

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 23 / 19 august 2022

« Teren extravilan »



Adresa proprietății: Extravilan, Loc. Voiteg, jud. Timiș

Proprietar: Comuna Voiteg, CIF 2516033, domeniul privat

Client: C.L. al Comunei Voiteg, jud. Timiș

Adresa: Comuna Voiteg, str. Principală, nr. 114, jud. Timiș

Utilizator: C.L. al Comunei Voiteg

Evaluator: Andreiana Alexandra Flavia
Leg. ANEVAR: 18927 – valabilă 2022

SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	ANDREIANA ALXANDRA FLAVIA-Evaluări de bunuri imobile, CIF: 40698116
Reprezentant legal	Andreiana Alexandra Flavia
Data predării raportului:	19 august 2022
Data de referință a evaluării / Data inspecției	15 august 2022



Semnătura
și
Ștampila



Prin Evaluator autorizat	Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927 – valabilă 2022
Evaluatorul care a participat la inspecție	Andreiana Alexandra Flavia leg. 18927

Imobil evaluat

Nr.crt.	Amplasare	Date de identificare						
		Nr. CF	Nr.top./nr.cad.	Tarla/parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Construcții speciale
1	Extravilan - Loc. Voiteg, jud. Timiș	403567/ Voiteg	403567	DE 1273	drum	2,218 mp	0.2218	clasa 1.3.7.3. beton

Adresa	Extravilan, Loc. Voiteg, jud. Timiș
Proprietar conform CF	Comuna Voiteg, CIF 2516033, domeniul privat
Client (Denumire)	C.L. al Comunei Voiteg, jud. Timiș
Utilizator	C.L. al Comunei Voiteg

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 23/ 19 august 2022 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

Tipul valorii: Chiria de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria contractuală

„Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere”.

Valoarea chiriei

Conform scopului evaluării și recomandările standardului de aplicație în evaluare, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii, iar pentru conformitatea cu legislația aplicabilă, pentru calculul chiriei s-a apelat la prevederile art. 17 din LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

„Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil

Identificare scriptică : conform CF	Teren extravilan, categoria de folosință drum
Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare în localitate :	zona periferică - extravilan, Voiteg, jud. Timiș
Vecinătăți:	terenuri agricole
Calitatea vecinătăților :	bună
Piața cumpărătorului : Da/Nu	NU
Piața vânzătorului : Da/Nu	DA
CMBU : actuala/viitoare	Teren extravilan – drum

Caracteristici Teren

Intravilan / extravilan : conform CF	extravilan
Categoria de folosință : conform CF	drum
Suprafața : mp/ha	2.218 m ²

Destinația actuală a imobilului: Teren extravilan-drum

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare 1 € = 4,8909 lei

Chirie estimată (rotunjit)

Valoare chirie (anuală rotunjit)	4,700 lei/an	1000 €/an
	2 lei/mp/an	0.5 €/mp/an



Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului	2
1.3	Identificarea clientului și a oricăror alți destinatari desemnați	2
1.4	Utilizatorul raportului	2
1.5	Scopul evaluării	2
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	2
1.7	Tipul valorii	3
1.8	Data evaluării	4
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	4
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	4
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	6
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare	6
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	7
2.3	Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	8
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	14
	Restricții (<i>Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale</i>):	15
2.5	Date privind impozite, taxe și subvenții	17
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	17
3	Analiza pieței	17
3.1	Analiza cererii	18
3.2	Analiza ofertei	18
3.3	Echilibrul pieței	19
3.4	Circumstanțele pieței - Analiza prețurilor	19
4	Cea mai bună utilizare	20
5	Evaluare	21
5.1	Comparația directă	21
5.2	Abordarea prin venit	24
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
7	Anexe	26
7.1	Oferte/Tranzacții teren	26
7.2	Documente ale proprietății	28

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

**Identificare Evaluator
Autorizat – Membru
Titular ANEVAR**

Andreiana Alexandra Flavia 18927 – valabilă 2022

- Asigurare profesională - 10.000 €
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Timișoara
 - Strada: Constructorilor, nr. 38, et.II, ap.25
 - Telefon: 0738.841.882;
 - E-mail: andreiana.flavia@gmail.com

Certificare

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certific faptul că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de produsul bancar garantat, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificam faptul că evaluatorul nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 23 / 19 august 2022 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți destinatari desemnați

- Client:** ▪ C.L. al Comunei Voiteg, jud. Timiș
- Adresa clientului:** ▪ Comuna Voiteg, str. Principală, nr. 114, jud. Timiș
- Destinatarul raportului:** ▪ C.L. al Comunei Voiteg
și
▪ C.L. al Comunei Voiteg, jud. Timiș

1.4 Utilizatorul raportului

- Utilizatorul raportului:** ▪ C.L. al Comunei Voiteg
- Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, de nicio altă persoană fizică sau juridică, datele și informațiile prezentate în raport sunt confidențiale.

