un nivel adecvat de credibilitate concluziei asupra valorii.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece terenul nu generează venituri, iar piața locală nu oferă informații suficiente privind chiriile și ratele de capitalizare pentru proprietăți similare.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată, deoarece terenul nu reprezintă un activ reproductibil prin cost.

Concluzie finală

În urma aplicării abordării prin piață și a reconcilierii rezultatelor, pentru terenul intravilan în suprafață de 611 mp, înscris în CF nr. 100466 Certeze, a rezultat:





- **valoare unitară:** 9,37 euro/mp;
- **valoare unitară:** 49,16 lei/mp;
- **valoare de piață:** 5.723 euro;
- **valoare de piață:** 30.038 lei.

Valoarea a fost determinată la cursul de schimb de **1 euro = 5,2489 lei**, valabil la data evaluării de 05.08.2026, și este exprimată fără TVA.

Concluzia asupra valorii se referă exclusiv la teren, analizat în ipoteza specială că este liber de construcții.

Teren intravilan – Huta Certeze, CF nr. 100466 Certeze

Valoare unitară adoptată:
9,37 euro/mp

Suprafața evaluată:
611 mp

Valoarea totală:
5.723 euro
(30.038 lei)

Terenul a fost evaluat în ipoteza specială că este liber de construcții. Construcțiile C1 și C2 existente pe amplasament nu fac obiectul evaluării și nu sunt incluse în valoarea estimată.

Cursul de schimb utilizat

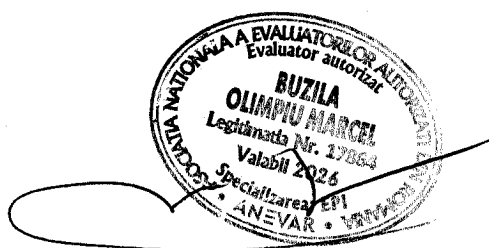
1 euro = 5,2489 lei

Valorile sunt exprimate fără TVA și sunt valabile la data evaluării, respectiv **05.08.2026**.

Justificarea selecției valorii

Conform standardelor de evaluare aplicabile și GEV 630, valoarea finală nu a fost obținută prin calcularea unei medii aritmetice a rezultatelor.

În reconciliere a fost selectat indicatorul rezultat din Comparabila 3, aceasta prezentând cea mai redusă ajustare totală brută procentuală, respectiv **48%**, și fiind considerată cea mai relevantă pentru proprietatea subiect.





Comparabila 1 a rezultat la 10,22 euro/mp și prezintă o ajustare totală brută apropiată, de 49%. Comparabila 2 a rezultat la 9,03 euro/mp, dar a necesitat cea mai ridicată ajustare totală brută, respectiv 57%, în principal ca urmare a diferenței semnificative de suprafață și a celorlalte caracteristici fizice.

