



Raport evaluare: terenuri apartinand domeniului privat al Comunei Salsig

<b>ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	42/27.10.2023
--------------------------------------	---------------

# RAPORT DE EVALUARE

Teren apartinand domeniului privat al Comunei Salsig  
**Adresa: Jud Maramureș, Salsig**

**Proprietar: COMUNA SALSIG jud. Maramures**  
**Solicitant: COMUNA SALSIG jud. Maramures**  
**Utilizator desemnat: COMUNA SALSIG jud. Maramures**

**Octombrie 2023**



Raport evaluare: terenuri apartinand domeniului privat al Comunei Salsig

Va inaintam mai jos:

### Raport de evaluare pentru

Teren apartinand domeniului privat al Comunei Salsig Judetul MARAMURES

**Scopul declarat** al evaluarii este vanzare

**Tipul valorii** adecvat scopului: valoarea de piata, conform SEV 104 editia 2022.

**Data evaluarii** este 27.10.2023

In scopul evaluarii am presupus ca drepturile de proprietate transmise sunt integrale.

Metodologia de evaluare aplicata: Abordarea prin piata teren

Valorile de piata ale proprietatilor subiect au fost estimate in conformitate cu standardele aplicabile la data evaluarii, scopului si tipului de valoare pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 elaborate de ANEVAR si cu normele metodologice de evaluare, pe baza informatiilor si documentelor furnizate de client si pe baza observatiilor si informatiilor colectate de evaluator in urma inspectiei.

Valorile de piata propuse, sunt rezultatul analizei criteriale bazate pe adecvare, precizie, calitatea si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Extras CF	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
0	1	2	3		
1	Teren „Peste Râu”	Teren situat in extravilanul localității Sălsig, suprafața de 27000 mp., categoria de folosință „fâneță” Vecini : N –Crisan Vasile S –Hotar Miresu Mare E –Crisan Vasile V –Rau Somes	51351- Salsig	145800	724350

Valorile juste estimate in cadrul prezentului raport, sunt valabile la data evaluarii (27.10.2023) si numai in scopul precizat in raport.

Cu stimă,

**EVALUATOR AUTORIZAT**  
Sabadis Marius Mihael EPI- Leg 18218



## Cuprins

	Pagina de titlu
	Scrisoarea de insotire
	Cuprinsul
<b>Capitolul 1.</b>	<b>SINTEZA EVALUARII</b>
<b>Capitolul 2.</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>
	2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
	2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati
	2.3 Identificarea proprietatilor subiect
	2.4 Moneda
	2.5. Scopul evaluarii
	2.6. Tipul si premisa valorii
	2.7. Data evaluarii
	2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului
	2.9. Natura si sursa informatilor utilizate
	2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
	2.11 Tipul raportului
	2.12. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
	2.13. Declaratia conformitatii evaluarii cu standardele in vigoare SEV
<b>Capitolul 3.</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>
	3.1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică
	3.2) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
	3.3.) Informatii despre amplasament
	3.4) Descrierea constructiilor și amenajărilor
	3.5) Descriere terenului
	3.6) Date privind impozitele si taxele
	3.7) Istoric, incluzînd vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
<b>Capitolul 4.</b>	<b>ANALIZA PIETEI</b>
	4.1. Definirea pietei
	4.2. Informatii despre piata specifica
	4.3. Analiza cererii
	4.4. Oferta competitiva
	4.5. Echilibrul pietei
<b>Capitolul 5.</b>	<b>ABORDAREA IN EVALUARE, RATIONAMENTUL SI CONCLUZIILE</b>
	5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
	5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatilor considerate construite
	5.3. Evaluarea proprietatilor subiect
	5.3.1. Abordarea prin piata
	5.3.2. Abordarea prin venit
	5.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor
	5.5. Anexe
	1) Fotografii
	2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
	3) Documente (planuri de situatie, etc)



## Capitolul 1

### SINTEZA EVALUARII

#### 1. SUBIECTUL EVALUARII

A fost supusa evaluarii ,proprietate teren apartinand domeniului privat al Comunei Salsig Judetul MARAMURES identificate conform parametrilor din tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Extras CF
0	1	2	3
1	Teren „Peste Râu”	Teren situat in extravilanul localității Sălsig, suprafața de 27000 mp., categoria de folosință „fâneată” Vecini : N –Crisan Vasile S –Hotar Miresu Mare E –Crisan Vasile V –Rau Somes	51351- Salsig

Drepturile de proprietate asupra activului subiect, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara,pe care le-am avut la dispozitie, sunt depline, apartin in cota 1/1 proprietarului actual **Comuna Salsig jud. Maramures**

#### 2. PROPRIETAR

**COMUNA SALSIG jud. Maramures**

#### 3. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAȚI:

**COMUNA SALSIG jud. Maramures**

#### 4. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este vanzare

#### 5. TIPUL SI PREMISA VALORII

Tipul de valoare adecvat este **valoarea de piata**.