1.5 Scopul evaluării

Evaluare pentru stabilirea chirieide piață

1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară: Teren extravilan, drum

Nr.crt.	Amplasare	Date de identificare						
		Nr. CF	Nr.top./nr.cad.	Tarla/parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Construcții speciale
1	Extravilan - Loc. Voiteg, jud. Timiș	403567/Voiteg	403567	DE 1273	drum	2,218 mp	0.2218	clasa 1.3.7.3. beton

- Descriere:** ▪ Teren extravilan în suprafață totală de 2.218 m².
- Adresa proprietății:** ▪ Extravilan, Loc. Voiteg, jud. Timiș
- Proprietar:** ▪ Comuna Voiteg, CIF 2516033, domeniul privat
- Dreptul de proprietate evaluat:** ▪ Considerat dreptul absolut (integral)
- Alte mențiuni ale evaluatorului:** ▪ Evaluatorul a avut la dispoziție copie de pe extrasul de carte funciară, pus la dispoziție de către utilizator, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și

considerat parte integrantă. Conform extraselor de carte funciară prezentate proprietatea imobiliară este liberă de sarcini;

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobilul nu este grevat de contracte de concesiune / închiriere, conform declarației clientului;
- Evaluatorul nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.7 Tipul valorii

Definiție:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Recomandări	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Conform scopului evaluării și recomandările standardului de aplicație în evaluare, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii, iar pentru conformitatea cu legislația aplicabilă, pentru calculul chiriei s-a apelat la prevederile art. 17 din LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.</i>
Valoarea chiriei	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.
Chiria de piață	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere”.
Ipoteză:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Expimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
Curs de schimb:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,8909 lei.
Modalități de plată:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, plăți eşalonate) etc. ▪ Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.8 Data evaluării

Data predării raportului:	▪ 19 august 2022
Data inspecției	▪ Inspecția a fost efectuată de către evaluator Andreiana Alexandra Flavia leg. 18927, accesul fiind asigurat de reprezentantul proprietarului d-nul Cristian Olaru la data de 15 august 2022
Data de referință a evaluării:	▪ 15 august 2022

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Documentarea:	▪ În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de carte funciară; ▪ Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Cristian Olaru și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; ▪ În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
Restricții	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție un studiu sau o analiză detaliată privind calitatea terenurilor evaluate; ▪ Alte restricții: Nu a fost cazul

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:	▪ Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului; ▪ Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF); ▪ Istoricul proprietății ▪ Scopul evaluării
Informații colectate de evaluator:	▪ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.); ▪ Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro ; www.olx.ro ; www.romimo.ro ; www.publi24.ro etc); ▪ Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (http://www.insse.ro/cms/). ▪ Date preluate din baza de date a Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale (http://www.madr.ro). ▪ Date preluate din baza de date a Oficiului pentru Studii Pedologice și Agrochimice. ▪ Date considerate cu caracter confidențial din baza de date a evaluatorului preluate de la societăți cu profil agricol (

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:	Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze semnificative, inclusiv a celor care pot să apară în raport: ▪ Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate
-------------------------------	---

asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil);

- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);

- Evaluatorul a examinat extrasele de carte funciară, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale;

- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată;

- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare (canale de desecare/irigație etc) care ar limita folosința acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.

Alte ipoteze semnificative:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează

valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale semnificative:

- Nu au fost considerate în estimarea valorii juste.

