



# Raport de evaluare Nr.97

Teren liber situat în Bazosu Nou com Bucovat, jud. Timiș  
CF403166

Septembrie 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 403166, Nr. Top 403166
- acces drum asfaltat
- suprafața: 5.689. mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 22.09.2022-26.09.2022

**Data inspecției/vizionării :** 22.09.2022 ;

**Data evaluării:** 26.09.2022;

**Data raportului:** 26.09.2022 ;

**Curs valutar valabil:** 1 EURO=4,9427lei ( 26.09.2022)

**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) |
|----------------|--------------------|---------------|--------------|
| 404728 Bucovat | Comparatia directă | 43.692        | 215.956      |

Vt = 43.692 euro echiv cu 215.956 lei,  
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. ....     | 8  |
| 3.3.Descrierea terenului.....                                                              | 9  |
| 3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare .....                                | 9  |
| 4.Analiza pieței.....                                                                      | 9  |
| 4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....                                                 | 10 |
| 4.2.Analiza ofertei .....                                                                  | 10 |
| 4.3.Analiza echilibrului pieței .....                                                      | 12 |
| 5.Analiza celei mai bune utilizări. ....                                                   | 12 |
| 5.1.Cea mai bună utilizare a terenului. ....                                               | 12 |
| 6.Evaluarea proprietății .....                                                             | 13 |
| 6.1.Metoda comparației .....                                                               | 13 |
| 7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....                                   | 16 |
| 7.1.Analiza rezultatelor .....                                                             | 16 |
| 7.2.Concluzia asupra valorii.....                                                          | 16 |
| 8.Anexe .....                                                                              | 17 |

## 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 verificator 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

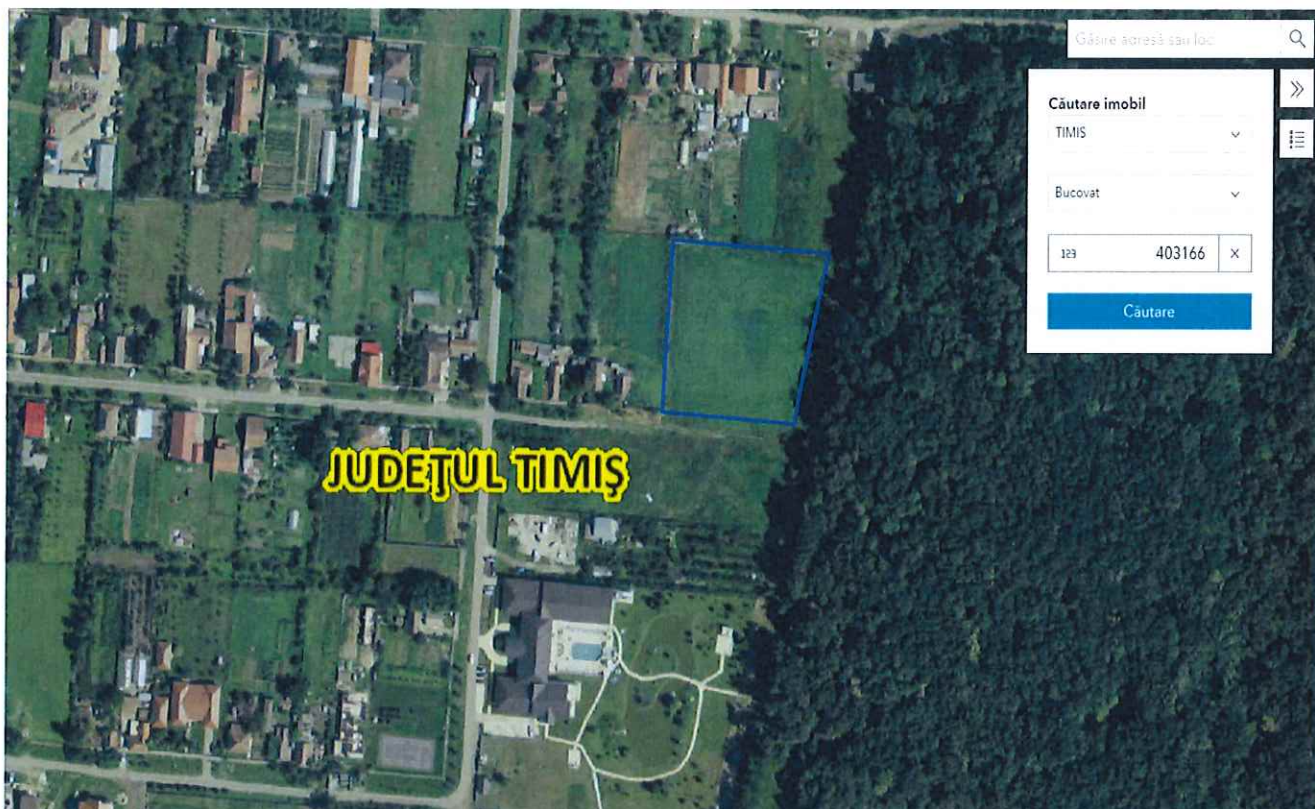
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Bucovat