In conformitate cu SEV 104-Tipuri ale valorii – sectiunea 30.1, **valoarea de piata** reprezinta : **«suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator**



Raport evaluare: terenuri apartinand domeniului privat al Comunei Salsig

**hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere. »**

Premisa pe care se sprijina tipul de valoare adecvat este cea mai buna utilizare a proprietati.

## 6. DATA EVALUARII

Data evaluarii este de 27.10.2023

## 7. REZULTATUL EVALUARII

In opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietati imobiliare subiect, estimata in scopul declarat, la data de 27.10.2023 , este:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Extras CF	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
0	1	2	3		
1	Teren „Peste Râu”	Teren situat in extravilanul localității Sălsig, suprafața de 27000 mp., categoria de folosință „fâneată” Vecini : N –Crisan Vasile S –Hotar Miresu Mare E –Crisan Vasile V –Rau Somes	51351- Salsig	145800	724350

### NOTĂ:

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare *nu tin cont de* T.V.A. și nici de obligațiile față de mediu.
- Valorile estimate sunt valabile în premisele, ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în capitolul 2 al prezentului raport.



## Capitolul 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Intocmit: **Cabinet Expertiza Evaluator Sabadis Marius Mihael**  
Membru ANEVAR:  
Legitimatie 18218  
TEL **0744217665**  
E-mail: [sabadismarius@yahoo.com](mailto:sabadismarius@yahoo.com)

### 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI

CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI:  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SALSIG**

### 2.3 IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR, SUBIECT ALE EVALUARII

A fost supusa evaluarii ,proprietate proprietate teren apartinand domeniului privat al Comunei Salsig Judetul MARAMURES identificate conform parametrilor din tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Extras CF
0	1	2	3
1	Teren „Peste Râu”	Teren situat in extravilanul localității Sălsig, suprafața de 27000 mp., categoria de folosință „fâneată” Vecini : N –Crisan Vasile S –Hotar Miresu Mare E –Crisan Vasile V –Rau Somes	51351- Salsig

### PROPRIETAR -CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SALSIG

Drepturile de proprietate asupra activului subiect, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara,pe care le-am avut la dispozitie, sunt depline, apartin in cota 1/1 proprietarului actual **Comuna Salsig jud. Maramures**

### 2.4 MONEDA

Moneda la care se raporteaza rezultatele evaluarii este **LEU**. Coursul de schimb folosit in lucrare este cel comunicat de BNR la data de 27.10.2023 : **1 EUR=4.9681 LEI**

### 2.5. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este vanzare



## 2.6 TIPUL SI PREMISA VALORII

Tipul de valoare adecvat este **valoarea de piata**.

In conformitate cu *SEV 104-Tipuri ale valorii – sectiunea 30.1*, **valoarea de piata** reprezinta : **«suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.»**

Premisa pe care se sprijina tipul de valoare adecvat este cea mai buna utilizare a proprietatii sau utilizarea actuala in lipsa unor informatii suplimentare

## 2.7 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 27.10.2023

## 2.8 NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI

In activitatile de elaborare si de formulare a concluziilor evaluarii, evaluatorul a utilizat date si informatii colectate din legislatia specifica in vigoare, din literatura de specialitate, din piata specifica si ca urmare a inspectiei in teren.

Activitatile specifice nu au fost limitate sau restrictionate de nici un factor extern iar informatiile relevante au putut fi accesate coerent si in timp util.

Inspectia in teren a fost efectuata in data de **27.10.2023**

La inspectie au fost prezenti:

- Evaluator autorizat, Sabadis Marius Mihael ;
- Reprezentantul clientului.

La data inspectiei proprietatii in vederea evaluarii, echipa de evaluatori a identificat la amplasament urmatoarele :

- clientul a fost prezent la inspectie prin reprezentant;
- au fost identificate limitele proprietatii, cu concursul direct al reprezentantului clientului prezent si in baza planurilor si documentelor avute la dispozitie;

## 2.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile, fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Actele de proprietate au fost puse la dispozitie de client.

Sursele principale de informatii pe care se bazeaza evaluarea sunt :

1. Informatii despre piata imobiliara locala si nationala, au fost obtinute din baze de date proprii, baze de date ale agentilor imobiliare, site-uri de specialitate si presa de specialitate scrisa si on-line :

- [www.ins.ro](http://www.ins.ro); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro); [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro); [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net); [www.esop.ro](http://www.esop.ro); [www.euroest.ro](http://www.euroest.ro) [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro); [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.refinder.ro](http://www.refinder.ro); [www.orpheas.ro](http://www.orpheas.ro); [www.magazinuldecase.ro](http://www.magazinuldecase.ro) ; [www.zf.ro](http://www.zf.ro); [www.expertimobiliar.com](http://www.expertimobiliar.com); [www.colliersinternational.com](http://www.colliersinternational.com).
- Ziarul Financiar, Bursa, Romania Libera, Anuntul Telefonic, etc.

