



SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR.1100/1/1/1

Birlad, Str. Ștefan cel Mare nr. 9, 731005, Jud. Vaslui

Tel.: 0335.88.37.37 Fax: 0335.88.37.38 Mobil: 0371.027.365 E-mail: office@mkmconsult.ro



CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

J37/158/2016 • RO 9623053 • CS: 50.020 lei

Nr. 13637 / 24.07.2018

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatile imobiliare : **Teren intravilan - "curti constructii" si „arabil”**

Adresa : **loc. Trestiana, comuna Grivita, judetul Vaslui, cod postal 737284**

Solicitant credit : **Consiliul Local al Comunei Grivita**

Destinatar : **Consiliul Local al Comunei Grivita**

Proprietar : **UAT Grivita - Consiliul Local al Comunei Grivita**

- iulie 2018 -

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare : proprietatea imobiliara de tip teren intravilan - categoria de folosinta "curti constructii" si „arabil”

Drept de proprietate evaluat : drept deplin

Adresa proprietăților imobiliare subiect : loc. Trestiana, comuna Grivita, judetul Vaslui, cod postal 737284

Proprietar : UAT Grivita - Consiliul Local al Comunei Grivita

Clientul raportului de evaluare : Consiliul Local al Comunei Grivita

Utilizatorul raportului de evaluare : Consiliul Local al Comunei Grivita

Scopul evaluării: pentru informarea solicitantului, asupra valorii de piata;

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Data evaluării: 23.07.2018

Opinia finală asupra valorii:

**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE
28.535 lei echivalent cu 6.135 €**

la un curs de schimb valutar de **4,6512** Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de 23.07.2018.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor ANEVAR* în vigoare la data întocmirii raportului.

*ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, www.anevar.ro

Data: 23.07.2018

Cu respect,

SC MKM CONSULT PROIECT AUDIT SRL



Mențiuni:

✓ Conform Extras CF nr. 33362 din 07.12.2018 si a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu Nr. cad. 71049, Carte Funciara Nr. 71049 – Grivita, pe teren exista constructia C1 in Cartea Funciara Nr. 71049-C1 si constructia C2 inscrisa in CF 71049-C2 – loc. Trestiana, comuna Grivita.

Conform solicitarii de evaluare specifice (teren intravilan), corpul de cladire nu a fost evaluat in prezentul raport de evaluare.

✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile specifice la data evaluării;

✓ Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare;

✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

✓ Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecției, pe parcursul procesului de creditare, putându-se acumula deprecieri suplimentare;

✓ Cursul valutar utilizat la conversii este de 4,6512 lei/€;

✓ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;

✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Datele de identificare a proprietății, conform documentelor puse la dispoziție, sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. cadastral	Carte funciara	Categoria de Folosinta	Adresa	Suprafata real masurata
71049	71049	Curti Constructii si Arabil	Loc. Trestiana, com. Grivita, jud. Vaslui	1,859 mp



SFERA MISIUNII DE EVALUARE

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

MKM CONSULT PROIECT AUDIT

"MKM CONSULT PROIECT" S.R.L. Hunedoara a luat fiinta in anul 1997, din anul 2005 este membru corporativ ANEVAR. Societatea are ca obiect de activitate **evaluările de afaceri si active, evaluare pentru lichidare, pentru fuziuni si divizari, elaborare studii de fezabilitate in vederea contractarii de credite, sprijin in decizii investitionale sau restructurare de societati comerciale.** Activitatea propriu-zisa a inceput-o abia in luna septembrie 2000, pana atunci activitatea de evaluare si consultanta fiind desfasurata sub forma de activitate independenta, prezentata in continuare:

MUNTEANU CIPRIAN COSTEL

Avand ca studii de baza Facultatea de Economie - specializarea Finante-Contabilitate, master - Management economico-financiar european, doctorand al Universtatii Valahia din Targoviste, a absolvit in anul 2006 cursurile de **Evaluator bunuri mobile (EBM)** si **Evaluator de proprietati imobiliare (EPI)** organizate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In anul 2010 a absolvit cursul "Evaluarea economica si financiara a intreprinderii" organizat de CECCAR, competenta echivalata de ANEVAR pentru cursul "**Evaluarea Intreprinderii**" (EI). Din anul 2015 este membru in Consiliul director al ANEVAR - filiala Nord-Est, este **Practician in Insolventa**, membru al Uniunea Nationala a Practicienilor în Insolventa din România (UNPIR) (2004), **Expert contabil** membru al C.E.C.A.R.- Corpul Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din Romania (2005), **Auditor financiar**, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (CAFR) (2012).

Din anul 2000 activitatea a inceput sa se desfasoare sub forma unei societati comerciale (MKM CONSULT PROIECT S.R.L. cu asociat unic Mihaela Kocsis), societate care are in prezent șase angajati cu norma intreaga si colaboratori – evaluatori cu prestigiu – din toate judetele tarii.

Din anul 2000 pana in prezent societatea a elaborat peste 20.000 de rapoarte de evaluare, cele mai multe pentru garantarea creditelor, pentru privatizare (vanzare spatii cu alta destinatie si terenuri de catre primarii), dar si evaluari pentru divizare, reevaluarea imobilizarilor corporale, raportari financiare sau pentru consilierea unor clienti privati in scopul vanzarii sau cumpararii de proprietati imobiliare sau actiuni.

