



Raport de evaluare Nr.36

Teren liber situat in com. Bucovat, jud. Timiș CF405731

Martie 2024

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren liber situat în intravilanul com. Bucovat descris conform CF 405731, Nr. Top 405731
- acces drum pamant;
- suprafața: 579 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 22.03.2024-25.03.2024

Data inspecției/vizionării: 22.03.2024 ;

Data evaluării: 25.03.2024;

Data raportului: 25.03.2024;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,97lei (22.03.2024)

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)
405731 Bucovat	Comparatia directa	20.844	103.595

V_{teren} = 20.844 Euro echivalent 103.595 lei , preț unitar 36 Euro/mp

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	6
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 ANEVAR- 2022)	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
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	10
4.Analiza pieței.....	10
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	10
4.2.Analiza ofertei.....	10
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	13
6.Evaluarea proprietății.....	13
6.1.Metoda comparatiei directe.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
7.1.Analiza rezultatelor	17
7.2.Concluzia asupra valorii	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 Natională 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 Sud-Vest a comunei Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 405731 Bucovăț.



- 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. 405731 Bucovat

Nr. cerere	36677
Ziua	09
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare

10016955774



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucovat, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	405731	579	Teren neimprejmuț

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36677 / 09/02/2024	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 9, din 25/01/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 405731 a imobilului cu numarul cadastral 405731 / UAT Bucovat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 404342 inregistrat in cartea funciara 404342;	A1
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 28100/31627	A1
1) COMUNA BUCOVAT , CIF:23070129	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404342/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 19300 din 25/01/2024; pozitie transcrisa din CF 403833/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 291091 din 17/11/2022; pozitie transcrisa din CF 400685/Remetea Mare, inregistrata prin incheierea nr. 71309 din 23/06/2009;	
Act Administrativ nr. HCL, din 28/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3527/31627	A1
1) COMUNA BUCOVAT , CIF:23070129, domeniul privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404342/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 19300 din 25/01/2024; pozitie transcrisa din CF 403870/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 291128 din 17/11/2022;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
36677 / 09/02/2024	
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL BUCOVAT , CIF:999999999999	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404342/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 19300 din 25/01/2024; pozitie transcrisa din CF 403833/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 291091 din 17/11/2022; pozitie transcrisa din CF 400685/Remetea Mare, inregistrata prin incheierea nr. 71309 din 23/06/2009;	

Dreptul de proprietate este dreptul de proprietate absolut, domeniul privat al Comunei Bucovat.

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 22.03.2024-25.03.2024
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **22.03.2024** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 25.03.2024 ;
- Data raportului: **25.03.2024** ;

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspekția 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 inspekția,documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF
- Site-uri de specialitate sursaINTERNET:
www.imobiliare.ro,www.romimo.ro,www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Bucovat
- Informații culese de la persoane fizice si 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 si 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 perzentei evaluării 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 inspekții 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- Conformare și Documentare;
 - ✓ 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 4,97 lei/1EUR,cursul BNR la 22.03.2024

- 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 imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul localitatii Bucovat, județul Timiș.
- Localizare :



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

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 Sud-Vest a comunei Bucovat Jud. Timiș, descrisă în CF 405731 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

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

- Suprafața terenului: 579 mp .
- Formă neregulată.
- Utilități în zonă: apa, current, gaz, la distanta ;
- Acces: drum asfalt la distanta de 80m,
- Proprietar: Comuna Bucovăț în administrarea Consiliului Local.
- Drept de proprietate înscris în CF 405731 Bucovăț.

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren liber, cu o suprafață totală de 579 m.p , de formă regulate.

Categoria de folosință teren: teren intravilan pentru zona de locuinte; ;

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

Utilități în zonă: apă, gaz, curent, la distanta.

Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Carte Funciară Nr. 405731 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovăț

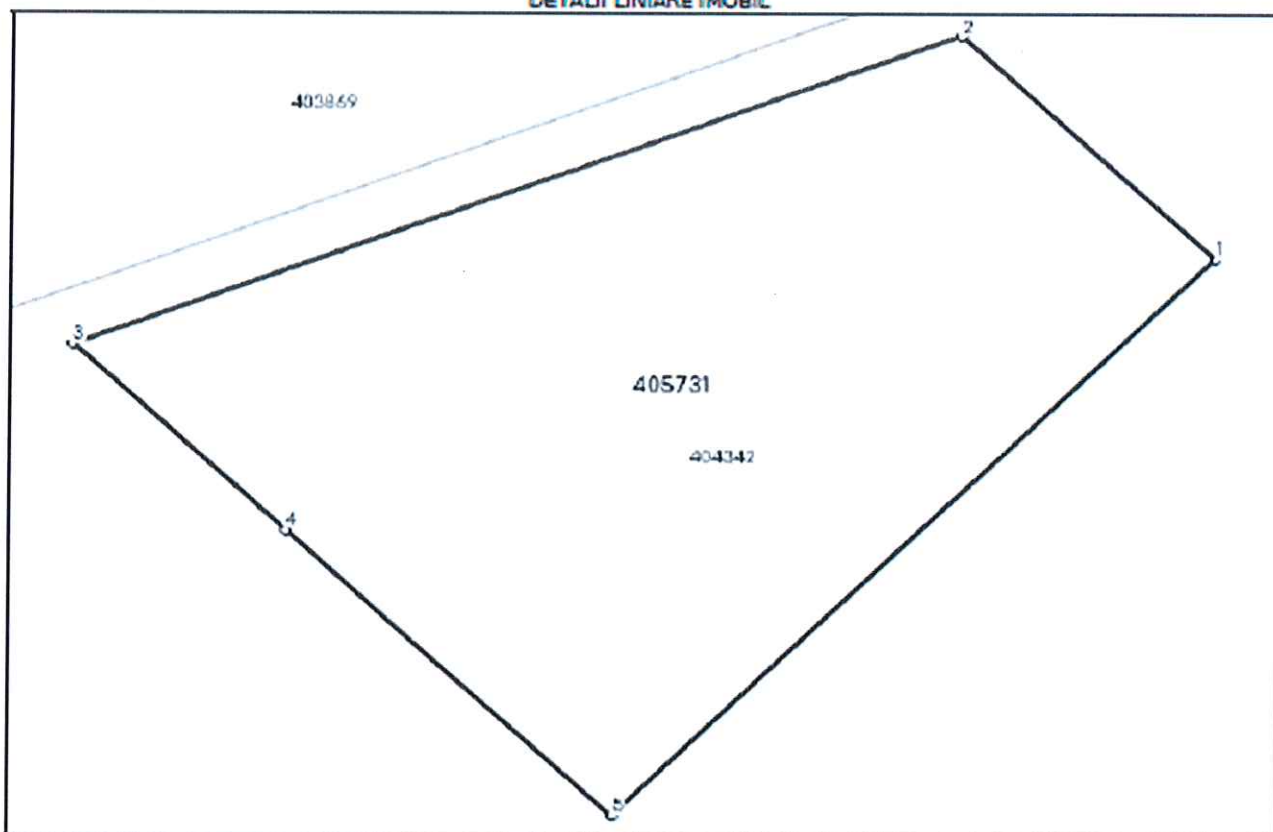
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
405731	579	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Terla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pașune	DA	579	LOT 11	-	-	Teren intravilan pentru zona locuinte

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.728,803 478.792,851	2	217.717,89 478.801,465	12.396
2	217.717,89 478.801,465	3	217.687,101 478.789,483	33.037
3	217.687,101 478.789,483	4	217.694,574 478.782,276	10.382
4	217.694,574 478.782,276	5	217.705,953 478.771,279	15.825

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 liber, în intravilan.
- 2.Caracteristicile proprietății imobiliare:suprafața teren: 579 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 Bucovat.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber, categoria de folosință teren intravilan situat în com. 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,canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale(instituții culturale, facilitati 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 pietei

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere), situate în intravilanul localității Bucovăț.