2. Informatii de natura statistica cu caracter public, au fost obtinute de la organisme recunoscute si abilitate in acest sens : INS, companii specializate in analize de piata prin publicatii de specialitate ;

3. Informatii tehnice si de specialitate, au fost obtinute din literatura de specialitate, carti, publicatii, cataloage, etc.

4. Extras de carte funciara etc. puse la dispozitie de client si prezentate in lucrare.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente.



Datele cu privire la suprafeţe şi înregistrări cadastrale, au fost extrase din documentele menţionate mai sus. Documentele care au stat la baza realizării evaluării, au fost furnizate de client presupunându-se a fi autentice. Responsabilitatea pentru autenticitatea documentelor revine în exclusivitate proprietarului şi clientului. Verificarea deplinei şi legalei proprietăţi asupra imobilului nu este în sarcina evaluatorului.

## 2.10 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- informaţiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator, sunt considerate a fi autentice, fără ca acesta să ofere vreo garanţie asupra preciziei lor ;
- se presupune o stăpânire şi o administrare responsabilă a proprietăţilor;
- se presupune că fiecare proprietate este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile urbanistice, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport ;
- se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de urbanism şi de funcţionare, sau alte documente solicitate de autorităţile locale, regionale sau naţionale, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport ;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii subiect, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor ;
- se presupune că utilizarea proprietăţii subiect este aceeaşi declarată de proprietar pe propria răspundere.
- nu se deţin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul proprietăţii subiect evaluate ; evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe ;
- evaluatorul nu are pregătirea profesională şi calificarea atestată pentru a face măsurători precise, a certifica şi garanta faptul că, locaţia şi limitele proprietăţii subiect, aşa cum sunt ele definite în documentele avute la dispoziţie şi cum au fost indicate în teren de către reprezentantul proprietarului la inspecţie, corespund cu documentele de proprietate ;
- ipoteza de lucru folosită în cadrul prezentei lucrări este că drepturile de proprietate, sunt libere de sarcini ;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere fiecare proprietate subiect în integralitatea ei şi orice împărţire sau divizare în părţi componente, va anula valoarea estimată, iar raportul de evaluare va trebui reanalizat ;
- evaluarea s-a realizat pentru scopul declarat, în condiţiile pietei existente la data evaluării şi cu respectarea standardelor naţionale şi internaţionale de evaluare în vigoare la data evaluării ;
- previziunile sau estimările de exploatare continuate în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pietei; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcţie de condiţiile viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţa ulterioară sau să depună mărturie în instanţă.

### **Ipoteze speciale :**

1. Evaluarea a fost întocmită în baza datelor şi informaţiilor puse la dispoziţie de client. Este posibil ca în alte documente de care evaluatorul nu are cunoştinţa, să existe date şi informaţii care să influenţeze valoarea raportată în interiorul acestei lucrări. Evaluatorul nu se consideră responsabil de aceste eventuale influenţe, nu şi le asumă, iar dacă ulterior, acestea vor fi constatate, valoarea raportată va fi decazută iar raportul va trebui reanalizat.
2. Teren neîmprejmuit; NOTA: Imobilul înregistrat în planul cadastral este fără localizare certă datorită lipsei planului parţelar

## 2.11 TIPUL RAPORTULUI

Raportul de evaluare va fi elaborat şi livrat în format letric, pe suport hartie. Raportul de evaluare va conţine următoarele părţi principale :

- Sinteza evaluării ;





Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

- Termenii de referință ai evaluării ;
- Prezentarea datelor ;
- Evaluarea pentru impozitare ;
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorilor ;
- Anexele raportului (documente, fotografii, fișe de calcul, etc.)

## 2.12.RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referință la el nu va fi inclus în nici un document destinat publicității și nu va fi publicat în nici un fel, fără acordul scris și prealabil al clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Raportul este destinat pentru scopul declarat și numai pentru uzul părților sus menționate. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate, față de nici o persoană, cu excepția clientului, niciodată și în nici o circumstanță.

## 2.13 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Evaluatorul declară următoarele:

Evaluarea obiectivului este efectuată în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022, fără nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate :

- |           |  |
|-----------|--|
| • SEV 100 | -Cadrul General (IVS Cadrul general)               |
| • SEV 101 | -Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)      |
| • SEV 102 | -Documentare și conformare (IVS 102)               |
| • SEV 103 | -Raportare (IVS 103)                               |
| • SEV 104 | -Tipuri ale valorii (IVS 104)                      |
| • SEV 105 | -Abordări și metode de evaluare                    |
| • SEV 230 | -Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) |
| • GEV 630 | -Evaluarea bunurilor imobile                       |

## Capitolul 3

### PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este formată din teren extravilan aflat în proprietatea Comunei Salsig domeniul privat

Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este în conformitate cu extrasul de carte funciara „pus la dispoziție de către autoritatea solicitantă 51351



## Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu se iau în calcul la evaluare

### 3.2) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Extras CF
0	1	2	3
1	Teren „Peste Râu”	Teren situat în extravilanul localității Sălsig, suprafața de 27000 mp., categoria de folosință „fâneată” Vecini : N –Crisan Vasile S –Hotar Miresu Mare E –Crisan Vasile V –Rau Somes	51351- Salsig

