



Raport de evaluare Nr.84

Teren construit situat în Bazosu Nou com Bucovat, jud. Timiș
CF400685

08 Iulie 2022

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren liber situat în intravilanul localității Bazosu Nou, com Bucovat descris conform CF 400685, Nr. Top 400685
- acces drum asfaltat
- suprafața: 3.767 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 01.07.2022-15.07.2022

Data inspecției/vizionării: 01.07.2022 ;

Data evaluării: 15.07.2022;

Data raportului: 15.07.2022 ;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9418lei (15.07.2022)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Comparatiei directe :

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
400685 Bucovat	Comparatia directa	42.642	188.392

Valorile exprimate nu conțin TVA

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmeaza, precum și în anexele la prezentul raport de evaluare.

Ing.Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, nr.leg. 16475
Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor)	7
2.(l)Descrierea raportului	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată	7
3.Prezentarea datelor	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.	9
3.3.Descrierea terenului.....	9
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare	10
4.Analiza pieței.....	10
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	11
4.2.Analiza ofertei	11
4.3.Analiza echilibrului pieței	14
5.Analiza celei mai bune utilizări.	14
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	14
6.Evaluarea proprietății	14
6.1.Metoda comparatiei	15
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
7.1.Analiza rezultatelor	18
7.2.Concluzia asupra valorii.....	18
8.Anexe	18

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării „VE”, dovedită cu parafa de verficator cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii acestui Raport de Evaluare.

Ing. Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, nr. leg. 16475
Membru Titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Șuteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.

2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

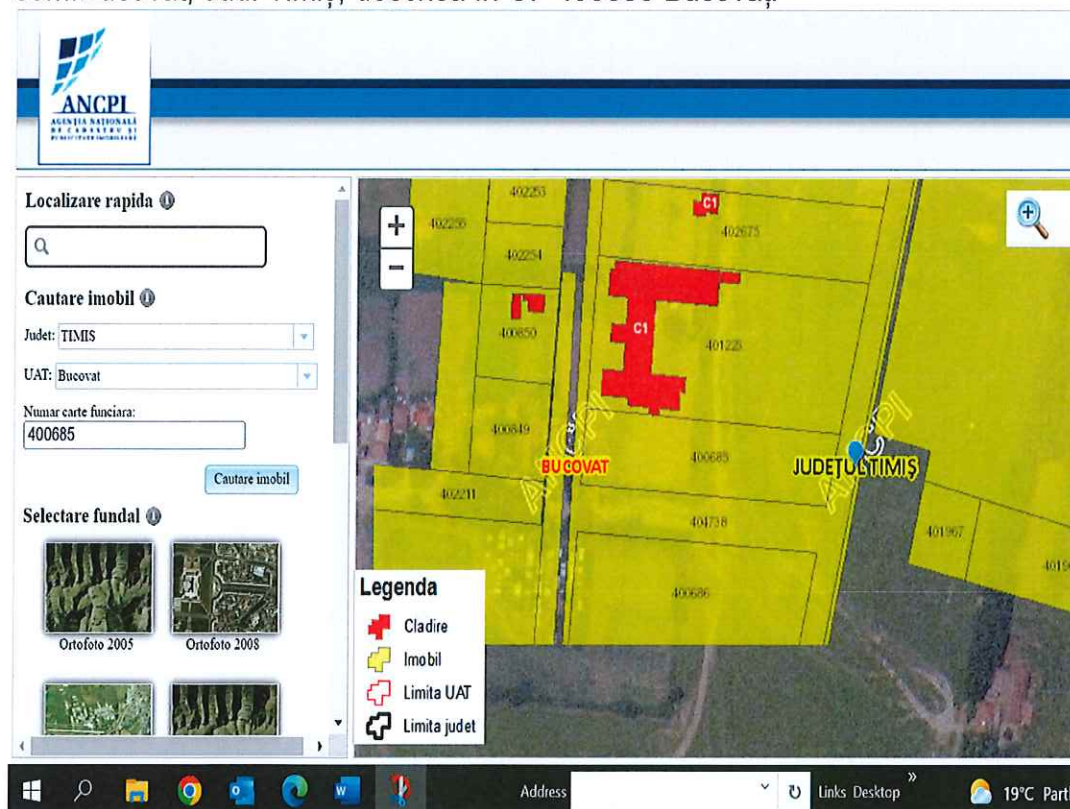
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Bucovat