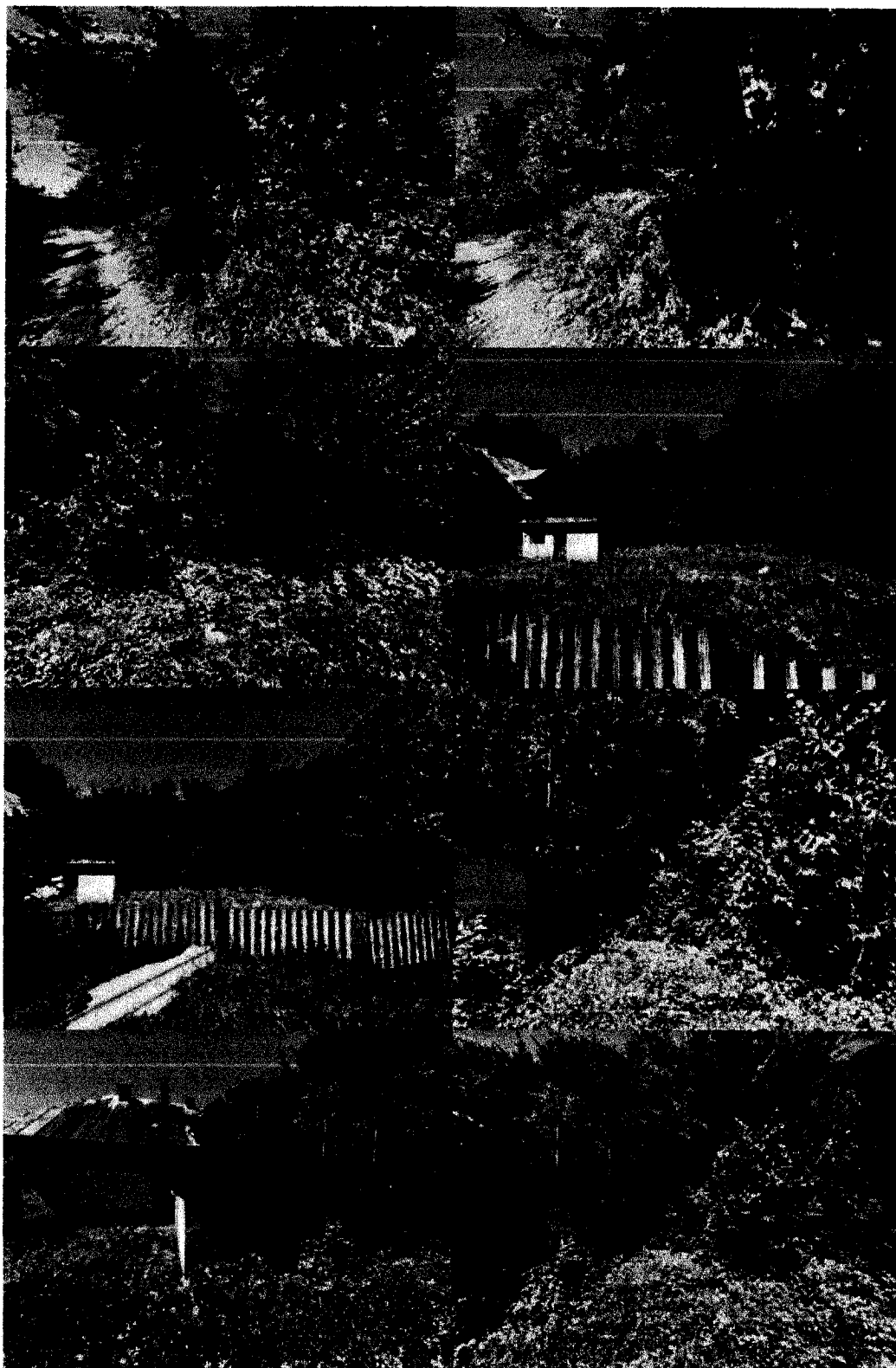
Valoarea concluzionată reprezintă exclusiv valoarea de piață a terenului în suprafață de 611 mp, analizat în ipoteza specială că este liber de construcții.

Evaluator autorizat ANEVAR
ing. Buzilă Olimpiu Marcel
Legitimația nr. 17864

Anexe

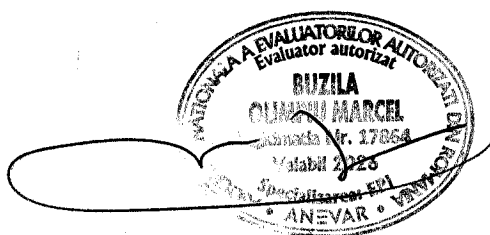
1. Fotografii ale proprietății subiect, realizate la inspecția din 05.08.2026
2. Extras de carte funciară – CF nr. 100466 Certeze, nr. cadastral 100466
3. Grila de evaluare prin metoda comparației directe
4. Proprietățile comparabile utilizate în evaluare







Ing. BUZILĂ OLIMPIU MARCEL-Evaluator autorizat legitimație nr. 17864 Tel. 074210044
Email: olimpiubuzila@yahoo.com Web-www.smimobiliare.ro





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Negrești-Oas

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100466 Certeze

Nr. cerere	10493
Ziua	07
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214077037



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Certeze, Loc. Huta Certeze

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100466	Din acte: 5.510 Masurata: 611	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100466-C1	Jud. Satu Mare, UAT Certeze, Loc. Huta Certeze	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:129 mp; BIROURI P+1
A1.2	100466-C2	Jud. Satu Mare, UAT Certeze, Loc. Huta Certeze	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; ANEXA

B. Partea II. Proprietari și acte

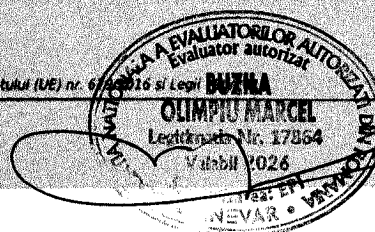
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4532 / 22/07/2011		
Act Normativ nr. HG 967, din 17/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL SATU MARE, domeniu privat	A1
4793 / 05/08/2011		
Act Administrativ nr. 18, din 01/01/2004 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE (act administrativ nr. 40/07-04-2006 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE; act administrativ nr. 15254/03-08-2011 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE fuziune prin absorbție, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC DRUMURI JUDEȚENE SATU MARE SA	A1.1, A1.2
10493 / 07/07/2026		
Act Administrativ nr. 63, din 26/06/2026 emis de Consiliul Județean Satu Mare; Act Administrativ nr. 11422, din 06/07/2026 emis de Institutia Prefectului Ju. Satu Mare;		
B5	se notează schimbarea domeniialității imobilului de sub A1 din domeniu public în domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Documentul este un document personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii nr. 678/2016