Proprietatea (terenul extravilan 27000 mp) este amplasat în Comuna Salsig la limita cu comuna Miresu Mare sat Lucacești,

Zona este preponderent cu terenuri extravilane categoria arabil care aparțin UAT Miresu Mare dar și UAT Salsig Utilitățile aferente existente pe amplasamente : nu sunt utilități pe amplasament .Terenul este situat în apropierea unei balastiere , în prezent conform inspecției în teren acesta este un teren agricol în prezent

**Zona:** periferica

### 3.3.) Descrierea terenului

Teren liber de construcții (cu destinație agricolă) în suprafața de 27000 , situat în extravilanul localității Salsig , jud. Maramureș. Proprietatea este amplasată la circa 40 -50 km de Baia Mare.

Accesul către teren se poate realiza prin intermediul unor drumuri de exploatare din pământ Zona limitrofa este exclusiv agricolă (terenuri agricole) și se află în vecinătatea unei balastiere

**Vecinătăți:** proprietăți cu utilizare similară (agricolă) și exploatare balastiera

**Alte amenajări:** Nu este cazul



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

**LISTA PRINCIPALA DE INSPECTIE TEREN**

**Data inspectie**

27.10.2023

<b>Adresa imobilului</b>	<b>Numele celui care inspecteaza</b>
<b>Comuna Salsig</b>	ec. SABADIȘ MARIUS MIHAEL

**orientare in cadrul localității**

Nord		Sud		Est		Vest	
periferic	x	median		central		ultracentral	

**tipul zonei**

rezidențial		comercial		industrial		Agricol	x
-------------	--	-----------	--	------------	--	---------	---

utilitati	DA	DISTANTA	NU	utilitati	DA	DISTANTA	NU
electricitate			x	gaze			x
apa			x	termoficare			x
canalizare			x	cablu - telefonie			x

**topografia terenului**

forma:	regulata		neregulata	x	teren abrupt
inclinatie:	plana		panta usoara		
teren alunecos:	da		nu	x*	
teren inundabil:	da		nu	x*	

\*din cauza faptului că asupra terenul nu există un STUDIU GEO cu privire la structura solului nu ne putem exprima cu privire la aceasta,

<b>imprejmuire</b>	da		nu	x
--------------------	----	--	----	---

<b>acces direct</b>		nu	
deschidere la strada principala	nu	front (m)	
<b>drum de servitute</b>	da	nu	X
<b>drum modernizat</b>	da	nu	
<b>drum de pamânt</b>	da	x	nu
<b>drum pietruit</b>	da	nu	

**mijloace de transport public in apropiere**

autobuz		troleibuz		tramvai		metrou	
gara CFR		aeroport		altele			
parcare proprie		da		nu			
parcare publica		da		nu			
artere importante		cu 1 banda pe sens		cu 2 banzi pe sens		cu 3 banzi pe sens	



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

vecinații			
NORD	teren similar	EST	teren similar
SUD	Hotar Miresu Mare	VEST	Raul somes

Restricții constatate la data inspecției	da	nu	x
Specificati			
datorate accesului	da <input type="checkbox"/>	nu <input type="checkbox"/>	
rețele care traversează terenul		electrica aeriana LEA <input type="checkbox"/> canalizări <input type="checkbox"/>	conductă gaz <input type="checkbox"/> altele <input type="checkbox"/>
vecinătăți	linie CF <input type="checkbox"/> magistrale utilități <input type="checkbox"/>	altele care generează restricții: nu sunt <input type="checkbox"/>	x <input type="checkbox"/>
restricții de utilizare cf. Certificatului de Urbanism	da <input type="checkbox"/>	nu <input type="checkbox"/>	

DOCUMENTE PREZENTATE LA INSPECTIE				Alte doc.	
certificat de urbanism	da <input type="checkbox"/>	nu <input type="checkbox"/>	x <input type="checkbox"/>		
documentație cadastrală	da <input type="checkbox"/>	nu <input type="checkbox"/>	x <input type="checkbox"/>		
Carte Funciară	da <input type="checkbox"/>	nu <input type="checkbox"/>	x <input type="checkbox"/>		

**Vecinătăți:** proprietăți cu utilizare similară (agricola) și exploatare balastiera

**Alte amenajări:** Nu este cazul

### 3.5) Date privind impozitele și taxele

Conform HCL Comuna Salsig

### 3.6) Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc tranzacții anterioare

## Capitolul 4 Analiza pieței imobiliare

### 4.1) Definierea pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare



de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă 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 subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

#### 4.2 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților astfel produsul imobiliar este terenuri extravilane agricole arabil și, .Proprietatea este situată în localitatea Salsig , zona periferica . În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip agricol (arabi și fanate) dar nu există spre vânzare terenuri cu o posibilă utilizare industrială (exploatare balastiera)

**Piața specifică:** piața proprietăților de tip teren liber situat în Județul Maramureș având destinație agricolă ( arabil și fanate , aflate în localitatea Salsig și zonele limitrofe , precum și terenuri pentru exploatare balastiera aflate la nivel național .