### 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 403166 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

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

**ANCPI**  
ANUL 2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 403166 Bucovat

Nr. cerere  
Ziua  
Luna  
Anul  
Cod  
10011

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Jud. Timis

| Nr. Crt. | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|----------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1       | 403166                   |     | 5.689           |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

|                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 245555 / 04/10/2022                                                                                                                                                                                 |           |
| Act Administrativ nr. 6426, din 20/06/2011 emis de Institutia prefectului timis;                                                                                                                    |           |
| B2 Se înființează cartea funciară 404728 a imobilului cu numărul cadastral 404728/Remetea Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 404091 înscris în cartea funciară 404091; | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404728/Remetea Mare, înscrisa prin încheierea nr. 92151 d                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. 2020, din 02/12/2010 emis de primaria bucovat;                                                                                                                                |           |
| B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1                                                                                                                      | A1        |
| 1) <b>COMUNA BUCOVAT</b>                                                                                                                                                                            |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404728/Remetea Mare, înscrisa prin încheierea nr. 92151 d                                                                                                     |           |

**C. Partea III. SARCINI**

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

|                                                                                                 | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 45555 / 04/10/2022                                                                              |           |
| Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.1940, din 09/12/2013 emis de PRIMARIA COMUNA    |           |
| C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani                                   | A1        |
| 1) <b>CHIRIAC VASILE</b>                                                                        |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404728/Remetea Mare, înscrisa prin încheierea nr. 17444 d |           |

## 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 22.09.2022



- și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 26.09.2022 ;
- Data raportului: **26.09.2022** ;

#### **2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

- Inspekția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspekția, 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](http://www.imobiliare.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://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

- 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 4,9427lei/1EUR, cursul BNR la 26.09.2022
- 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. Bucovăț, 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 403166 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

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

- Suprafața terenului: 5.689 mp .
- Formă regulată.
- Utilități în zonă: apă, curent, gaz

- Acces: drum asfalt,
- Proprietar: Comuna Bucovăț în administrarea Consiliului Local.
- Drept de proprietate înscris în CF 403166 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 403166

### 3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren neconstruit, cu o suprafață totală de 5689 mp , de formă regulată. Terenul nu edste imprejmuit.

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

### 3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele si 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 cele 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 spatii verzi.

2.Caracteristicile proprietății imobiliare:suprafața teren: 5000 – 10.000 mp

3.Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare si 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 localitatii Bazosu Nou si Bucovat

### **Concluzie:**

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber si neconstruit categoria de folosință spatii verzi si plantatii de protectie, 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   | Suprafata 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 m<sup>2</sup>

62 300 €

1 / 5



**Teren Bucovat - Reper Pensiunea Casa - Celia - 0% comision**

Timis (judet), Bucovat

62 300 €

25 €/m<sup>2</sup>

Rata de la 1315 LEI

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

**Prezentare generala**

Suprafata

2.492 m<sup>2</sup>

Inclinatie

plat

Vizionare la distanta

[cere informatii](#)

Tip teren

[cere informatii](#)

Siguranta

[cere informatii](#)

Tip vanzator

agentie

Vrei

AA

Timis (judet), Bucovat

2 492 m<sup>2</sup>

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 (Remetova Maro) Vezi pe harta

150 000 EUR

Validat din 30.05.2022 11:57:51

0745303563

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Visualizari: 90

Reporteaza

Attila

Telefon validat

romimo.ro

Contul meu Favorite Agentii + Ad

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 pacela: 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) Vozi pe harta

16 EUR / m2

Validat ieri 08:18 2022 17:55:29

0770822008

## Specificatii

|                     |                        |                |   |
|---------------------|------------------------|----------------|---|
| Suprafata terenului | 40000,0 m <sup>2</sup> | Numar fronturi | 2 |
|---------------------|------------------------|----------------|---|

## Descriere

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

0770822008

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 1222

Raporteaza

## Anunturi recomandate



vand teren mosnita noua



ocazie rara, proprietate ...



teren extravilan de vanz...