Documentul este un document personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii nr. 678/2016



Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

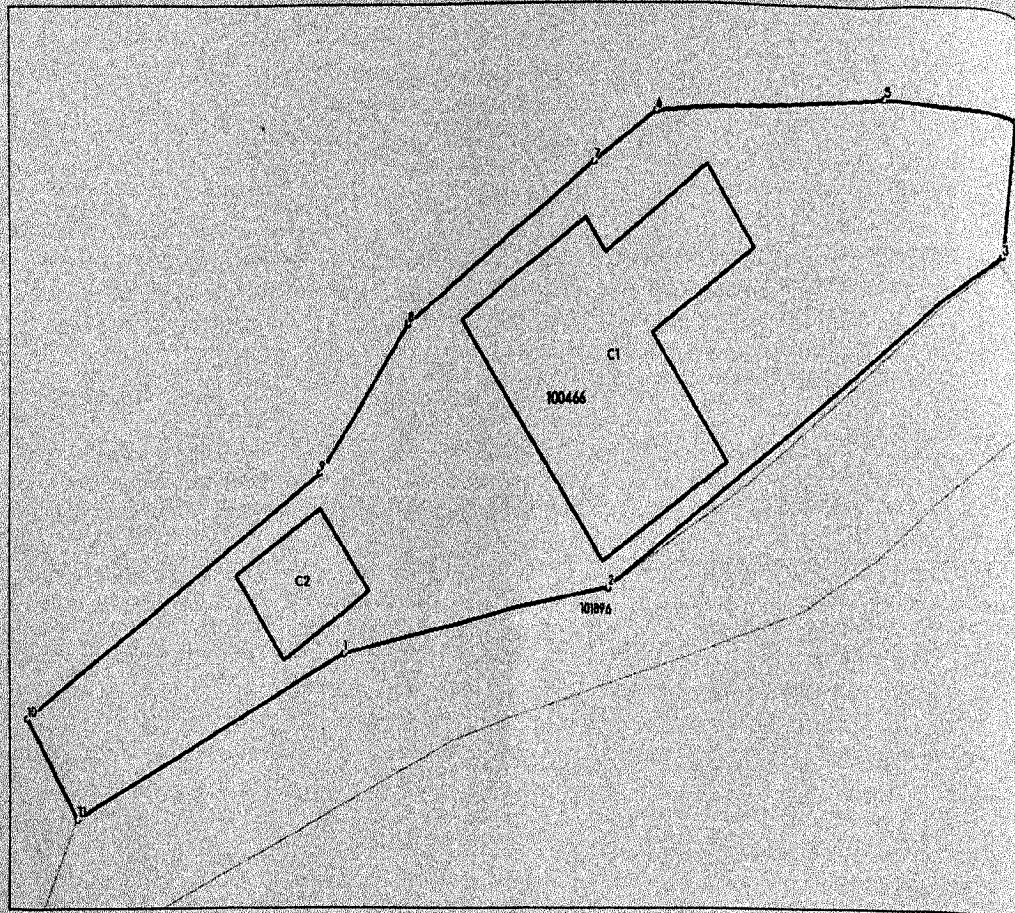
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100466	Din acte: 5.510 Masurata: 611	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	611	-	1053/214	-	

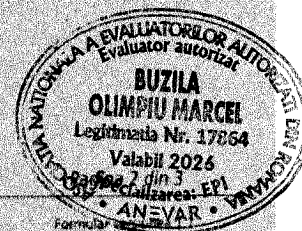
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100466-C1	construcții administrative și social culturale	129	Cu acte	S. construita la sol: 129 mp. BIROURI P+1
A1.2	100466-C2	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol: 24 mp. ANEXA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
1	2	14.43
2	3	25.513



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	5.962
4	5	6.882
5	6	12.28
6	7	3.976
7	8	12.029
8	9	7.859
9	10	18.944
10	11	5.138
11	1	15.925