Se constată că sunt tranzacționate loturi de dimensiuni mai mici direct de către proprietari în general având doar titlu de proprietate mai puțin de utilizatori finali sau investitori speculativi. Numărul tranzacțiilor/ofertelor de piață pentru proprietăți imobiliare similare situate în zona proprietății imobiliare evaluate, a fost relativ redus aproape inexistent de aceea aria a fost extinsă la nivelul întregului Județ Maramureș și la nivel național cu destinație de balastiera

Preturile terenurilor în zona a reflectat un comportament prudent din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care au urmărit fluxurile pe piața imobiliară. Având în vedere analiza tipului proprietății, se va analiza segmentul de piață caracteristic, piața națională a proprietăților din cu posibilă destinație de balastiera

Aria de piață a fost a terenurilor extravilane aflate la periferia orașelor sau comunelor a terenurilor libere având aceleași caracteristici: utilizare probabilă pentru exploatare balastiera



#### 4.3) Analiza cererii probabile

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

**Cererea pentru acest tip de imobil este medie –spre mare**

**In cazul terenurilor extravilane cu utilizare de exploatare balastiera cererea este medie spre mare si apare exclusiv din partea persoanelor juridice care doresc sa exploateze pentru balast si pietris in vederea comercializarii.**

#### 4.4) Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

**Oferta pentru acest tip de imobile este medie**

În aria de piață definită pentru piața proprietăților terenurilor intravilane extravilane cu destinație posibilă de balastiera s-au identificat oferte certe cu precădere de terenuri cu destinație balastiera de regula fara utilitati, valabile la data evaluării octombrie 2023

În aria de piață definită mai sus, ca fiind cea similară obiectivului, au fost identificate în perioada documentării lucrării un număr de oferte competitive.

#### 4.5) Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de proprietăți, în prezent, oferta este relativ egală cu cererea.

## Capitolul 5

### ABORDAREA ÎN EVALUARE, RATIONAMENTUL ȘI CONCLUZIILE

#### 5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 precizează ca „valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia” (SEV 100 Cadrul General). Drept consecință, analiza celei mai bune utilizări este obligatorie atunci când se estimează valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare este un concept de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, CMBU „... trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului..” (SEV 104- Tipuri ale valorii).

Analiza celei mai bune utilizări a unui teren considerat a fi liber are în vedere utilizarea sa existentă și toate utilizările potențiale.



Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.  
Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

### TEREN PESTE RAU 27000 MP

TEREN LIBER				
Utilizare analizata	Posibil Fizic	Fezabila Financiar	Perimisa lega	Maxim Productiva
Administrativa	nu	nu	nu	nu
Comerciala	nu	nu	nu	nu
Industriala	DA	da	da	da
Agricola	da	nu	da	da

Posibila fizic – terenul de 27000 mp este un teren agricol in prezent , el poate fi utilizat ca si exploatare balastiera in conditiile obtineri dreptului de exploatare de la autoritatea competenta  
Fezabil financiar- tiand cont de posibilitatea expoatarii pentru material (balast , nisip) aceasta ar fi cea mai fezabiula financiar  
Permisa legal – dupa obtinerea tuturor avizelor necesare  
Maxim productiva- exploatarea tip balastiera ar fi cea mai productiva fara de exploatarea agricola

#### 5.3.1 ) Evaluarea proprietatilor subiect

##### Evaluarea terenului abordare prin piata

Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea ușoare modificări ale ofertei și calității terenului pe durata vieții omenești (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, deșertificare, cutremure și alunecări de teren). Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații.

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem de puternice poate duce la creșterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietății. În orice caz, valoarea de piață este, în general, prețul cel mai probabil pe care îl poate susține piața și prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, preț și valoarea terenului.

Valoarea terenului este influențată de jocul dintre cerere și ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață.

Principiul substituției care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar, indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esențial.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

Fișa de evaluare a terenului aferent proprietății evaluate prin analiza pe perechi de date este prezentată :

Teren PESTE RAU 27.000 MP

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	UAT BAIA Salsig (TEREN)	Zimandu NOU Arad-drum expres 2km	ZONA Bihor	Calarasi	zona Bors Bihor
data	27,10,2023	prezent	prezent	prezent	prezent
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>12,00</b>	<b>3,70</b>	<b>5,60</b>	<b>6,00</b>
TIP COMPARABILA					
0	Tip comparabila	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Corectie unitara sau procentuala	-10%	-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei	-1,20	-0,37	-0,56	-0,60
	<b>Pret de vanzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>10,80</b>	<b>3,33</b>	<b>5,04</b>	<b>5,40</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate	0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)	10,80	3,33	5,04	5,40
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici	0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)	10,80	3,33	5,04	5,40
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie totala pentru finanțare	0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)	10,80	3,33	5,04	5,40





Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		10,80	3,33	5,04	5,40
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		10,80	3,33	5,04	5,40
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Salsig	Zimandu NOU Arad-drum expres 2km	ZONA Bihor	Calarasi	zona Bors Bihor
	Corecția unitară sau procentuală	PESTE RAU	-20%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		-2,16	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		8,64	3,33	5,04	5,40
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	intravilan/extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru intravilan/extravilan		0,00	0,00	0,00	0,00
b	Marime (suprafața mp)	27000	500000	10400	160000	780000
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru mărime		0,00	0,00	0,00	0,00
c	Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate)		0,00	0,00	0,00	0,00
d	Acces	direct	direct	direct	direct	direct
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru pericole naturale		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		8,64	3,33	5,04	5,40
8	MOD DE EXPLOATARE					
	Categoria	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală pentru cultivat sau necultivat		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		8,64	3,33	5,04	5,40
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	Industrial (exploatare balastiera)	Industrial (exploatare balastiera)	Industrial (exploatare balastiera)	Industrial (exploatare balastiera)	Industrial (exploatare balastiera)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		0,00	0,00	0,00	0,00



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

Preț corectat (EUR/mp)		8,64	3,33	5,04	5,40
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>8,64</b>	<b>3,33</b>	<b>5,04</b>	<b>5,40</b>
Corecție totală netă	(absolut)	-2,16	0,00	0,00	0,00
	(procentual)	-20%	0%	0%	0%
	(absolut)	2,16	0,00	0,00	0,00
Corecție totală brută	(procentual)	20%	0%	0%	0%

Comparabila	<b>3</b>
Opinie EUR / mp	<b>5,40</b>
Suprafață	<b>27.000</b>
<b>Valoare estimată _EUR</b>	<b>145.800</b>
<b>Valoare estimată _RON</b>	<b>724.350</b>
Curs valutar	4,9681
Data evaluării	<b>27,10,2023</b>

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile 4 In acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piața, analizată pe perechi este: **145800** euro fără TVA, echivalentul a **724350** LEI fara TVA

Explicații ajustări;

- Pentru oferta comparabilele au fost ajustate cu -10 %
- Comparabila 2 a fost ajustata cu 20 % aflandu- se intr-o localizare mai favorabila la 2 km de drum expres

### 5.3.2) Abordarea prin cost

**Nu a fost aplicata din lipsa informațiilor specifice.**

### 5.3.3) Abordarea prin venit

**Nu a fost aplicata din lipsa informațiilor specifice.**

## 5.4 Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite)

**-Abordarea prin piață: 145800 euro, echivalentul a 724350 lei.**

**-Abordarea prin venit:** nu a fost aplicata.

**-Abordarea prin cost:** nu a fost aplicata.



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

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 și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării **abordării prin piață**. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 27.10.2023 este de :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Extras CF	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
0	1	2	3		
1	Teren „Peste Râu”	Teren situat in extravilanul localității Sălsig, suprafața de 27000 mp., categoria de folosință „fâneață” Vecini : N –Crisan Vasile S –Hotar Miresu Mare E –Crisan Vasile V –Rau Somes	51351- Salsig	<b>145800</b>	<b>724350</b>

Curs B.N.R: 1EURO = 4.9681 LEI

### 5.5 Anexe

- 1) Fotografii
- 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
- 3) Documente (planuri de situatie, etc)



Raport evaluare: terenuri apartinand domeniului privat al Comunei Salsig

Fotografii

TEREN PESTE RAU 27000 MP



VECINATATI BALASTIERA



## DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51351 Salsig

Nr. cerere	65355
Ziua	20
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159618827



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51351	27.000	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29123 / 10/05/2022 Act Administrativ nr. Hotararea nr 69, din 27/12/2021 emis de Consiliul Local Salsig; Act Administrativ nr. Adeverinta nr 4661, din 28/12/2021 emis de Primaria Salsig; Act Administrativ nr. HCL nr 29, din 06/05/2022 emis de Consiliul Local Salsig; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 29123, din 10/05/2022 emis de OCPI Maramures;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SALSIG, domeniul privat	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