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active – Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standarde pentru utilizări specifice

Reglementări:

- LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Presentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor**2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică****Identificarea**

- Teren extravilan, drum

Nr.crt.	Amplasare	Date de identificare						
		Nr. CF	Nr.top/ nr.cad.	Tarla/ parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Construcții speciale
1	Extravilan - Loc. Voiteg, jud. Timiș	403567/ Voiteg	403567	DE 1273	drum	2,218 mp	0.2218	clasa 1.3.7.3. beton

- Proprietatea evaluată *teren extravilan* este situată în Extravilan, Loc. Voiteg, jud. Timiș, această adresă se află în zona periferică - extravilan;
- Accesul la imobil se face de pe DN 58B, la dreapta direct pe DE 1273 sensul de mers spre Bocșa.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „teren extravilan”, categoria de folosință drum, în suprafață de 2.218 m².
 - Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, este intabulat dreptul de proprietate, în favoarea Comuna Voiteg, CIF 2516033, domeniul privat
- Conform extraselor de CF menționate anterior, dreptul de proprietate aparține Comuna Voiteg, CIF 2516033, domeniul privat, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini

Ipoteza:

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)**Bunuri mobile:**

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Extravilan, Loc. Voiteg, jud. Timiș, zona periferică - extravilan;
- Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, orientată mai mult pe activități agro-zootehnice*;
- Zona în care se află amplasat imobilele evaluate este o zonă *agricolă*;

Caracteristica agricolă jud. Timiș:

- Voiteg este o comună în județul Timiș, Banat, formată din satele Folea și Voiteg (reședința).
- Voitegul se situează în sudul județului Timiș, la 36 km sud de municipiul Timișoara și 7,5 km nord de orașul Deta, pe drumul național DN59 (sau E70). Este străbătut de calea ferată Timișoara-Stamora Moravița (Vârșet) și este capăt de linie pentru calea ferată Voiteg - Reșița. În paralel, la limita sudică a Voitegului începe drumul național DN58B, Voiteg - Reșița. Pe acest drum, la circa 20 km distanță se află orașul Gătaia. Se învecinează la nord cu Jebel (12 km), la nord-est se învecinează cu satul aparținător Folea, la circa 8 km, la est cu Birda (circa 10 km), la sud cu Deta, iar la vest cu Ghilad și cu Ciacova (10 km).
- Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Voiteg se ridică la 2.437 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.427 de locuitori

Principalele tipuri și asociații de sol jud. Timiș

- Așezat în partea de vest a României, între coordonatele 20°16' (Beba Veche) și 22°23' (Poieni) longitudine estică, 45°11' (Lățunaș) și 46°11' (Cenad) latitudine nordică, județul Timiș cu o suprafață de 869.665 ha este unul din cele mai mari județe ale țării (reprezentând 3,6% din suprafața acesteia), fiind totodată județul cu cea mai mare lungime de cursuri canalizate și cel mai mare procent de suprafețe drenate și desecate. Teritoriul este străbătut de la est la sud - vest de râurile Bega, Beregsău și Timiș cu afluenții săi: Timișiana, Pogăniș și Bârzava. În nord își urmează cursul de la est la vest, brațul Aranca, vechiul curs al Mureșului. Relieful județului Timiș se caracterizează printr-o mare diversitate de forme de relief, legate în general de geneza și evoluția întregului relief carpato-dunărean. În morfologia județului Timiș se pot observa trei sectoare distincte: - sectorul estic, cel mai înalt, format din ramificațiile nordice ale munților Poiana Ruscă, - sectorul central, format din dealuri și câmpii piemontane, - sectorul vestic, cel mai jos ca altitudine format din câmpii joase, de subsidență și lunci. Prin poziția sa geografică spațiul luat în considerație prezintă o mare diversitate a formelor de relief: de la lunci și vechi delte (cu numeroase cursuri relict și altitudini de cca 86 m), la câmpii semidrenate (suprapuse marilor conuri de împrăștiere așezate pe un areal subsident cu altitudini de 80-100 m), câmpii piemontane (cu depozite aluvio-proluviale sau eoliene), podișuri și piemonturi, dealuri înalte, depresiuni sub și intramontane, precum și munți cu altitudini ceva mai reduse, de până la 1374m (Vf. Padeș), cu structuri geologice