Printre lucrarile de referinta se inscriu evaluarea activelor **COMTIM S.A. Timisoara** pentru lichidare, evaluarea activelor fostelor **SIDERURGICA S.A. Hunedoara** si **GAVAZZI STEEL S.A. Otelu Rosu**, evaluarea unui mare numar de cladiri ale **ENEL ELECTRICA BANAT S.A. Timisoara**, evaluarea activelor din vestul tarii ale **DISTRIGAZ NORD S.A.**, evaluarea activelor **MACON S.A. Deva**, reevaluarea imobilizarilor corporale pentru **REMAR S.A. Pascani**, **REVA S.A. Simeria**, **SEWS ROMANIA S.A.**, **SOGECO ROMANIA S.A.**, **TMD FRICTION ROMANIA S.R.L.**, **EDY INTERNATIONAL SPEDITION S.A.**, **DEUTSCHE BAHN (CAILE FERATE GERMANE)**, evaluare active pentru grupul **QUASAR S.A. Deva**, studii de fezabilitate in domeniul infrastructurii, etc.

Din anul 2005 firma este Membru Corporativ ANEVAR si este societate agreata de Ministerul Economiei si Comertului – Oficiul Participatiilor Statului si Privatizarii in Industrie.

In anul 2012 societatea a executat 1205 lucrari in valoare evaluata de 175.000.000 EUR, iar in anul 2013 societatea a executat 1626 lucrari in valoare evaluata de 173.000.000 EUR.

Incepand cu luna martie a anului 2016, structura actionariatului s-a modificat devenind astfel **MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L.** cu sediul social in municipiul Barlad, str. Stefan cel Mare nr. 9, judetul Vaslui, conducerea societatii fiind preluata de domnul Munteanu Ciprian Costel.

Firma este agreata de marea majoritate a bancilor in mod direct. Societatea a implementat sistemul de management al calitatii incepand cu anul 2007.

Pentru anul in curs societatea a incheiat o asigurare de raspundere profesionala in valoare de 500.000 EUR.



CLIENTUL ȘI BENEFICIARUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Local al Comunei Grivita, jud. Vaslui.

OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTUL DE PROPRIETATE

Obiectul evaluării îl constituie terenul amplasat în intravilanul localității Grivita, comuna Grivita, județul Vaslui, cod postal 737284, în suprafață real măsurată de 1,859 mp, având categoria de folosință "curți construcții" și „arabil”.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate asupra terenului descris mai sus, aflat în proprietatea persoanei juridice **UAT Grivita** - Consiliul Local al Comunei Grivita, jud. Vaslui.

Evaluatorul a **avut la dispoziție** fotocopiile după următoarele documente:

- Contract de concesiune nr. 1563 din 06.08.2003.
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 33362 din 12.07.2018, ANCP / OCPI Vaslui / BCPI Barlad.
- Documentatie cadastrala. Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Autorizatie de construire nr. 7 din 13.10.2003
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor de construire nr. 5 din 25.05.2012

La data evaluării, imobilul are sarcini (intabulare drept de concesiune – 25 ani, cf. Contract de concesiune nr. 1563 din 06.08.2003, cf. Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 33362 din 12.07.2018.

Evaluarea se realizează în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este evaluarea proprietății menționate mai sus, în vederea informării clientului.

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2018 - ANEVAR (SEV), împreună cu Ghidurile metodologice de evaluare (GEV) :

- SEV 100 – *Cadrul general (IVS Cadrul general)*
- SEV 101 – *Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102 – *Implementare (IVS 102)*
- SEV 103 – *Raportare (IVS 103)*
- SEV 104 – *Tipuri ale valorii*
- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*
- SEV 310 – *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)*
- SEV 400 – *Verificarea evaluării*
- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*



Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței imobiliare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodelor, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară), definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2018:

Conform SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general): „*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.*”

DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI

Evaluarea proprietății s-a realizat în data de 23.07.2018, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția acestuia a fost realizată de evaluator Munteanu Ciprian Costel, în data de 16.07.2018.

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La baza efectuării evaluării au stat:

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului (fotocopii);
- constatările realizate cu ocazia inspecției (menționate la descrierea proprietății);
- informațiile privind nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară, preluate de pe internet: www.homezz.ro și www.storia.ro.

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale, concluziile și aprecierile prezentate în acest raport de evaluare.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de reprezentantul băncii și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare sau nu, după caz. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți 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;



- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate, să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate, la aplicarea metodelor de evaluare, au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și a altor informații, de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța, relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii, pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale :

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului și a băncii de către reprezentantul proprietarului;
- Valoarea se refera la lotul de teren menționat mai sus, acesta fiind evaluat în ipoteza că formează o singură proprietate (un întreg unitar). Orice divizare a valorii pe corpuri de proprietate, invalidează raportul de evaluare;
- Valorile estimate în euro, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

- ✓ Conform Extras CF nr. 33362 din 07.12.2018 și a planului de amplasament și delimitare a imobilului cu Nr. cad. 71049, Carte Funciara Nr. 71049 – Grivita, pe teren există construcția C1 în Cartea Funciara Nr. 71049-C1 și construcția C2 înscrisă în CF 71049-C2 – loc Trestiana, comuna Grivita.
- ✓ Mentionăm faptul că aceasta este perfect legală, conform actelor prezentate:
 - Contract de concesiune nr. 72 din 31.07.2007.
 - Autorizație de construire nr. 2 din 06.02.2008, emisă de Primăria Comunei Grivita.
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 32182 din 13.12.2012, ANCPI / OCPI Vaslui / BCPI Barlad.
 - Documentație cadastrală. Plan de amplasament și delimitare a imobilului. Relevee imobil (Plan parter și Plan mansarda).

Conform solicitării de evaluare specifice (teren intravilan), corpul de clădire nu a fost evaluat în prezentul raport de evaluare.