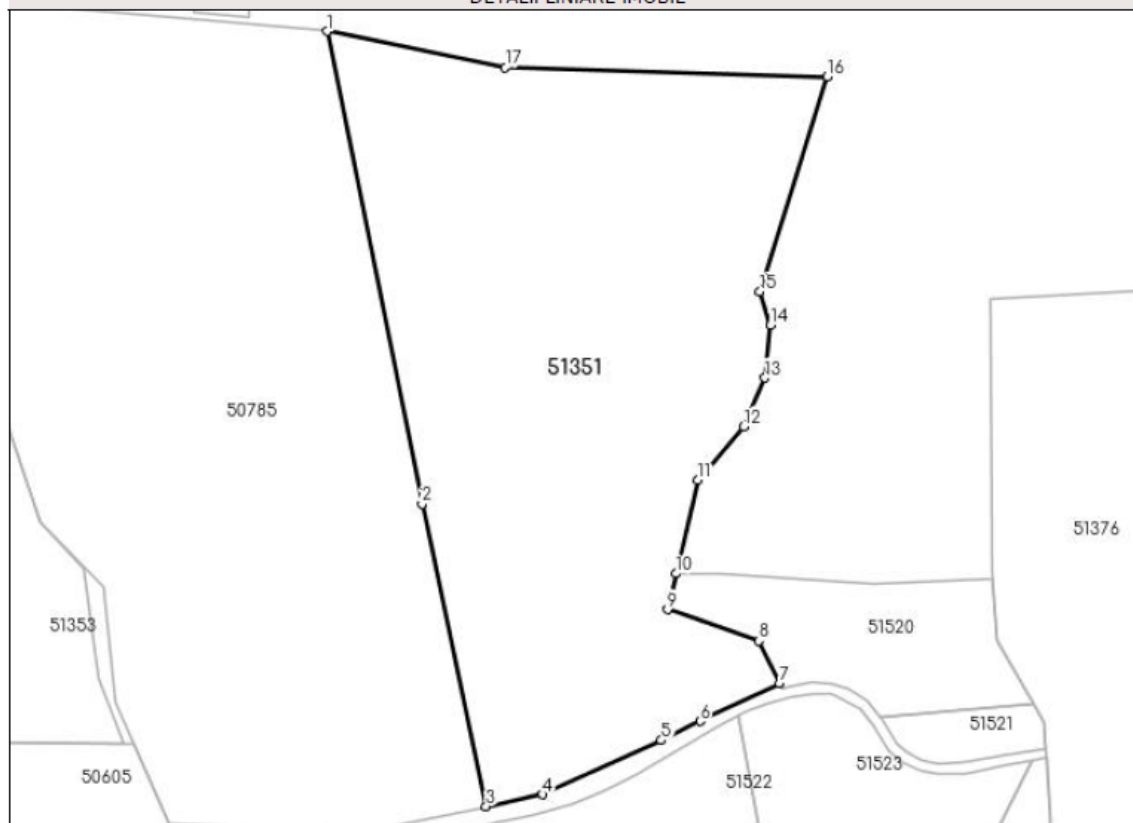
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51351	27.000	

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	27.000	-	-	-	Mentiune: Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa, datorita lipsei planului parcelar.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	3	124,430



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

Carte Funciară Nr. 51351 Comuna/Oraș/Municipiu: Salsig

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	15.825
8	9	32.236
9	10	12.344
10	11	32.072
11	12	23.596
12	13	17.731
13	14	17.731
14	15	11.722
15	16	75.409
16	17	107.493
17	1	60.688

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/10/2023, 10:19



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

-----

## Anexa 2: Analiza de piata terenuri

<https://www.storia.ro/ro/oferta/balastiera-50-ha-zimandu-nou-arad-2-km-de-drumul-expres-aradoradea-IDv4Yz.html>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a 50-hectare plot in Zimandu Nou, Arad, priced at 5,850,000 €. The listing includes a title, location, price, and a table of estimated costs. There are also advertisements for ROVERE and Wigmond.

**Balastiera 50 ha Zimandu Nou - Arad, 2 km de Drumul Expres Arad-Oradea**

5 850 000 €  
12 €/m<sup>2</sup>  
Propune un preț

Rata estimată:	Avanț:	Perioada împrumutului:	Folosește calculatorul de credite
144.266 RON /luna	4.343.625 RON (15%)	30 ani	

**Prezentare generală**

Suprafață	500.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	agricol
Locație	rurala	Dimensiuni	500.000 m
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

**ROVERE**  
Făcând  
**EXTRA 10%**  
la toate produsele  
**ARTICOL CADOU**  
la achiziții de bucatărie

**Wigmond - Beauty & Style**  
Vizitează-ne acum -  
Aproape de tine în 2  
locații





Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

**Descriere**

**SUPER OCAZIE ! OPORTUNITATE, PENTRU INVESTITORI !**

EXCLUSIVITATE Agenție Imobiliară Click Maximo Imobiliare Cluj

50 ha teren extravilan arabil pentru **BALASTIERA**, în comuna **ZIMANDU NOU - CÂMPUL FELDIOARA, jud. Arad**.

Terenul se află amplasat **la doar 2 km de viitorul Drum Expres Oradea - Arad**, care include și legătura către noua vamă Salonta (primul punct de trecere a frontierei România - Ungaria pe un Drum Expres).

Stratul explotabil este de peste 90 m, după cum urmează : 20 % pietriș, 35 % nisip, 45 % balastru.

Pe teren se află rețea de înaltă tensiune, imobilul fiind pretabil și pentru amenajare parc fotovoltaic.

Toate documentele necesare vânzării au fost verificate și sunt în regulă, fiind disponibile în orice moment, pentru efectuarea tranzacției.

PREȚ :5.850.000 euro

0 % COMISION PENTRU CUMPARĂTOR !