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	1137	56.900
C2	Bucovăț	Teren liber	841	51.000
C3	Bucovăț	Teren liber	990	69.300

1. C1.

imobiliare.ro + Adaugă anunț Contul meu

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Bucovăț (Bucovăț) Înapoi

Bucovăț - Teren intravilan - loc de casa - 1137 mp - Front 17m **56.900 €**

Rate de la 1.404 Ron/lună [Simulează credit](#)

Bucovăț - (Bucovăț) - [Vezi hartă](#)

Salvează

Cristina Istrate
real estate agent
IM IMOBILIARE PRO

0728 004 788
0256 706 111

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

2. C2

APOSTU ESTATE

Agentie **51.000 €** 1 / 2 o lună în urmă

Teren intravilan Construibil Bucovăț-Remetea Mare [Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#) Credit ipotecar, comision 0. [Vezi detalii](#)

Preț / m²: 60,64 € **Suprafață utilă:** 841 m²

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri:** Construcții

[Descriere](#)

Apostu Estate - Oportunitate de Investitie in Bucovăț (Remetea Mare) - Teren Intravilan Construibil
Descriere: Apostu Estate te propune spre vânzare un teren intravilan construibil în

Salvează **Distribuie**

51.000 €

Contactează vânzătorul pe [publi24.ro](#)

Postat pe: 11-11-2023 Actualizat pe: 07-12-2023

3. C3

Postat 29 decembrie 2023

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Vand teren de casa Bucovat - 910 mp

70 €

RATA DE LA: 2 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 990 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

PRET 70 EURO / MP

Vand o parcela de teren (910 mp) pentru casa , plasata chiar la intrarea in bucovat dinspre remetea in noul cartier de pe partea stanga .

Parcela e plasata pe colt si are 2 fronturi stradale atat pe latime cat si pe lungime .

Zona este foarte buna , proprietatea este ingradita cu gard din plasa de sarma avand o poarta de acces auto si o poarta de acces pietonal .

Strada :
asfaltata - iluminata , utilitati (curent - gaz - internet - easybox la strada)

PUBLIC

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 succesive 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.

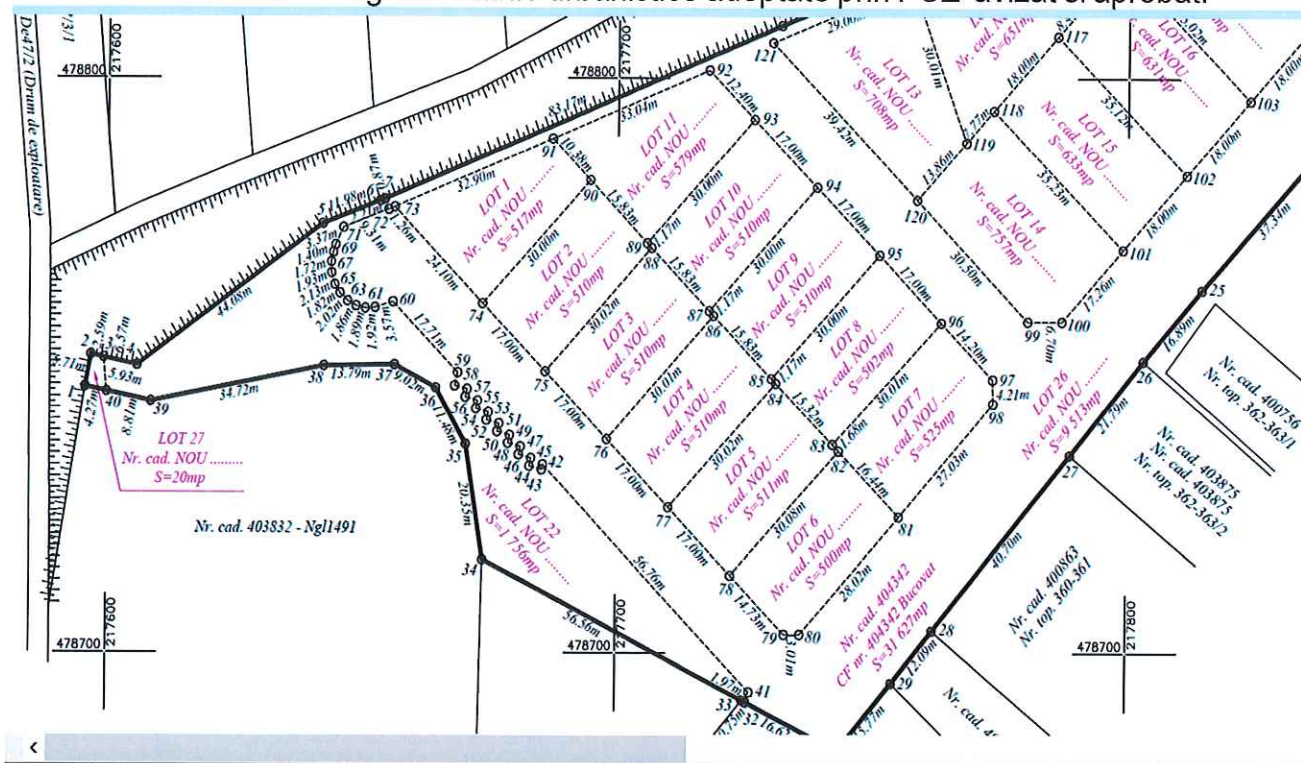
Cea mai bună utilizare este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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 liber în conformitate cu reglementările urbanistice adoptate prin PUZ avizat și aprobat.