Conform solicitării de evaluare specifice (teren intravilan), corpul de clădire nu a fost evaluat în prezentul raport de evaluare.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, este compusă dintr-o parcelă de teren, situată în intravilanul localității Trestiana, comuna Grivita, județul Vaslui, cod postal 737284.



Nr. cadastral	Carte funciara	Categoria de Folosinta	Adresa	Suprafata real masurata
70265	70265	Curti Constructii si Arabil	Loc. Trestiana, com. Grivita, jud. Vaslui	1859 mp

Situatia juridica

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului descris mai sus, aflat in proprietatea persoanei juridice **UAT Grivita** - Consiliul Local al Comunei Grivita, jud. Vaslui, conform actelor juridice prezentate.

Conform **SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare** "Dreptul asupra unei proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren si constructii (...).

• Dreptul absolut asupra oricarei suprafete de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, in mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege (...).

- Contract de concesiune nr. 1563 din 06.08.2003.
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 33362 din 12.07.2018, ANCP / OCPI Vaslui / BCPI Barlad.
- Documentatie cadastrala. Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Date despre vecinatati si localizare

Proprietatea evaluata este amplasata in intravilanul localitatii Trestiana, comuna Grivita, judetul Vaslui, cod postal 737284. Proprietatea are deschiderea de 25 ml, la drumul judetean DJ 24D (Barlad - Galati), iar accesul se face direct din acesta.

Amplasarea imobilului analizat permite deplasarea spre toate zonele invecinate, respectiv localitatile Barlad si Balabanesti (spre Galati), utilizand caile de acces existente, destinate circulatiei auto, drumuri asfaltate, cu o banda pe sens.

Vecinatatile terenului (conform „Planului de amplasament si delimitare a imobilului”) sunt:

N – Parcela teren – Domeniul privat al Comunei Grivita

E – Parcela teren – Domeniul privat al Comunei Grivita

S – Cale de acces

V – Drumul judetean DJ 24D (Barlad – Galati), cu zona de retragere

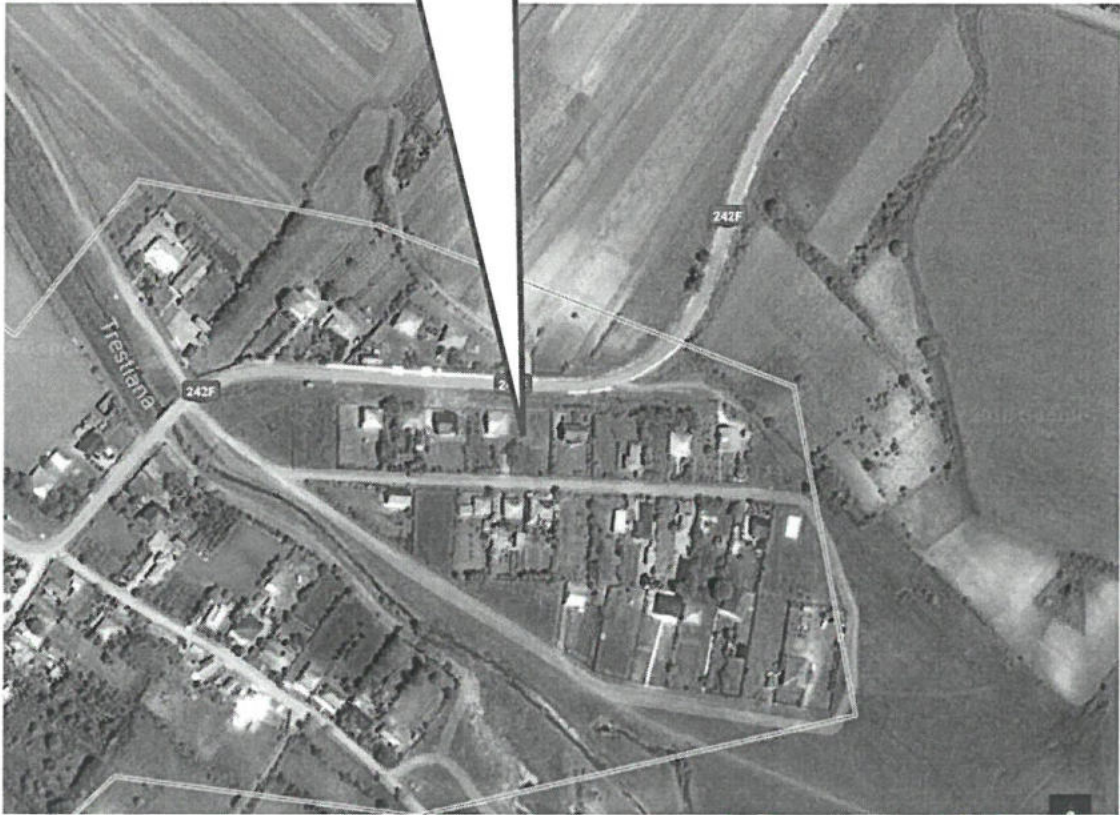
Zona de amplasament a terenului este rurala, periferica, cu posibilitate de dezvoltare rezidentiala.

Utilitatile de care dispune amplasamentul sunt: curent electric, put forat si fosa septica.