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**  
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

**Particularități**

Gard	nu
Media	electricitate
Tip acces	fără informații

Vizitează-ne acum - Aproape de tine în 2 locații  
Strada Unirii numărul 4 sau Strada Griviței numărul 4, te așteptăm cu drag

Site Indicații de orientare

Agenție Imobiliară  
CLICK MAXIMO IMOBILIARE CLUJ

Teren 500000 mp , ARAD ZIMANDU NOU – CÂMPUL FELDIOARA, jud. Arad.

12 euro /mp , pretabil balastiera,

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-episcopia-bihor-langa-balastiere-IDtdqm.html>



Raport evaluare: terenuri apartinand domeniului privat al Comunei Salsig

**De vânzare teren Episcopia Bihor langa balastiere**  
Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

**38 900 €**  
Propune un pret

Rata estimată: 959 RON /luna    Avans: 28.883 RON (15%)    Perioada împrumutului: 30 ani    Folosește calculatorul de credite

Agentie: Biroasa Maria, 0770 504 463

Formular de contact: Nume, Email, Telefon (+40), Mesaj ("Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare...")

**De vânzare teren Episcopia Bihor langa balastiere**  
Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

**38 900 €**  
Propune un pret

Rata estimată: 959 RON /luna    Avans: 28.883 RON (15%)    Perioada împrumutului: 30 ani    Folosește calculatorul de credite

**Prezentare generală**

Suprafață	10.400 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

Agentia New Smart Property va propune spre vânzare teren in suprafata de 10400 mp, situat in Episcopia Bihor, zona Balastiera.

Ideal pentru exploatare balastiera, agricultura.

In apropiere o sa treaca drumul de lagatura cu Bors.

Pentru informatii suplimentare sau vizionare va rugam sa ne contactati cu incredere la numarul de telefon : 0770504463

Publicitate: ROVERE EXTRA 10% la toate produsele, Casa container la cheie

Teren Bihor ZONA balastiera , 3,7 euro/mp 10400 mp



Raport evaluare: terenuri apartinand domeniului privat al Comunei Salsig

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-exploatare-balastiera-in-budesti-jud-calarasi-IDxBZE.html>

**Budesti, Calarasi** 16 m<sup>2</sup> 900 000 €

Property Partners Real Estate SRL

### Teren exploatare, Balastiera in Budesti - Jud Calarasi

900 000 €

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:	Avans:	Perioada împrumutului:	Foloseşte calculatorul de credite
22.195 RON /luna	668.250 RON (15%)	30 ani	

#### Prezentare generală

Suprafață	16 m <sup>2</sup>	Tip teren	agricol
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

#### Descriere

De vanzare teren/balastiera, suprafata de 16 Ha.  
Budesti, judet Calarasi, intre raurile Dambovit si Arges (distanța 50 m fata de albia raurilor).  
Conform studiu geo (aprox 500.000 mc din care 80% nisip, 15% balast si 5% betoane).  
Distanța de 23 km pana la centura Bucuresti (Popesti - Leordeni), 500m pana la DN4.  
Drum de acces la marginea localitatii  
Proprietar persoana fizica.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Notifică-mă despre anunțuri similare

**ROVERE**  
fall next  
**EXTRA 10%**  
la toate produsele  
ARTICOL CADOU  
la achiziția de buclărit

**KIWI FINANCE™**  
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA ÎMPRUMUT **374850** Lei

VOI RETURNA ÎMPRUMUTUL ÎN **360** Luni

**21970.57** Lei  
Rata lunara

Judetul Calarasi 5.6 euro/mp , zona de balastiera 160000 mp

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-balastiera-zona-bors-IDrwJ5.html>



Raport evaluare: terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Salsig

**Girisu De Cris, Bihor**      780 000 m<sup>2</sup>      **4 680 000 €**      Salvează      Contact

Sapient Imobiliare      *Arați toate anunțurile*

Rata estimată: 115.413 RON /luna      Avans: 3.474.900 RON (15%)      Perioada împrumutului: 30 ani      Folosește calculatorul de credite

**Prezentare generală**

Suprafață	780.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

Teren pentru balastiera, situat la 1,3 km de Crisul Repede, cu acces din directia Giris:

Conform masuratorilor geo, terenul este pretabil pentru exploatare de nisipuri fine si grosiere, in urmatoarele succesiuni si adancimi:

- 0- 0,42 metri- sol vegetal
- 0,42 m- 2,96 m - nisip fin la mediu
- 2,96 m - 17,77 m - nisip grosier cu pietris
- 17,77 m - 32 m - nisip fin

Pentru mai multe informatii contactati: 0758 049477

**PUBLICITATE**  
STII CE VREI? Cu MOP îți iei!  
Descarcă aplicația

**PUBLICITATE**  
KFC  
COMANDĂ PUIBURGER BOX  
COMANDĂ

Agente imobiliare  
Sapient Imobiliare  
359 afișează numărul  
Oradea, Bihor (localitate)

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Teren Bihor , zona Bors 780000 mp , 6 euro/mp