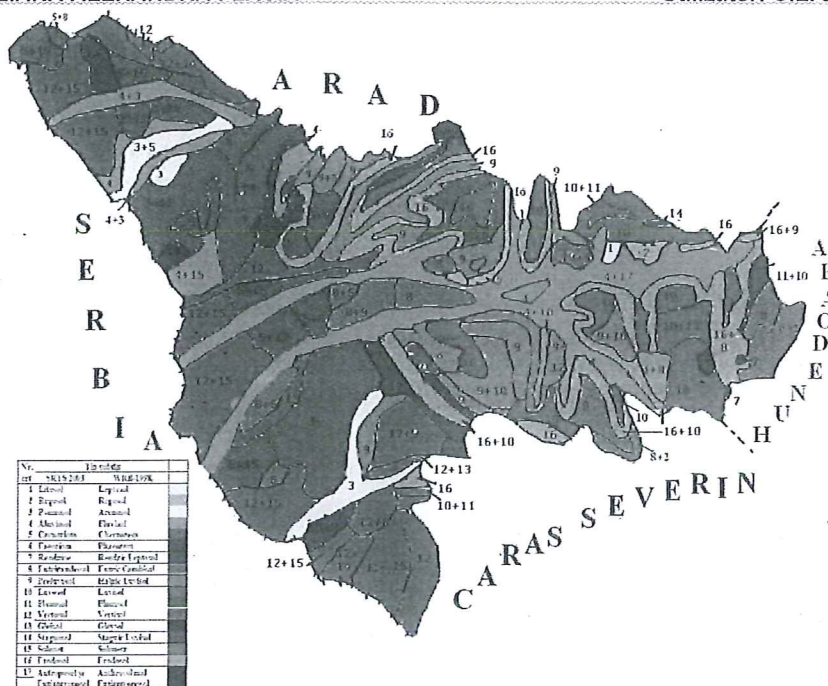
și evoluții pedogeografice specifice, legate de geneza în timp și spațiu a părții de vest a țării



Această diversitate determină atât trăsăturile majore ale climatului cât și nuanțele locale ale acestuia, acestea primind caracterele specifice ale unei zone de interferență a influențelor continentale cu cele oceanice și submediteraneene, reflectate în mod direct în regimul hidrografic și hidrologic precum și în structura și răspândirea covorului vegetal și al învelișului de sol. Ca efect al interacțiunii factorilor pedogenetici, a rezultat o numeroasă populație de soluri având caracteristici specifice în continuă evoluție cu o productivitatea terenurilor agricole ce diferă, de la loc la loc, pe distanțe mici ca rezultat a diversității condițiilor fizico-geografice și însușirilor intrinseci ale solurilor cât și al intervențiilor antropice intervenite în timp.

Principalele tipuri și asociații de sol jud. Timiș

Potrivit Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor (SRTS 2003) în cadrul spațiului cercetat, desemnat de terenurile agricole și cele forestiere au fost identificate 11 clase de soluri; 23 tipuri cu separarea a 107 subtipuri și 300 unități de sol și a numeroase unități detaliate, care se deosebesc distinct prin proprietățile lor, capacitatea productivă și măsurile de menținere și sporire a fertilității.



Principalele tipuri și asociații de soluri din județul Timiș
(ha și % din suprafața agricolă, respectiv silvică)