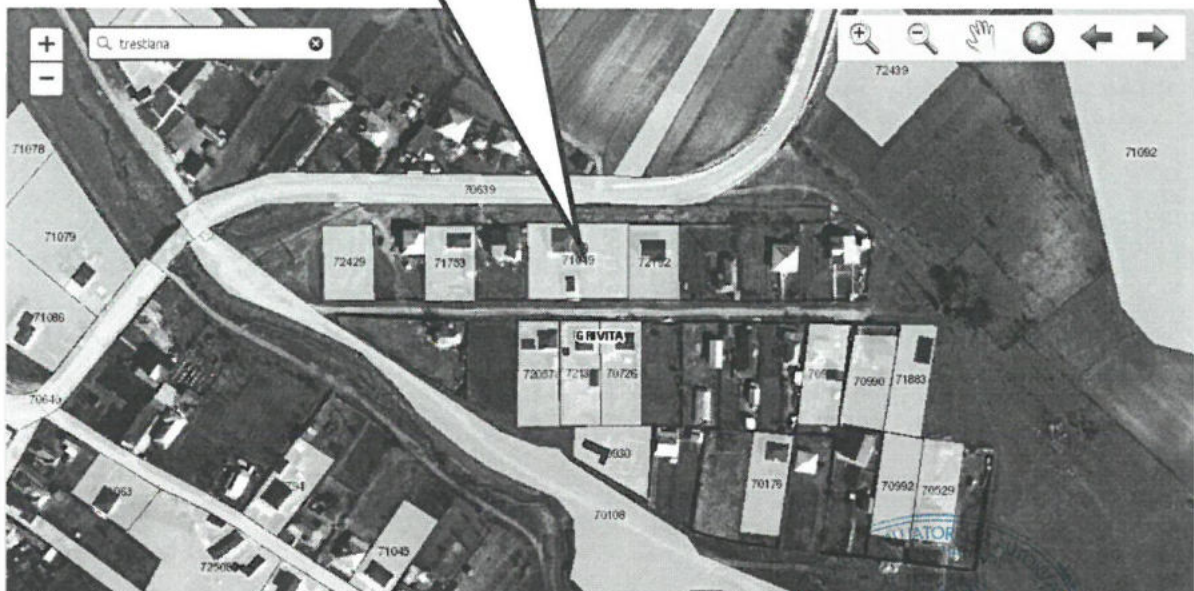
In concluzie amplasamentul este util si se adapteaza bine la categoria sa de folosinta.



Proprietatea de evaluat



Proprietatea de evaluat



CIPRIAN COSTEL
Legitimata Nr. 14417
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEFAR • ANEFAR • ANEFAR

Descrierea proprietății

Proprietatea analizată este compusă dintr-o parcelă de teren având următoarele caracteristici:

- Suprafață teren: 1,859 mp – intravilan categoria „curti constructii” si „arabil”
- Topografie: teren plan, imprejmuit
- Forma terenului: regulată
- Gradul de poluare al zonei: redus (zona rurala periferica)

Accesul la proprietatea imobiliară se realizează rutier și pietonal din drumul judetean DJ 24D (Barlad – Galati), aflat la Vest de proprietate, drum asfaltat cu o banda pe sens.

Se învecinează la:

- N – Parcela teren – Domeniul privat al Comunei Grivita
- E – Parcela teren – Domeniul privat al Comunei Grivita
- S – Cale de acces
- V – Drumul judetean DJ 24D (Barlad – Galati), cu zona de retragere

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

Descrierea pieței

Grivița este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Grivița (reședința), Odaia Bursucani și Trestiana. Se află la sud-est de municipiul Bârlad, pe DN24D care face legătura dintre orașele Bârlad și Galati. Prima atestare a satului datează din anul 1504. Având o suprafață totală de 6.353 ha, din care 276 ha intravilan și 6.077 ha extravilan. Are în componența sa 1.804 gospodării, iar locuințe 1.750.

Comuna Grivița se află situată în subunitatea geografică Colinele Tutovei, parte a Podișului Central Moldovenesc. Se învecinează la nord cu orașul Bârlad, la est cu comunele Zorleni Frunțișeni și Vinderei, la sud cu comunele Bălăbănești și Bălășești (județul Galati) iar la vest comunele Tutova și Ciocani.

Comuna este situată pe DN24D care face legătura dintre Bârlad și Galati. Comuna Grivița este administrată de un primar și un consiliu local compus din 13 consilieri.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Grivița se ridică la 3.293 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.555 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (94,81%). Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (93,87%).

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă rurala periferică, cu caracter rezidențial, poziționată în nordul localității Grivita, din jud. Vaslui.



Piata imobiliara specifica

Definirea pietei

Studiind tendintele din ultimii ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat, in domeniul imobiliar, preturile de tranzactionare sunt in scadere. Tranzactiile sunt relativ rare, la preturi sub nivelul ofertelor. Tipul de piata imobiliara avuta in vedere in procesul de evaluare a proprietatii imobiliare subiect si analizata in acest capitol este **piata imobiliara teren intravilan pentru dezvoltari ulterioare.**

Judetul Vaslui respecta trendul national, preturile stagnand, ba chiar coborand in aceasta zona, din cauza lipsei banilor si a investitorilor.

"Principalul factor care limiteaza activitatea de tranzactionare nu il reprezinta pretul, ci precautia potentialilor cumparatori. O serie de tranzactii au fost amânate din cauza ingrijorarilor legate de instabilitatea politica si economica, evolutia slaba a leului fata de euro, dar si din cauza limitarilor legate de PUZ. O cerinta comuna, care ameninta finalizarea de tranzactii este existenta autorizatiilor de constructie si a PUZ-ului, in conditiile in care multe companii cumpara terenuri pentru a incepe constructia imediat, nu sa astepte imbunatatirea pietei", se arata in cel mai recent raport al furnizorilor de informatii imobiliare.

Analiza cererii

Cererea constituie numarul potentialilor cumparatori sau chiriasi care cauta drepturi reale imobiliare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp, in situatia in care alti factori precum populatia, venitul, preturile viitoare si preferintele consumatorilor ramân constante.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatii tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chiriiasi sau clientela pe care o atrage).