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

07-07-2026

Data eliberării

07-07-2026

Asistent Registrator,

IRINA-ANCIUTA GICIGITA

Asistent Registrator

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

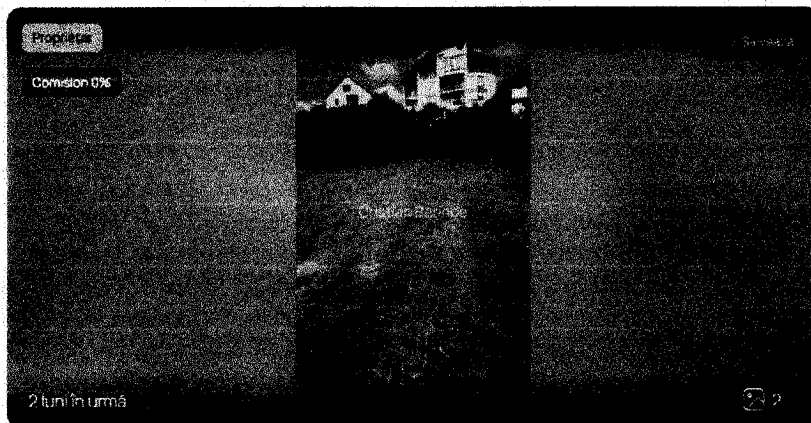


Costul serviciului este gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul este de 20 de lei pe ghiseu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma

1)

Teren intravilan, 17 ari, zona Luna, Negresti-Oas

Negresti-Oas, Judetul Satu Mare



Suprafata teren:
1.700 mp

Cristian Berinde

20 €/mp

34.000 €

Vezi anunțul pe publi24.ro

Publicat pe: 22 May 2026

Actualizat pe: 30 Iul 2026

Berinde

20 €/mp

34.000 €

Vezi anunțul pe publi24.ro

Publicat pe: 28 May 2026

Actualizat pe: 28 Jun 2026

Trimite linkul unui prieten pe:



imobiliare.ro
finance

Raportează anunț

Descriere teren

De vanzare este: o parcela la 1700 m2 sau 17 ari ca 18 m la strada x 95m adancime, la 20 euro m2, pret negociabil Acces deocamdata pe drum pietruit, din 2 parti, din DN - Str Victoriei, str: Talna ca. 800m - 3 min sau din str. Luna ca. 400m - 1min Utilitatile sunt la ca. 80m de parcela. Pentru informatii suplimentare puteti sa ne contactati. ID anunt: 1681307718

Detalii teren

ID anunt: 1652017

Actualizat in: 30 Iulie 2026

Suprafata teren:

1.700 mp



2)

Teren de vanzare

1 000 EUR

0,14 EUR/m²

[Satu Mare, Vama](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 7/13/2026 5:44:27 PM

Specificații

Suprafata terenului 7400 m²

Descriere

Vând teren intravilan comuna vama strada Valea Mari judetiul Satu Mare. 74 ari, 1000 de euro aria cu utilități la strada.

ID anunț: 1775203909

• Vizualizări: 78

📄 Raportează

👤 Fă ofertă

☎️ Apasă telefon



3)

romimo.ro

☀

Contul meu

♡

Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Terenuri de vânzare Satu Mare

Romimo / Anunțuri / Satu Mare / De vânzare / Terenuri de vânzare

Filtre

AI

Toate 1

Persoane 1

Companii 0

RON

EUR

Sortează

Hartă

Listă

Filtre active:

2629 mp x

Imobiliare → Terenuri de vânzare x

Satu Mare x

Șterge toate filtrele

Anunțuri

Anunțuri pe pagină: 20 50

♡

Teren de vânzare IN NEGREȘTI-OAȘ STRADA SALCAMULUI teren intravilan 2629 [mp] Front la drum 30 ml

– Vand teren IN NEGREȘTI-OAȘ STRADA SALCAMULUI LANGA UNIO , Teren intravilan la drum , pentru construcție de case. – Front la drum 30 (ml) – Suprafata 2629 (mp) Utilități apa canal , aproape de teren Teren plat , Zona Unio Negrești-Oaș , aproape de Oras Pret:

15,21 EUR/m² | 2,629 m²

📍 Satu Mare, Satu Mare

📅 31 iulie

↓ 40,000 EUR

47,000 EUR

📞 Telefon validat

Teren de vânzare IN NEGREȘTI-OAȘ STRADA SALCAMULUI teren intravilan 2629 [mp] Front la drum 30 ml

Satu Mare, Satu Mare 📍 Văzi pe hartă

Validat din 7/31/2026 10:06:35 AM

40 000 EUR

negociabil

15,21 EUR/m²

📞 Telefon validat

oana

Vezi toate anunțurile

0758842750

Teren de vânzare IN NEGREȘTI-OAȘ STRADA SALCAMULUI teren intravilan 2

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

- Romimo
- Anunțuri
- Imobiliare
- De vânzare
- Terenuri de vânzare

- Teren intravilan

Teren de vanzare IN NEGREȘTI-OAȘ STRADA SALCAMULUI teren intravilan 2629 [mp] Front la drum 30 ml

40 000 EUR negociabil 15,21 EUR/m²

Satu Mare, Satu Mare Vezi pe hartă

Valabil din 7/31/2026 10:06:35 AM

Specificatii

Suprafata terenului

2629 m²

Front stradal

30

Amenajare strazi

Pietruite

Descriere

– Vand teren IN NEGREȘTI-OAȘ STRADA SALCAMULUI LANGA UNIO , Teren intravilan la drum , pentru constructie de case.