Nr crt.	SRTS 2012	SRCIS 1980	WRB-SR 1998	Agricol		Agricol forestier		Total	
				ha	%	ha	%	ha	%
1	Litosoluri (di.eu.pr.rz)	Litosoluri	Leptosol	9834	1,40	44	0,04	9878	1,22
2	Regosoluri (di.eu.mo.um.li)	Regosoluri	Regosols	22477	3,22	44	0,04	22521	2,80
3	Psamosoluri (eu.mo.gc.)	Psamosoluri	Arenosol	211	0,03	00	0,00	211	0,03
4	Aluviosoluri (en.eu.mo.gc.vs.sc.ac)	Protosoluri aluviale, Soluri aluviale, Coluviosoluri	Fluvisols	28895	4,15	4328	3,97	33223	4,12
	Profisoluri	Soluri neevoluate		61417	8,80	4416	4,05	65833	8,17
5	Cemoziomuri (ti.gc.ka.vs.sc.ac)	Cemoziomuri, Cemoziomuri cambice.	Chemozems	184189	26,42	00	0,00	184189	22,84
6	Faeoziomuri (ti.vs.gc.st.cl)	Cemoziomuri argiloiluviale, Soluri negre clinohidromorfe	Phaeozems	24724	3,54	00	0,00	24724	3,06
7	Rendzine (li.cb.ka)	Rendzine	Rendzinic- Leptosol	141	0,02	00	0,00	141	0,02
	Cernisoluri	Molisoluri		209054	29,98	00	0,00	209054	25,92
8	Eutricambosoluri (ti.mo.vs.ro.al) + Districambosoluri (ti.um.li)	Soluri brune eumezobazice + Soluri brune acide	Eutric Cambisols + Dystric Cambisols	86994	12,48	34700	31,82	121694	15,10
	Cambisoluri	Cambisoluri		86994	12,48	46448	42,59	133442	16,55
9	Preluvosoluri (ti.mo.rs.vs.ca.st)	Soluri brune roșcate, Soluri brune argiloiluviale	Chromic Luvisols Haplic Luvisols Vertic Luvisols	85131	12,21	7489	6,87	92620	11,48
10	Luvosoluri (ti.rs.ab.vs.st)	Soluri brune roșcate luvice, Soluri brune luvice, Luvisoluri albice	Luvisols (pp), Albeluvisols (pp)	76561	10,99	49712	45,58	126273	15,66
11	Planosoluri (ti.ab.vs.st)	Planosol	Planosol	4214	0,60	00	0,00	4214	0,53
	Luvisoluri	Argiluvisoluri		165906	23,80	57201	52,45	223107	27,67
12	Vertisol (ti.gc.st.br)	Vertisoluri	subunități vertice	71223	10,22	218	0,20	71441	8,86
	Vertisoluri	Vertisoluri		71223	10,22	218	0,20	71441	8,86
13	Gleisoluri (eu.di.ka.mo.ce.ca.al)	Lăcoviști, Soluri gleice	Gleysols	43127	6,20	447	0,41	43574	5,40
14	Stagnosol (ti.lv.ab.vs.pl)	Soluri pseudogleice	Stagnic luvisols	7375	1,05	327	0,30	7702	0,96
	Hidrisoluri	Soluri hidromorfe		50502	7,25	774	0,71	51276	6,36
15	Soloneturi (ti.ab.sc.gc)	Soloneturi	Solonetz	42495	6,10	00	0,00	42495	5,28
	Salsodisoluri	Soluri hidromorfe		42495	6,10	00	00,00	42495	5,28
16	Antrosoluri (arice, erodice)	Erodisoluri, Soluri desfundate		5619	0,81	00	0,00	5619	0,70
17	Tehnosoluri (urbice, litice)	Protosol antropice		3933	0,56	00	0,00	3933	0,49
	Antrisoluri	Soluri trunchiate antropice	Anthrosol	9552	1,37	00	0,00	9552	1,19
	TOTAL			697143	100,00	109057	100,00	806200	100,00

Astfel, în baza datelor extrase din studiile pedologice și agrochimice aflate în arhiva O.S.P.A. din Timișoara și prelucrate conform Metodologiei de Elaborare a Studiilor Pedologice (I.C.P.A. București 1987) și altor acte normative reactualizate prin Ordinul M.A.A.P. 223/2002, respectiv Ordinul MADR 278/2011, terenurile spațiului menționat au fost încadrate în clase de calitate (fertilitate) pentru categoria de folosință „ARABIL” pentru suprafața de 529.242 ha, situația prezentându-se după cum urmează:

- I. Terenuri fără limitări sau restricții, (cu note de bonitare între 81-100 puncte) reprezentate prin cernoziomuri și cernoziomuri cambice (tipice, freatic –umede, gleizate slab și moderat), cu textură mijlocie, reacție neutră, ce ocupă 11,87 %, respectiv 62.782 ha din suprafața arabilă. Pe aceste terenuri fiind necesar doar aplicarea agrotehnicii corespunzătoare sortimentului de plante cultivate și al caracteristicilor reliefului, și de respectarea cu strictețe a acestora.
- II. Terenuri cu limitări sau restricții mici, (cu note de bonitare între 61-80 puncte) datorate texturii luto –nisipoase, reacției slab acide și alcaline, excesului de umiditate periodic, ce ocupă 28,91 %, respectiv 153.054 ha. Necesită lucrări de prevenire și combatere a excesului de umiditate periodic (pluvial sau freatic) aplicarea de îngrășăminte organice semifermentate și îngrășăminte verzi la intervale scurte de 1-2 ani, amendare cu calcar și dolomit, în funcție de valorile indicilor agrochimici.
- III. Terenuri cu limitări sau restricții mijlocii, (cu note de bonitare între 41-60 puncte) reprezentând 34,18 %, respectiv 180.895 ha, reprezentată prin soluri cu reacție moderat și puternic acidă, cu regim periodic stagnant de apă din precipitații sau afectate de eroziune de la slab la moderat: prezintă risc de acidifiere rapidă a solului, probabilitate de dereglare a nutriției cu azot și fosfor în primăverile reci (datorită diminuării ritmului de absorbție al fosforului la temperaturi scăzute) probabilitate de dereglarea nutriției cu molibden, în cazul aplicării unor doze mari sau unilaterale cu azot, probabilitate de toxicitate cu aluminiu la majoritatea plantelor și de magneziu la plantele sensibile. Necesită amendare cu calcar și dolomit în doze stabilite de indicii agrochimici cu interval de revenire o dată la 5-7 ani, îngrășăminte organice semifermentate la intervale de 3-4 ani, fertilizări cu N, P, K, în condiții de asigurare a unui mediu oxido-reducător favorabil prin ameliorarea regimului aero–hidric cu lucrări pedohidroameliorative adecvate (șanțuri, rigole, canale de coastă, desecări, drenări, etc.)
- IV. Terenuri cu limitări și restricții mari, (cu note de bonitare între 21-40 puncte) reprezentând 19,62 %, respectiv 103.821 ha și include soluri hidromorfe și hidrohalomorfe cu însușiri fizice, hidrofizice și fizico-chimice nefavorabile pentru utilizarea lor ca arabil este necesară aplicarea unui complex de măsuri ameliorative caracteristice: desecări, drenaje, amendări cu gips, agrotehnică specifică, sortiment de plante adecvate (sorg, orz, sfeclă, lucernă, etc.) Datorită restricțiilor mari la care sunt supuse aceste suprafețe, vor rămâne în continuare ca folosință, pajiști naturale sau în perspectiva pentru o valorificare superioară vor fi transformate prin amenajări piscicole, orizicole, răchitării, etc.
- V. Terenuri cu limitări și restricții severe, (cu note de bonitare între 1-20 puncte) ce înglobează soluri afectate de eroziune puternică și excesivă și alunecări exces

de umiditate stagnant reprezentând 5,42 %, respectiv 28.690 ha. Prezintă risc de antrenare pe versant a îngrășămintelor, probabilitate de dereglare a nutriției cu macro și micro-elemente în funcție de caracteristicile solului sau materialului parental. Necesită măsuri de fertilizare radicală, diferențiate în funcție de caracteristicile solului și cerințele plantelor cultivate (îngrășăminte organice în doze mari, îngrășăminte verzi, etc.). Pentru buna valorificare a acestor soluri, conservarea și protecția lor apare necesitatea unor lucrări de terasare, practicarea unor culturi în benzi înierbate, și perdele de protecție, executarea de canale de coastă, consolidarea taluzurilor, etc..

