



Raport de evaluare Nr.137

Teren liber situat în com Bucovat, jud. Timiș CF43095

Decembrie 2022

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Legitimăție nr. 16475

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren liber situat în intravilanul comunei Bucovat descris conform CF 403095, Nr. Top 403095
- acces drum asfaltat ;
- suprafața: 1449 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 02.12.2022-08.12.2022

Data inspecției/vizionării : 02.12.2022 ;

Data evaluării: 08.12.2022;

Data raportului:08.12.2022;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,8912lei (08.12.2022)

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)
403095 Bucovat	Comparatia directa	16.664	81.507

$V_{\text{teren}} = 16.664 \text{ euro echiv cu } 81.507 \text{ lei,}$
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.....	5
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.....	7
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.	8
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	15
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 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 comuna Bucovat, Jud. Timiș și este descris în CF 403095 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403095 Bucovat

Nr. cerere	302459
Ziua	05
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121589521



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403095		1.449	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
220345 / 07/09/2022			
Act Administrativ nr. HCL nr 66, din 31/08/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) COMUNA BUCOVĂȚ, CIF:23070129, domeniu privat			

C. Partea III. SARCINI .

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

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 02.12.2022-08.12.2022
- Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de 02.12.2022
- și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 08.12.2022 ;
- Data raportului: **08.12.2022** ;

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspectia 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 inspectia, 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 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
- 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 4,8912lei/1EUR,cursul BNR la 08.12.2022
- 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 403095 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403095 Bucovat

Nr. cerere	302459
Ziua	05
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121509521



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Jud. Timiș

Nr. Crt/	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403095	1.449	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
220345 / 07/09/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr 66, din 31/08/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BUCOVĂȚ, CIF:23070129, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

- Suprafața terenului: 1449 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 403095 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 403095

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren neconstruit, cu o suprafață totală de 1449 mp , de formă regulată. Terenul nu este împrejmuit.
Categorica de folosință teren: păsune intravilan
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.

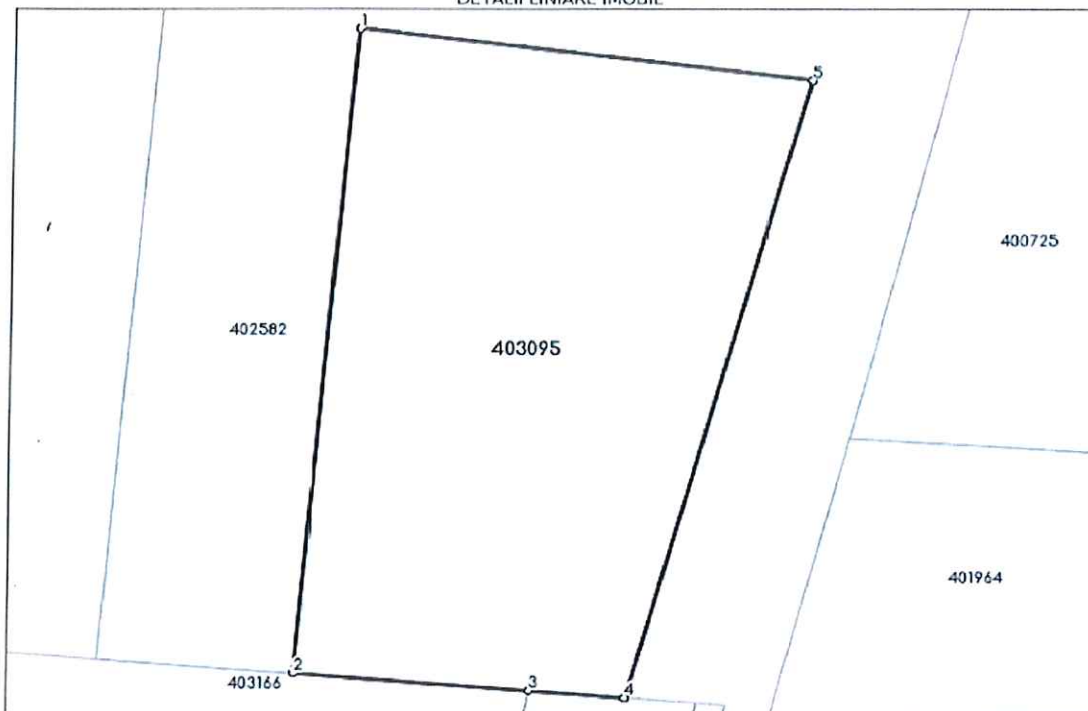
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403095	1.449	

* 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	1.449	P 11	-	-	Pasune în intravilan împrejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	51.644
2	3	16.999
3	4	6.891
4	5	50.946
5	1	32.945

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 , teren arabil ;
2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 1000 – 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 plantatii 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, 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 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	1.366	64.000
C2	Bazosu Nou	Teren liber	1.136	49.500
C3	Bucovat	Teren liber	1.205	61.000

1. **C1.**

imoradar24
Radarul proprietăților din România

Adauga anunt gratuit

Contul tău

Teren de vânzare in Bucovat (Remetea Mare) la 64.000 €

Acasa > Timis > Bucovat (Remetea Mare) > Bucovat - 1366 mp - 2 fronturi - utilitati - 64000 Euro

360 GRADE IMOBILIARE
Vezi anunțul pe **Imobiliare.ro**
Postat pe: 26.08.2021 Actualizat pe: 28.09.2022

Agentie
64.000 €

1 / 4
o zi în urmă

Bucovat - 1366 mp - 2 fronturi -
utilitati - 64000 Euro

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	46,85 €	Deschidere stradala	35 m
Suprafață utilă	1366 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

[Descriere](#)

360GRADEIMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren de 1366 mp, cu 2 fronturi stradale, in comuna Bucovat. Utilitati: Gaz, Curent, Apa de la retea, Asfalt, iluminat stradal. Pretul solicitat pentru parcela este de 64000 Euro + comisionul agentiei. Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari ma puteti contacta la numarul de telefon

2. **C2**

publi24.ro

Contul meu Adaugă anunț

Bazosul nou, teren intravilan, vatra satului

49 500 EUR

Times, Bazosul Nou Vezi pe harta

Vizualizat 27.04.2022 10:00:51



0739856511

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 419

Raportează

Luca Barbu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

publi24.ro

Contul meu Adaugă anunț



Specificatii

Suprafata terenului 1136,0 m² Front stradal 15

Descriere

De vânzare parcela Teren Intravilan, Curți construite, în Sat Bazosul Nou, Comuna Bucovat în Vatra Satului. Terenul este îngrădit cu fundatie si eleevate armata din beton, iar stăpini sunt din teava patrată de 4x4 cm, având o suprafața de 1100 mp, si un front stradal de 15ml.

Utilitati: Curent Electric, Gaz, Apa Asfalt.

Zona în care se află este o oază de liniște cu aer curat, natură, verdețură, locul perfect pentru relaxare, cu o priveliște deosebită îl face ideal pentru construirea unei case pentru relaxare.

Accesul se face direct din stradă asfaltată.

Se vinde la preț de 45 Euro/mp ușor negociabil.

Pentru mai multe detalii vă rog să mă contactați.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0739856511

LUCA&M ESTATE

07xx xxx xxx Arata telefon

07xx xxx xxx Arata telefon

Distribuie anunțul pe



3. **C3**

publi24.ro

Contul meu Adaugă anunț

Cauta anunturi...

Toate judetele Toate categoriile

Publi24.ro > Anunțuri > Imobiliare > De vânzare > Terenuri de vânzare > Teren intravilan

Bucovat - teren intravilan - loc de casa - 1205 mp - front 18m

Times, Bucovat (România-Mier) Vezi pe harta

61 000 EUR

Vizualizat 06.05.2022 13:31:42

Distribuie anunțul pe: facebook whatsapp telegram



0728004788

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 100

Raportează

Cristina Istrate

Vezi toate anunțurile



romimo.ro



Specificatii

Suprafata terenului	1205,0 m ²	Front stradal	18
Numar fronturi	2	Latime drum acces	10
Destinatie	Birouri, Comercial, De va...	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat strad...
+		+	
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz	Alte caracteristici	Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

IM Imobiliare oferă spre vânzare teren intravilan, loc de casa in Bucovăț, Timiș.

Terenul se afla pe strada veche, in valra satului.

Suprafata terenului este de 1205 mp, având un front stradal de 18 mp.

Terenul dispune ca utilități de gaz și de curent electric, in localitate fiind deja demarat proiect pentru canalizare si apa.

Terenul se poate si vinde in suprafata de 2342 mp, cu 2 fronturi, parcela de 2342 mp fiind împărțita in 2 parcele cu suprafete de 1137 mp cu front de 17 m si suprafata de 1205 mp cu front de 18m.

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 agricultură (front stradal aprox. 50 m, și adâncime foaie , aprox. 33 m

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 403095 Bucovat	Bucovat	Bazosu Nou	Bucovat
Data	30.09.2022	similar	similar	similar
Suprafața [mp]	1449	1.366	1.136	1.205
Preț de vânzare (EURO)		64.000	49.500	61.000
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		64,85	33,57	50,62
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-6,48	- 3,35	-5,06
Preț negociat (EURO/mp)		58,37	30,22	45,56
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)		58,37	30,22	45,56
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)		58,37	30,22	45,56
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)		58,37	30,22	45,56
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)		58,37	30,22	45,56
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)		58,37	30,22	45,56

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(Euro/mp)		58,37	30,22	45,56
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Bazosu Noi	Bucovat	Bazosu Nou	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)	1449	1.366	1.136	1.205
Ajustare (EURO/mp)		-3,50	-6,65	-7,75
Ajustare (%)		- 6%	- 22%	- 17%
Pret ajustat (euro/mp)		54,87	23,57	37,81
Motivare ajustare	Ajustarea facuta pentru comparabile datorata diferentelor de suprafata cu prop. Subiect			
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilități	nu	da	da	da
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-5,49	-2,35	-3,8
Pret ajustat(euro/mp)		49,38	15,97	34,01
Motivare ajustare	Comparabilele au fost ajustate in minus pentru lipsa utilitatilor la proprietatea subiect			
Categoria de folosință (Zonarea)	Pasune, zona verde	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (EURO/mp)		-4,94	-4,47	-3,40
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		44,44	11,50	30,61
Motivare ajustare	au fost necesare ajustari pentru categoriile de folosinta			

Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		13,93	11,12	14,95
Pret ajustat (EURO)				
Ajustare totală netă (EURO)		-3,93	-11,12	-14,95
Ajustare totală netă (%)		-26%	-25,50%	-37%
Ajustare totală brută (EURO)		13,93	11,12	14,95
Ajustare totală brută (%)		26%	25,50%	37%
Număr ajustări		3	3	3
VALOARE ESTIMATA (EURO)	16.664 €			
* cea mai mică corecție totală brută s-a efectuat pentru comparabila:				C2

Valoarea totală a terenului descris în CF403095 Bucovat este:

$$V_t = 1449 \text{ mp} * 11,50 \text{ euro/mp} = 16.664 \text{ euro}$$

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 directă**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
403095 Bucovat	Comparatia directă	16.664	81.507

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 16.664 \text{ EUR echivalent cu } 81.507 \text{ lei}$$

Valorile indicate nu contin TVA

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