6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Zona în care se afla terenul studiat face obiectul unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unor investiții imobiliare

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 analizat în acest raport de evaluare a fost folosită metoda 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 405731	Bucovat	Bucovat	Bucovat
Data	22.03.2024	similar	similar	similar
Suprafața	579	1137	841	990
Preț de vânzare (EURO)		56.900	51.000	69.300
Preț de vânzare/mp (EURO/mp)		50	60	70
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%

Valoare negociere (EURO/mp)		- 5,00	- 6,00	- 7,00
Preț negociat (EURO/mp)		45	54	63
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)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		45	54	63
Motivare ajustare	Au fost necesare ajustări deoarece dreptul de proprietate al subiectului este grevat de o servitute de trecere			
Condiții de finanțare	cash, integral	Similare	Similare	Similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	54	63
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)		45	54	63
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)		45	54	63
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)		45	54	63
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(Euro/mp)		45	54	63

Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Bucovat	Bucovat	Bucovat	Bucovat
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)	579	1137	841	990
Ajustare (EURO/mp)		- 9,00	-20,52	-25,83
Ajustare (%)		-38%	-39%	-48%
Pret ajustat (euro/mp)		36	37,2	38,17
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilități	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		36	37,2	37,17
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Categoria de folosință (Zonarea)	intravilan	similar	similar	similar
Ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
Ajustare (%)		0%	0 %	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății				
Pret ajustat (EURO)		36	37,2	37,17
Ajustare totală netă (EURO)		-19,35	-19,8	-25,83
Ajustare totală netă (%)		-35%	- 36,66%	-41%
Ajustare totală brută (EURO)		19,35	19,8	25,83
Ajustare totală brută (%)		35%	36,66%	41%
Număr ajustări		1	1	1
VALOARE ESTIMATA (EURO)	20.844 €			

* cea mai mică corecție totală brută (35%) s-a a efectuat pentru comparabila:

A

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este 36 Euro/mp.
Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 579 \text{ mp} \times 36 \text{ euro/mp} = 20.844 \text{ euro.}$$

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 liber situat în intravilanul comunei Bucovat, 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)
405731 Bucovat	Comparatia directa	20.844	103.595

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 20.844 \text{ EUR echivalent cu } 103.595 \text{ lei}$$

Valorile indicate nu contin TVA

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

Anexa nr.2 - Fotografii