In prezent, cererea pentru proprietati imobiliare este limitata, unul dintre motive fiind sistemul bancar, mai exact inasprirea conditiilor pe care o persoana trebuie sa le indeplineasca pentru a obtine un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichiditati cauta sa cumpere doar chilipiruri, pentru care ofera preturi cu 30-50% mai mici.

Pentru multi dintre localnici, in special cei tineri, visul de a avea o proprietate, fie ca este vorba despre un apartament sau despre o casa, ramâne inca greu de atins. Desi preturile au sczut foarte mult fata de perioada de varf din 2008, cumparatorii sunt inca destul de putini, mai ales din cauza lipsei de lichiditati. Oricum, cei mai multi dintre cumparatori apeleaza la credite, fie ca vorbim despre cele imobiliare, fie despre programul "Prima Casa" / "Noua Casa". Potrivit bancherilor, majoritatea celor care apeleaza la credite se incadreaza in categoria "familie tanara, 25-40 de ani, cu studii medii si superioare".

Pentru teren intravilan cererea este redusa in cadrul judetului, intrucât criza financiara a condus la majorarea dobanzilor si ingreunarea accesului la finantare, la deprecierea leului in raport cu monedele in care sunt contractate creditele, la o scadere a tranzactiilor si la diferente între oferte (internet, presa, agentiile imobiliare) si preturile reale de tranzactionare.



Tinerii nu mai au bani sa investească in proiecte imobiliare, iar piata constructiilor a cunoscut un regres sever in acest an. Numărul autorizatiilor eliberate, pentru ridicarea de clădiri noi, a scăzut semnificativ. Potrivit datelor oficiale, de la Directia de Statistica, numărul de certificate eliberate pentru construcția de case, este din ce în ce mai mic.

Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite preturi, în cadrul unei anumite piete, într-un anumit interval de timp, în situatia în care costurile cu forta de muncă si costurile de productie rămân constante.

Pe piata imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigenta ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evolutiei preturilor proprietăților imobiliare din ultimul timp si criza imobiliară ce defineste piata în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea conditii mai favorabile sau alte cresteri ale preturilor.

De asemenea, se constată că majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele a căror constructie nu a fost începută si finantarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă si la alte amânări de proiecte.

Oferta este de asemenea redusă, ca urmare a efectelor actualelor conditii economice, ce au condus la diminuarea preturilor, pentru astfel de proprietăți.

Echilibrul pieței

Echilibrul pietei reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea si oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interactiunea dintre participantii pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți si cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

O piață **activă** este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în crestere, un decalaj în ofertă si o crestere a preturilor. O piață în **depresiune** (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii este însoțită de o supraofertă si de o scădere a preturilor.

Pe termen scurt, se poate afirma ca piata este foarte putin activa – adica ofertantii sunt foarte multi, solicitanti foarte putini.

Practic, majoritatea solicitantilor sunt acea categorie de doritori specializati in tranzactii imobiliare in conditii de stres (vânzători obligati să vândă din motive de insolventa/faliment).

La nivelul judetului Vaslui, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pentru proprietăți similare, piață pe care să se efectueze tranzactii regulate, care să poată oferi suficiente informatii în ceea ce priveste preturile de tranzactionare.

Tinând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în conditiile în care veniturile populatiei sunt încă reduse, iar conditiile de finantare relativ restrictive.

Pentru tipul proprietății evaluate, având in vedere caracteristicile acesteia, nu se poate vorbi de o piață funcțională. Oferta similara este redusă pentru potentialul cumparator având în vedere unicitatea proprietății, drept de proprietate, suprafată, localizare, vecini, etc. In ceea ce priveste cererea, aceasta este strâns legata de destinatia permisa legal, planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitățile de dezvoltare ulterioare. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii.

Proгноza 2018 imobiliar - In conditiile păstrării unor conditii economice neperturbatoare sub aspect al reglementarii si finantărilor, in piață imobiliara se va pastra acelasi trend de stabilizare cu obisnuitele salturi, datorate caracterului de ciclicitate (primăvară/toamnă). Tendinta de scădere va continua, dar in limite rezonabile, in conditiile in care cursul de schimb nu se modifica semnificativ, sau nu exista fluctuatii si evenimente, care sa perturbe evolutiile mondiale de capital. Variatiile pot fi de + / - 5%. Programul Prima Casa rămâne valabil si in 2018 si se speră că va avea liber și în prima parte a anului 2019. Terminarea fondurilor poate duce la sincope in semestrul al doilea, in conditiile in care acestea se vor termina, existând însă semnale ca vor fi suplimentate si continuate si in 2019. Este însă putin probabila lichidarea acestui program, care intr-o forma sau alta, exista in mai multe tari, riscul neparticipării statului, fiind unul major, pe care acesta nu și-l poate asuma, sub aspectul efectelor.

In faza de documentare s-a avut in vedere găsierea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri si s-au determinat valori analizând oferta de piață.

Ofertele luate in calcul la analiza se negociază si s-au aplicat corectii (prezentate în Anexe).

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI - CMBU

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente pentru piețele imobiliare.

Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „cea mai bună utilizare”. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare „cea mai bună utilizare - C.M.B.U.” este un concept fundamentat de piața imobiliară.

Cea mai bună utilizare reprezintă „utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.”

Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul CMBU, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor pieței și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății construite.

Deoarece scopul prezentei evaluări este acela de a determina valoarea de piață a proprietății, prin analiza CMBU se urmărește identificarea celei mai profitabile utilizări a acesteia.