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în partea de Est a localității Bazosu Nou, com. Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 400685 Bucovăț.



- și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 15.07.2022 ;
- Data raportului: **15.07.2022** ;

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constatat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Bucovat
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității 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.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400685 Bucovat

Nr. cerere	127211
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115788763

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400685		3.767	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14999 / 03/02/2014		
Act Administrativ nr. 2020, din 02/12/2010 emis de primaria bucovat;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BUCOVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 404737/Remetea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 92151 din 21/06/2011;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14999 / 03/02/2014		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.16094, din 12/12/2013 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 ani	A1
1) BOTTA ALIN - MIRCEA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404737/Remetea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 10431 din 24/01/2014;		

2.(e)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

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. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de 01.07.2022

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR- 2022)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Documentare și conformare
 - ✓ SEV103 - Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l) Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar-2022: SEV 103 – Raportare.

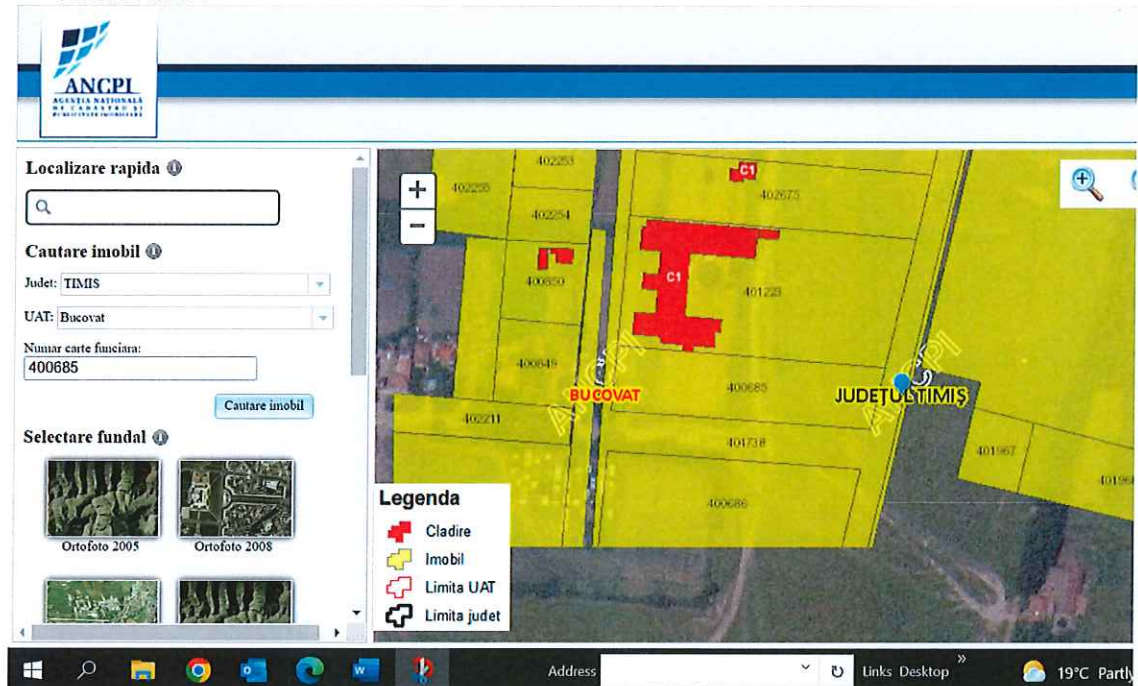
2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată

- **Valoarea** estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei **și nu conține TVA sau alte taxe** (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,9418 lei/1EUR, cursul BNR la 15.07.2022
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

- Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul localității Bazosu Nou, com. Bucovat, județul Timiș.
- Localizare :



Bucovăț este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Bazoșu Nou și Bucovăț (reședința).