– Front la drum 30 (ml)

– Suprafata 2629 (mp)

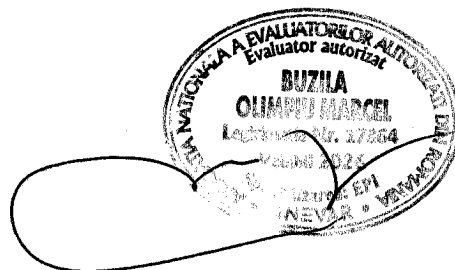
Utilități apa canal , aproape de teren

Teren plat , Zona Unio Negresti-Oas , aproape de Oras

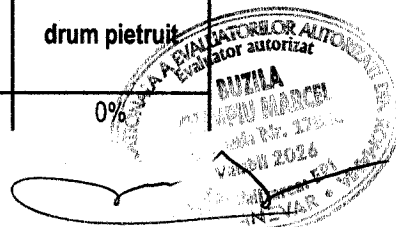
Pret: 15500 euro pe Ar.

Intabulat !

ID anunț: 1774870474



Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Teren intravilan Huta Certeze	Teren intravilan Negresti Oas	Vama, str. Valea Mării	Teren intravilan Negresti Oas
Suprafata (mp)	611	1.700	7.400	2.629
Pret vanzare		33.000,00 €	74.000,00 €	40.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		-10%	0%	-10%
Marja negociere (valoric) (euro)		-3.300,00 €	0,00 €	-4.000,00 €
Pretul estimat de tranz (euro)		29.700,00 €	74.000,00 €	36.000,00 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
RESTRICTII LEGALE	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
CONDITII DE PIATA	iul 2026	iul 2026	iul 2026	iul 2026
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		17,47 €	10,00 €	13,69 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Huta Certeze	Negresti Oas	Vama	Negresti Oas
Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-5%	-20%
Ajustare totala localizare		-3,49 €	-0,50 €	-2,74 €
Pret ajustat		13,98 €	9,50 €	10,95 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	611	1.700	7.400	2.629
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	20%	-10%
Ajustare totala structura		-0,70 €	1,90 €	-1,10 €
Destinatie	cu constructii	liber	liber	liber
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala arie utila		-0,70 €	-0,48 €	-0,55 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	drum pietruit	asfalt	asfalt	drum pietruit
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%



Ajustare totala vechime		-0,70 €	-0,48 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	Curent apa	la 80 m	curent apa canal	apa canal
Ajustare unitara sau procentuala		5,0%	-5,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		0,70 €	-0,48 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal	54	18	23	30
Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-5%	0%
Corectie totala finisaje		-0,42 €	-0,48 €	0,00 €
Forma	neregulata	regulată	regulată	regulată
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie unitara		-0,70 €	-0,48 €	-0,55 €
Acces la proprietate	drum piatra	drum piatra	direct din drum	direct din pamint
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	5%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,55 €
Alte ajustări (imprejmuire / amenajări)	imprejmuit partial	imprejmuit	neimprejmuit	neimprejmuit
Ajustare unitara/procentuala		-5%	5%	5%
Ajustare pentru garaj		-0,70 €	0,48 €	0,55 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		-23,00%	0,00%	-10,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		-3,2 €	0,0 €	-1,1 €
Pret ajustat (euro/mp)		10,78	9,50	9,86
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare unitara		-0,54 €	-0,48 €	-0,49 €
Pret ajustat (euro/mp)		10,22	9,03	9,37
Ajustare totala neta		-7 €	-1 €	-4 €
Ajustare totala neta (%)		-41%	-10%	-32%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		9 €	6 €	7 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		49%	57%	48%
Numar ajustari		10	9	8
Pentru comparabila	A	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta		
Opinie - Valoare de piata a proprietatii subiect	5.723	euro	30.038	ron
	9,37	euro / mp	49,16	ron / mp
			Curs	5,2489
			Data	05.08.2026

Evaluator autorizat - **BUZNA** - **OLIMPIU**