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea; în mod alternativ, terenul poate fi păstrat ca investiție. Presupunem că terenul este liber, putând fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Dată fiind localizarea, se stabilește cea mai bună utilizare a terenului liber.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți, mai mult decât orice altceva, este ceea ce îi determină valoarea și se definește ca fiind acea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare și probabile, este:

- **permisă legal** - utilizări permise de lege (ex. atelier prestări servicii, locuință) reglementări privind zonarea, restricții de construire, normative de construcție, impactul asupra mediului;

- **posibilă fizic** – ex. teren plan, accesibilitate ridicată, clădiri cu regim S + P + 3E + M, S + P + 3E + R / S + D + P + 2E + M / S + D + P + 2E + R dimensiuni normale POT maxim 70%; CUT maxim 2,4; utilități publice (apă / canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, cablu TV, fibră optică internet);
- **fezabilă financiar** – dacă este posibilă obținerea unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- **maxim productivă** – în eventualitatea în care utilizările sunt fezabile din punct de vedere financiar. CMBU reprezintă utilizarea care aduce venitul net cel mai mare.

Practic în analiza, se ține cont de tipul proprietății evaluate – teren intravilan – și de caracteristicile ei specifice:

- ✓ amplasarea proprietatii - într-o zonă periferică, cu caracter rezidențial
- ✓ tip de acces la proprietate - este direct din cale de acces tip drum (judetean sau satesc)
- ✓ documentele ce atestă destinația actuală a terenului - curți construcții și arabil

Analizând criteriile pe care trebuie să le îndeplinească fiecare din aceste alternative, se constată faptul că propunerea de imobil cu utilizare rezidențială este realizabilă din punct de vedere fizic, deoarece zona în care este amplasat acesta, este o zonă rurală periferică în dezvoltare, având în vecinătate proprietăți de tip rezidențial.

EVALUAREA TERENULUI

Pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor, prin: **Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile** - recomandă la **Estimarea valorii terenului**, utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor: comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei), respectiv analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării. Dintre acestea, în funcție de situația concretă a activului imobiliar, în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- ✓ **metoda comparației directe**

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile, sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare, sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Aplicarea abordării prin piață

Metoda abordării prin piață (comparației directe) își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu

prețurile de tranzacționare a unor proprietăți comparative și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare.

Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza comparativă** - termen general care identifica procesul care folosește **analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative**.

Analiza comparativă a proprietăților și a tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea. Elementele de comparație sunt testate cu realitatea de pe piață pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare și cum această schimbare afectează valoarea.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, sau care sunt oferite pe piață la data evaluării, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele proprietăților asimilabile celui de evaluat.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de la **Anexa A**. După aplicarea corecțiilor s-a ales valoarea proprietății, pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute, respectiv **comparabila 2**.

$V_{Comp} = 6.135$ lei echivalent cu 6.135 € - Unitar $3,30$ Eur/mp



OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă; în lipsa existenței unei astfel de piețe, valoarea obținută prin tranzacție va fi diferită de valoarea de piață, în măsura în care condițiile concrete de tranzacționare diferă de cele descrise în definiția valorii de piață. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă o cercetare adecvată și relevantă, pentru ca valoarea recomandată să fie calificată ca fiind normală și rezonabilă pentru scopul dorit.

Evaluatorul recomandă, având în vedere scopul și utilizarea raportului, relevanța datelor și a metodelor utilizate, ca valoarea proprietății să fie asimilată cu valoarea obținută prin abordări prin piață.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar, așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului, referitor la cel mai probabil preț obținabil în cadrul unei tranzacții.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață, care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară analizată, va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparației directe.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate, este următoarea:

**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE
28.535 lei echivalent cu 6.135 €**

la un curs de schimb valutar de **4,6512** Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de 23.07.2018.

Data: 23.07.2018

**Evaluator
Membru titular anevar, legitimație 14417
Munteanu Ciprian Costel**



ANEXE

- A. Fișă comparații teren**
- B. Oferte teren**
- C. Fotografii**
- D. Documente de proprietate**

A. Fișă comparații teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta - €		10.500	21.000	7.000
Suprafata - m ²	1.859,00	3.500,00	3.600,00	1.000,00
Pret oferta - €/m ²		3	6	7
Ajustare pentru negociere	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-0,3	-0,6	-0,7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile este cuprinsa intre: 10% - 20%			
Pret ajustat		2,7	5,3	6,3
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,7	5,3	6,3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari.			
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		2,7	5,3	6,3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari.			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		2,7	5,3	6,3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari.			
Conditii de piata	iun.18	mai.18	mai.18	mai.18
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari.			
Pret ajustat		2,7	5,3	6,3
Localizare	Intravilan, Trestiana, jud. Vaslui	Intravilan, loc. Gara Banca jud. Vaslui	Intravilan, loc. Grivita, jud. Vaslui	Intravilan, loc. Simila, jud. Vaslui
Ajustare		20%	-10%	-25%
Valoarea ajustare		0,5	-0,5	-1,6
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate in functie localizare.			
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	bun/ buna	bun/ buna	bun/ buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari.			
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%

Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT / POT/ H 0,00 / 0% /	-	-	-
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.		
Deschidere	25	35	48	30
procentul laturilor	0,34	0,35	0,64	0,90
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Comparabilele au fost ajustate, daca a fost cazul, in functie de raportul laturilor.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	-12%	-31%
Valoarea ajustare		0	-1	-2
Retea de gaze	La mare distanta	La mare distanta	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,00	-0,27	-0,64
Retea de apa	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,00	-0,12	-0,43
Retea electrica	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,00	-0,15	-0,54
Retea de canalizare	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,00	-0,09	-0,32
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.		
Suprafata	1.859,00	3.500	3.600	1.000
Ajustare		2%	2%	-1%
Valoarea ajustare		0,0	0,1	-0,1
Explicatie ajustare		Toate comparabilele au fost ajustate proportional cu diferentele dintre suprafete, fata de subiectul evaluat.		
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.		
		da	da	da
Ajustare neta		1	-1	-4
		22%	-20%	-57%
ajustare bruta		0,58	1,24	3,56
		21,64%	23,69%	56,57%
Pret ajustat		3,3	4,2	2,7
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	3,30	15,35		
Valoare teren	6.135	28.535		



B. Oferte terenuri


Comparabila 1

homeZZ.ro
Autentificare Creare Cont Ajutor
+ ADAUGĂ ANUNȚ

VÂNZARE

Teren 3500mp intravilan Gara Banca

Terenuri | 3500 m²



2 imagini

Salvează anunțul

10.500 EUR

ID 1126585

Gara Banca, Vaslui / Central

Cornel
PROPRIETAR

0742088053

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Vinzi sau inchiriezi?

Pune acum anunț pe HomeZZ.ro și poți avea clienți chiar de azi!

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Bitdefender

Securitate cibernetică recomandată de peste 500 milioane de utilizatori. Ofertă Specială!

CUMPĂRĂI → NOU

Zona: **Central** Suprafață teren: **3500 m²** Tip teren: Construiții:

Clasificare teren: **Intravilan**

Teren de vanzare in comuna Gara Banca, jud Vaslui.
Situat langa drum judetean 244, la intrarea in com. Gara Banca dinspre Stoisesti.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

<https://homezz.ro/teren-3500mp-intravilan-gara-banca-1126585.html>

RUC ed.1 rev.1

20 | Page

Comparabila 2

TEREN INTRAVILAN -de constructii, S=3600 mp, loc. Grivita, 21 000 Euro

21 000 €

Teren de Vanzare, Grivita, Vaslui - [Vezi pe harta](#)



pret
21 000 €
6 €/m²

suprafata teren (m²)
3 600 m²

e-IMPACT BURSA IMOBILIARA
☎ 0235 411 231

Numele tau

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratoarea acestor date este S.C. e-IMPACT Services S.R.L. (Sfara) judet Vaslui

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

[☞ Suiveaza profilul](#)

[Harta](#) [Tipareste](#) [Raporteaza](#)

[Distribuieste anuntul](#)

21 000 €

suprafata
3 600 m²

[Teren de Vanzare, Grivita, Vaslui](#)

[Contact](#)

Descriere anunt

Teren intravilan cu vie pe 60 % din suprafata si restul cu pomi fructiferi De vanzare de catre proprietar exclusiv prin BURSA IMOBILIARA "e-IMPACT"

Proprietatea este in intermediere exclusiva(pe baza de contract) la Agentia noastra, iar daca apelati la agentia noastra pentru a va intermedia cumpararea acestei proprietati si acceptand procedurile noastre de ofertare si negociere a pretului prin procedura "CONCURS DE OFERTE - online", puteti obtine cel mai bun pret posibil. Aveti astfel sansa de a economisi pana la 20 % din pretul de vanzare cerut de proprietar.

Contactati-ne, completand formularul din dreapta pentru a va intermedia vizionarea acestei proprietati.



Curs Gratis Bitcoin

Cursul Stapaneste Criptomoneda - toate informatiile necesare pentru a investi in bitcoin [proceduratur](#)

Agentia imobiliara

Str. 1 DECEMBRIE Nr. 1 (Spatii comerciale Hotel MOLDOVA) Barlad, Vaslui, judet Vaslui

☎ 076 [Numaratare](#)

[Vezi toate ofertele](#)

Pret de vanzare - acceptare ferma a tranzactiei

21 000 Euro

Valoarea de la care sunt afisate pe site ofertele competitive(80% din pretul de vz.)

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-constructii-s3600-mp-loc-grivita-21-000-euro-IDbvic.html#a2012522fd>



Comparabila 3

ID:7017 teren intravilan Simila

Teren de vanzare, Zorleni, Vaslui - [Vezi pe harta](#)

34 250 RON



pret
34 250 ron
7.4 mp

Suprafata teren (mp)
1 000 m²

tip proprietate
teren intravilan

inclinatie: plat

Adrian Draghici
0741 015 467

Numele tau:

Adresa ta de e-mail:

Numarul tau de telefon:

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a participa la vanzare. Multumesc!

Administratia executorului de judecata S.C. D.S. Oradea Serviciu S.R.L. (Tribunal Oradea)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

[Salveaza anuntul](#)

[Harta](#) [Tipareste](#) [Raporteaza](#)



34 250 RON

suprafata
1 000 m²

Teren de vanzare, Zorleni, Vaslui

[Contact](#)

Descriere anunt

Adresa imobil: Sat Simila, comuna Zorleni, judetul Vaslui.

Tip imobil: teren intravilan

Suprafata imobil: 1000 mp.

sola 34 parcela 501/16

Deschidere: -30m.