Bazosu Nou se situează în centrul județului Timiș, la circa 18 km est de municipiul [Timișoara](#). Se învecinează la nord cu [Izvin](#), la est cu [Bazoș](#), la sud cu [Dragșina](#), la sud-vest cu [Albina](#) și la vest cu [Bucovăț](#).

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în partea de Est a localității Bazosu Nou Jud. Timiș, descrisă în CF 400685 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE(drept real principal)

- Suprafața terenului: 3767 mp .
- Formă regulată.
- Utilități în zonă: apa, curent, gaz
- Acces: drum asfalt,
- Proprietar: Comuna Bucovăț în administrarea Consiliului Local.
- Drept de proprietate înscris în CF 400685 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 400685

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren neconstruit, cu o suprafață totală de 3767 mp , de formă regulată. Terenul este împrejmuit cu gard din plasa metalica.

Categoria de folosință teren: pasune in intravilan pentru spatii verzi amenajate plantatii protectie.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate se face pe drum de asfalt

Utilități în zonă: apă, curent, gaze

Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

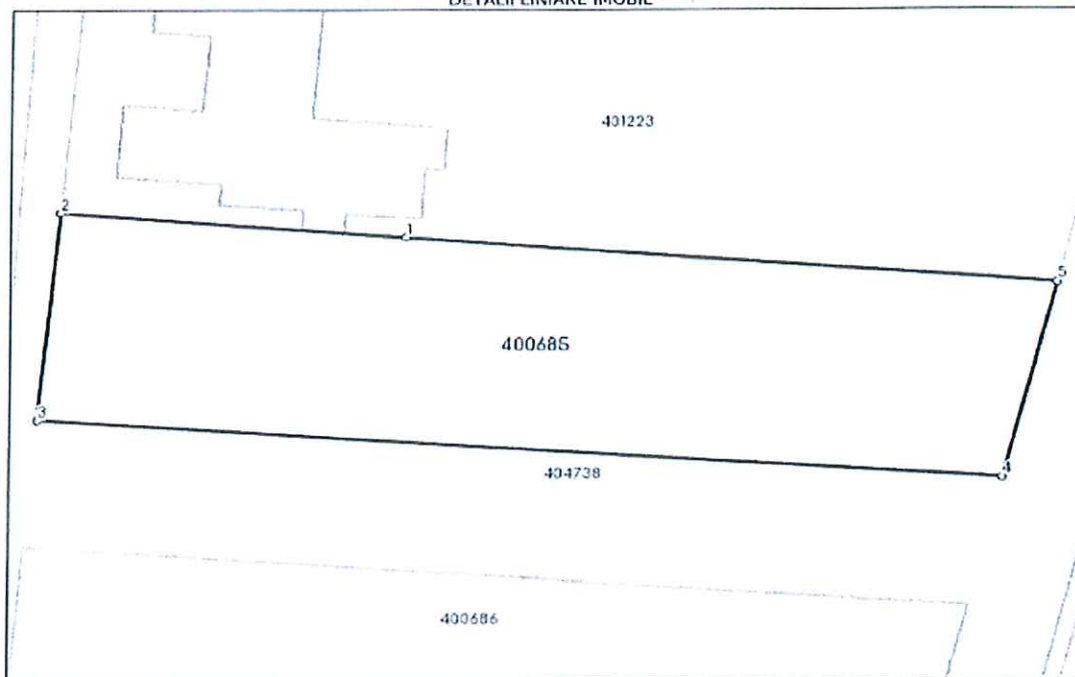
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400685	3.767	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	3.767	278/1	10	-	Pasune intravilan extins pentru zona spații verzi amenajate, plantatii protectie

3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

4. ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

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 nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la

stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: Teren neconstruit, pasune pentru spații verzi.
2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 3000 – 5.000 mp
3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile situate în zona de intravilan a localității Bazosu Nou și Bucovat

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber și neconstruit categoria de folosință spații verzi și plantații de protecție, situat în UAT Bucovat.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali.

Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale localității, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și geologici (climat, topografie), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale)

4.2. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției localității, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare.

Aria pieței

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere), situate în intravilanul localităților Bucovat și Bazosu Nou.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente. Proprietăți imobiliare similare analizate

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafața teren (mp)	Pret oferta (euro)
C1	Bucovăț	Teren liber	2.492	62.300
C2	Bazoșu Nou	Teren liber	5.000	150.000
C3	Bazoșu Nou	Teren liber	40.000	640.000

1. C1.

Timis (judet), Bucovat
2 492 m²
62 300 €








Teren Bucovat - Reper Pensiunea Casa - Celia - 0% comision
62 300 €
25 €/m²

Timis (judet), Bucovat

Rata de la 1315 LEI

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Prezentare generala

Suprafata	2.492 m ²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Timis (judet), Bucovat
2 492 m²
62 300 €

[vizionare la distanta](#)
[cere informatii](#)
[tip vanzator](#)
[agentie](#)

Descriere anunt

Va prezentam cu 0% comision un teren situat in Judetul Timis, comuna Bucovat, la intrare in localitate, cu acces din Drumul judetean 609F. Ca punct de reper avem Pensiunea Casa -Celia, terenul fiind pe latura stanga a acesteia.

Avem o suprafata de 2492 mp (dezmembrat in doua parcele - una de 1130mp si cealalta de 1362 mp), cu un Front stradal : 39 mp (Deschidere la Drumul judetean-asfaltat)

Exista un certificate de urbanism obtinut recent prin care se autorizeaza :

- un regim de inaltime de D+ P+1E;
- POT maxim 45%
- CUT maxim 0.7

Aprox 17 km distanta de centrul Timisoarei

Aprox 11 km distanta de Aeroportul din Timisoara

Aprox 7 km pana la intrarea in Timisoara

2. C2

romimo.ro

Contul meu
Favorite
Agentii
Adauga

Bucovat teren 5000 mp 150000 euro
Timis, Bucovat (Rometea Mare)
Voi pe harta

150 000 EUR
Vatabil din 30.05.2022 14:57:34

0745303563



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă

Adauga fisier
Trimito

Fa oferta

Virtualizare: 00
Raporteaza

Attila
Telefon validat



Vezi toate anuntur

Urmareste

Distribuie anuntul pr



Descriere

Vand teren in Bucovat, Su= 5000 mp, INTRAVILAN, 2 fronturi stradale 107 ml si 66 ml. Utilitati langa parcela: apa, gaz, curent, drum de acces de 6 m, case cosntruite langa teren. Ideal parcelare. SUPER PRET: 150000 EURO, tel: 0745303563

0745303563

3. C3

Bucovăț 40.000 mp.

Timis, Bucovat (Remetea Mare) Vezi pe harta

16 EUR / m2

Valabil din 08.06.2022 17:55:29

0770822008

Specificatii

Suprafata terenului	40000,0 m ²	Numar fronturi	2
---------------------	------------------------	----------------	---

Descriere

TEREN PENTRU CONSTRUCTII IN PUG, 2 FRONTURI STRADALE 160 x 260 ML. EXTRAS CF. - PROPRIETAR.