teren de vanzare

terenuri

## 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 buna utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezinta utilizarea terenului pentru amenajari spatii verzi si plantatii de protectie, asa cum rezulta din testul permisibilitatii 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 43166 | Bucovat                 | Bazosu Nou | Bazosu Nou |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                |                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Data                                       | 26.09.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | similar        | similar        | similar        |
| Suprafața [mp]                             | 5.689                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                |                |
| Conditii de piata                          | 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           |

| <b>Ajustări specifice proprietății</b>  |                                                                                                                 |                          |                                   |                          |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Localizare</b>                       | <b>Bazosu Nou</b>                                                                                               | <b>Bucovat</b>           | <b>Bazosu Nou</b>                 | <b>Bazosu Nou</b>        |
| Ajustare (%)                            |                                                                                                                 | 0%                       | 0%                                | 0%                       |
| Ajustare (EURO/mp)                      |                                                                                                                 | 0.0                      | 0.0                               | 0.0                      |
| <b>Motivare ajustare</b>                | Nu au fost necesare ajustari                                                                                    |                          |                                   |                          |
| <b>Acces la șosea</b>                   | <b>da</b>                                                                                                       | <b>da</b>                | <b>da</b>                         | <b>da</b>                |
| Ajustare (%)                            |                                                                                                                 | 0%                       | 0%                                | 0%                       |
| Ajustare (EURO/mp)                      |                                                                                                                 | 0.0                      | 0.0                               | 0.0                      |
| <b>Motivare ajustare</b>                | Nu au fost necesare ajustari                                                                                    |                          |                                   |                          |
| <b>Suprafață (mp)</b>                   | 5.689                                                                                                           | <b>2.492</b>             | <b>5.000</b>                      | <b>40.000</b>            |
| Ajustare (EURO/mp)                      |                                                                                                                 | 4,5                      | 0,0                               | -5,13                    |
| Ajustare (%)                            |                                                                                                                 | 20%                      | 0%                                | 12,76%                   |
| Pret ajustat (euro/mp)                  |                                                                                                                 | <b>27</b>                | <b>27</b>                         | <b>9,27</b>              |
| <b>Motivare ajustare</b>                | Ajustarea facuta pentru comparabilele C1 si C3 datorata marimii suprafetelor cu mai mult de 50% fata de subiect |                          |                                   |                          |
| <b>Forma</b>                            | regulata                                                                                                        | <b>regulata</b>          | <b>regulata</b>                   | <b>regulata</b>          |
| Ajustare (EURO/mp)                      |                                                                                                                 | 0                        | 0                                 | 0                        |
| Ajustare (%)                            |                                                                                                                 | 0%                       | 0%                                | 0%                       |
| <b>Motivare ajustare</b>                | Nu au fost necesare ajustari                                                                                    |                          |                                   |                          |
| <b>Utilități</b>                        | <b>da</b>                                                                                                       | <b>similar</b>           | <b>similar</b>                    | <b>similar</b>           |
| Ajustare (%)                            |                                                                                                                 | 0%                       | 0%                                | 0%                       |
| Ajustare (EURO/mp)                      |                                                                                                                 | 0.0                      | 0.0                               | 0.0                      |
| <b>Motivare ajustare</b>                | Nu au fost necesare ajustari                                                                                    |                          |                                   |                          |
| <b>Categoria de folosință (Zonarea)</b> | Pasune in intravilan, spatii verzi si plantatii de protectie                                                    | <b>Curti constructii</b> | <b>Dotari si servicii publice</b> | <b>Curti constructii</b> |
| Ajustare (EURO/mp)                      |                                                                                                                 | -4,05                    | -4,05                             | -1,59                    |
| Ajustare (%)                            |                                                                                                                 | -15%                     | -15 %                             | -15%                     |
| Pret ajustat                            |                                                                                                                 | 22,95                    | 22,95                             | 7,68                     |
| <b>Motivare ajustare</b>                | Ajustarea facuta reflecta diferentele de categorii de folosinta                                                 |                          |                                   |                          |



|                                                                         |                 |              |              |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății</b>       |                 |              |              |             |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                                              |                 | <b>22,95</b> | <b>22,05</b> | <b>7,68</b> |
| Ajustare totală netă (EURO)                                             |                 | -9,55        | -7,95        | -7,68       |
| Ajustare totală netă (%)                                                |                 | -24,66%      | -23,45%      | -22,75%     |
| Ajustare totală brută (EURO)                                            |                 | 9,55         | 7,95         | 7,68        |
| Ajustare totală brută (%)                                               |                 | 24,66 %      | 23,45%       | 22,75%      |
| Număr ajustări                                                          |                 | 3            | 3            | 3           |
| <b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>                                          | <b>43.692 €</b> |              |              |             |
| * cea mai mică corecție totală brută s-a a efectuat pentru comparabila: |                 |              |              | <b>C3</b>   |
|                                                                         |                 |              |              |             |

Valoarea totala a terenului descris in CF 403166 Bucovat este:

$$V_t = 5.689 \text{ mp} * 7,68 \text{ euro/mp} = 43.692 \text{ euro}$$

## 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 neconstruit 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) |
|----------------|--------------------|---------------|--------------|
| 403166 Bucovat | Comparatia directa | 43.692        | 215.956      |

### 7.2.Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 43.692 \text{ EUR echivalent cu } 215.956 \text{ lei}$$

**Valorile indicate nu contin TVA**

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






## 8.Anexe.Fotografii