Utilitati: electricitate

Acest imobil se vinde prin licitatie publica



Programul Renault EASY

1300 € de rata lunară față de RACIAR Lin Energy. 3 rate gratuite. Renault Lin

Detalii zona



Zorleni

Alte servicii

Posta comunei Zorleni 1011m

Transport si parcare

Zorleni 452m

Spațiul Unim: 165 Tn Offices 2, subsol parter și etajele 7, 8, 9, sector 3 Bucuresti 030133, Bucuresti, judet Bucuresti - Ilfov

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

074

<https://www.storia.ro/oferta/id7017-teren-intravilan-simila-ID20MS.html>



ALTE OFERTE



TEREN DE VANZARE in Tutova dinspre Barlad langa MAT

Vaslui, judet Vaslui Adaugat La 20:27, 17 mai 2018, Numar anunt: 130839809

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 323 m²

pe toata suprafata terenului este cultivata vie producatoare pusa pe spalieri de beton si sarma. Accesul la teren se face pe un drum de piatra

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-tutova-dinspre-barlad-langa-mat-ID8QZpw.html#a3a36cb191>

<https://lajumate.ro/teren-zona-leu-simila-2200-mp-7137273.html>



5 €

Negociabil

Cumpara Neumarkt si poti castiga 10.000 lei/saptamana, 500 lei/zi, 100 lei/ora

Trimite mesaj

0748 032 523

Vaslui, judet Vaslui
Vezi pe harta



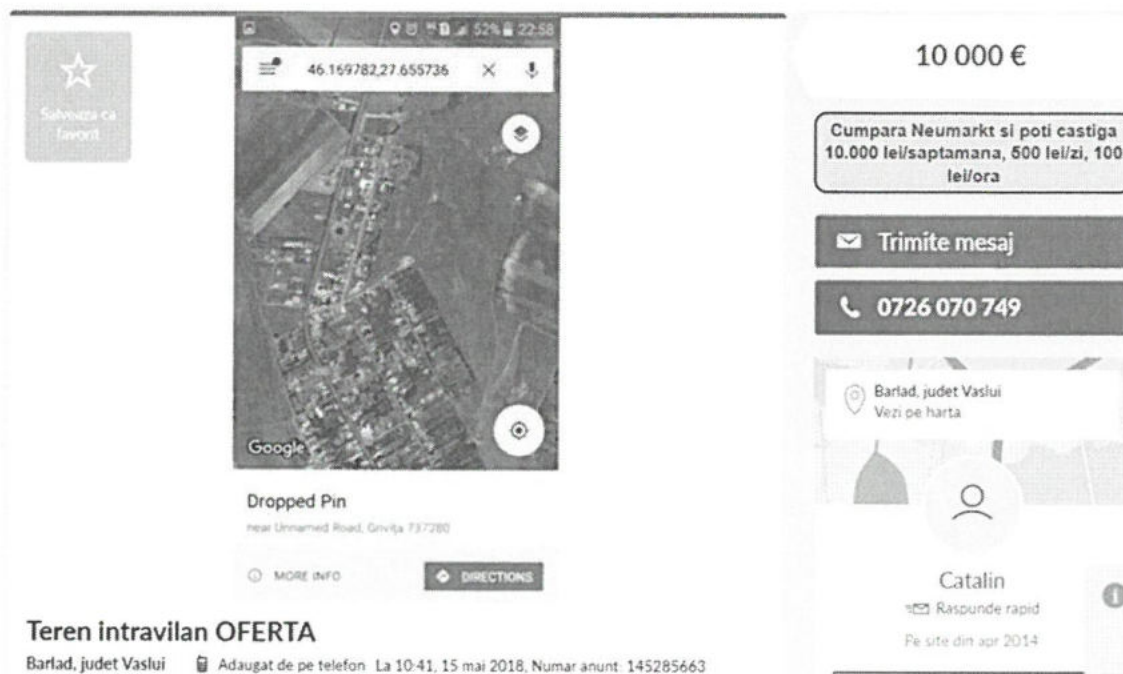
Cojocea

Pe site din iul 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-oferta-ID9PBr9.html#a3a36cb191>





Vand teren 1000 mp

Zorleni, judet Vaslui Adaugat La 14:13, 15 mai 2018, Numar anunt: 97529340

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Vand teren 1000 mp, intravilan, intabulat, sat Popeni, comuna Zorleni. Terenul dispune de toate utilitatile (mai putin gaz si canalizare) fiind un loc ideal pentru un spatiu comercial sau chiar pentru constructii de locuit. Terenul are iesire la DN24A ceea ce-l face usor accesibil, Mai adaug faptul ca terenul se afla la periferia vest-ica a satului. Pretul este de 9 euro/mp (usor negociabil).

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-1000-mp-ID6BdPS.html#a3a36cb191>

9 000 €

Negociabil

Cumpara Neumarkt si poti castiga 10.000 lei/saptamana, 500 lei/zi, 100 lei/ora

Trimite mesaj

0744 399 194

Zorleni, judet Vaslui
Vezi pe harta



Petru

Pe site din feb 2015

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Tipareste



Salveaza ca favorit

Teren zona Simila, suprafata 1000 metri patrari

Barlad, judet Vaslui 📍 Adaugat de pe telefon La 16:42, 11 mai 2018. Numar anunt: 163253379

👍 **imi place 0** ➦ **Distribuie**

🚀 Promoveaza anuntul 🔄 Actualizeaza anuntul

Ofertit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila **1 000 m²**

Teren zona Simila, de la sensul giratoriu pe partea dreapta, suprafata 1000 metri patrati, drum acces, deschidere 29.1 metrii, lungime 34.47

10 000 €

Negociabil

Cumpara Neumarkt si poti castiga 10.000 lei/saptamana, 500 lei/zi, 100 lei/ora

✉ **Trimite mesaj**

☎ **0749 877 581**

📍 Barlad, judet Vaslui
Vezi pe harta

Vladimir

Pe site din Ian 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza
Tipareste

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-simila-suprafata-1000-metri-patrari-1Db2ZF1.html#450d8f9705>



C. Fotografii