0770822008

Anunturi recomandate



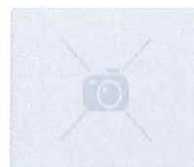
vand teren mosnita noua



ocazie rara, proprietate ...



teren extravilan de vanz...



teren de vânzare

Salveaza ca favorit

Vizualizati: 1222

Raporteaza

Fa oferta

Trimite

Adauga fisier ?

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

4.3. Analiza echilibrului pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade successive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar răspunde la două seturi de stimuli: ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale iar ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

Pe piața locală studiată ***se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului.***

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului.

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

În prima etapă a analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Apoi le analizează în cadrul celor patru teste: de posibilitate fizică, de permisivitate legală, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Concluzie:

– cea mai bună utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezintă utilizarea terenului pentru amenajări spații verzi și plantatii de protecție, așa cum rezultă din testul permisibilității legale, dat fiind caracteristicile amplasamentului (zona de PUZ nou).

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului liber analizat în acest raport de evaluare s-a folosit Comparația directă.

6.1. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În aplicarea metodei de evaluare a terenului subiect, evaluatorul a stabilit grila datelor de piață.

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		C1	C2	C3
Identificare	CF 400685	Bucovat	Bazosu Nou	Bazosu Nou
Data	15.07.2022	similar	similar	similar
Suprafața [mp]	3.767	2.492	5.000	40.000
Preț de vânzare (EURO)		62.300	150.000	640.000
Preț de vânzare/mp (EURO/mp)		25	30	16
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-2,5	- 3	- 1,6
Preț negociat (EURO/mp)		22,5	27	14,4

Motivare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de -10 % pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere. Aceasta a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.			
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		22,5	27	14,4
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	cash, integral	Similare	Similare	Similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		22,5	27	14,4
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		22,5	27	14,4
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		22,5	27	14,4
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		22,5	27	14,4
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(Euro/mp)		22,5	27	14,4
Ajustări specifice proprietății				

Localizare	Bazosu Nou	Bucovat	Bazosu Nou	Bazosu Nou
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Acces la șosea	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafață (mp)	3.767	2.492	5.000	40.000
Ajustare (EURO/mp)		4,5	0,0	-1,83
Ajustare (%)		20%	0%	12,76%
Pret ajustat (euro/mp)		27	27	12,57
Motivare ajustare	Ajustarea facuta pentru comparabilele C1 si C3 datorata marimii suprafetelor cu mai mult de 50% fata de subiect			
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilități	da	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Categoria de folosință (Zonarea)	Pasune in intravilan, spatii verzi si plantatii de protectie	Curti constructii	Dotari si servicii publice	Curti constructii
Ajustare (EURO/mp)		-2,7	-2,7	-1,25
Ajustare (%)		-10%	-10 %	-10%
Pret ajustat		24,3	24,3	13,24
Motivare ajustare	Ajustarea facuta reflecta diferentele de categorie de folosinta			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății				

Pret ajustat (EURO)		22,5	24,3	11,32
Ajustare totală netă (EURO)		-4,5	-5,7	-4,68
Ajustare totală netă (%)		-16,66%	-23,45%	-20%
Ajustare totală brută (EURO)		4,5	5,7	4,77
Ajustare totală brută (%)		16,66 %	23,45%	20%
Număr ajustări		3	3	2
VALOARE ESTIMATA (EURO)	42.462 €			
* cea mai mică corecție totală brută s-a a efectuat pentru comparabila:				C3

Valoarea totala a terenului descris in CF 400685 Bucovat este:

$$V_t = 3.767 \text{ mp} * 11,32 \text{ euro/mp} = 42.642 \text{ euro}$$

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect - Teren construit situat în intravilanul localității Bazosu Nou, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2022 și anume **comparatia directa**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
400685 Bucovat	Comparatia directa	42.642	188.392

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 42.642 \text{ EUR echivalent a } 188.392 \text{ lei}$$

Valorile indicate nu contin TVA

Ing. Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg.nr.16475
Membru Titular ANEVAR

8. Anexe. Fotografii