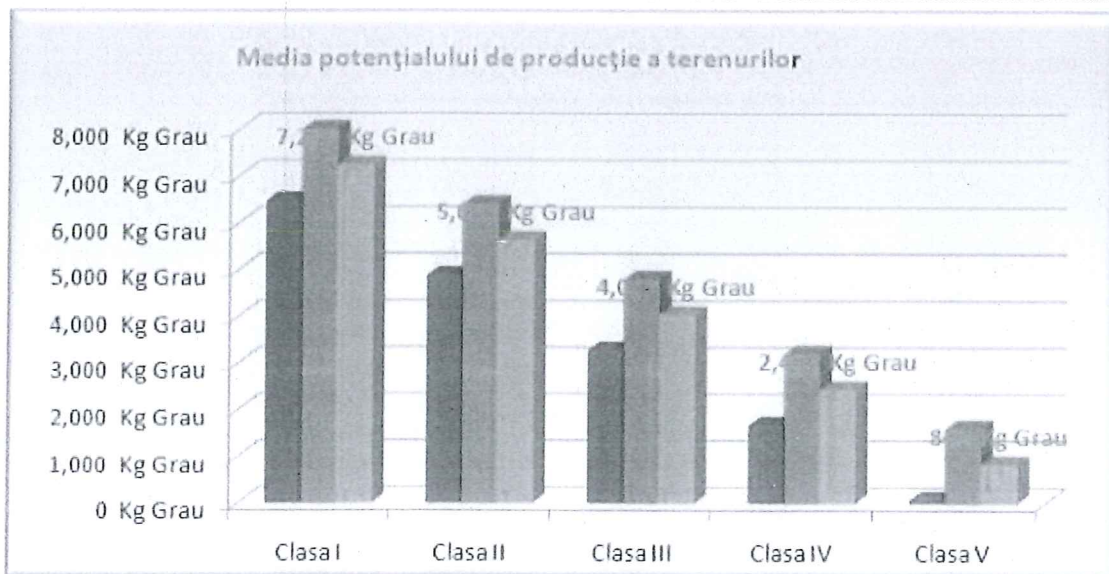
Desigur actualitatea și precizia informației pedologice referitoare la fundamentarea notelor medii ponderate de bonitare pentru încadrarea terenurilor în clase de calitate, cât și pentru fundamentarea situației la nivel județean a solurilor afectate de diferite procese naturale și/sau antropice sau a terenurilor degradate care pot fi ameliorate doar prin lucrări de împădurire, depinde în bună măsură de actualitatea studiilor pedologice avute la dispoziție, distingându-se următoarele situații: - studii corespunzătoare efectuate după anul 2002 , pentru un număr de 14 teritorii cadastrale în suprafață de 104.699 ha, respectiv 19,78% din suprafața arabilă, studii întocmite conform Ord. MAAP 223/2002, Norme de conținut pentru studiile pedologice elaborate în vederea realizării și reactualizării periodice a Sistemului național și județean de monitorizare sol-teren pentru agricultură; - studii efectuate în intervalul 1988-2001, la un număr de 44 teritorii cadastrale în suprafață de 288.555 ha, respectiv 54,52 % din suprafața arabilă, studii întocmite conform MESP editată de ICPA București, sub egida Ministerului Agriculturii, în anul 1987, care necesită revizuire atât pentru reactualizarea nomenclurii solurilor cât și pentru reactualizarea unor indicatori de caracterizare ecopedologică (gleizare, stagnogleizare, salinizare, sodizare, eroziune de suprafață, poluare etc.); - studii efectuate în intervalul 1980-1987 (cu o vechime cuprinsă între 23-30 ani), la un număr de 24 teritorii cadastrale în suprafață de 135.988 ha, respectiv 25,70% din suprafața arabilă, studii care datorită schimbării concepției de lucru, de interpretare agropedologică și a lipsei de analize conform actualei metodologii necesită executarea integrală a operațiunii de cartare pedologică. Pentru fundamentarea recomandărilor ce se fac în cuprinsul studiilor pedologice și agrochimice, începând cu anul 1970, a fost creată (D. Teaci, I. Crișan, P Stănescu, C Răuță, Z. Borlan) o rețea de câmpuri experimentale proprii, cu caracter de lungă durată, amplasate în zone pedoclimatice caracteristice (Sânandrei, Dumbrava, Jimbolia, fiind doar câteva din locațiile din rețeaua de câmpuri experimentale în care OSPA din Timișoara își desfășura și desfășoară activitatea de cercetare), având ca tematică de cercetare probleme legate de folosirea economică a îngrășămintelor și amendamentelor, evoluția solurilor sub influența fertilizării și amendării, valorificarea dejecțiilor de la complexe zootehnice sau a stațiilor de epurare, testarea sortimentelor noi de îngrășăminte în vederea omologării acestora, în context similar cu alte activități tehnice precum omologarea soiurilor, controlul calității semințelor, protecția plantelor etc., obiective esențiale ale activității de producție și cercetare agricolă, coordonată de către MADR.

Surse: Surse: <http://www.insse.ro>; <http://www.ospatimisoara.ro>

Potențialul de producție terenurilor a fost considerat / clasificat astfel:

- Clasa I-a (81 - 100 puncte) - terenuri cu soluri foarte fertile, profunde, cu textură mijlocie, permeabile, neafectate de fenomene de degradare (sărătura, eroziune, alunecări, exces de umiditate etc.), situate pe suprafețe plane sau foarte slab înclinate, în condiții climaterice de temperatură și precipitații favorabile pentru culturi.
- Clasa II-a (61 - 80 puncte) - terenuri cu soluri fertile, profunde, cu textură mijlocie sau mijlociu-fină, cu permeabilitate bună sau mijlocie-mică, slab afectate de fenomene de degradare (sărăturare, eroziune, exces de umiditate etc.), situate pe suprafețe plane sau slab înclinate, în condiții climaterice de temperatură și precipitații favorabile pentru culturi.
- Clasa III-a (41 - 60 puncte) - terenuri cu soluri mijlociu fertile, profunde sau moderat profunde, cu textură mijlocie, mijlociu-grosieră sau fină, moderat afectate de fenomene de degradare (sărăturare, acidifiere, eroziune, exces de umiditate etc.), situate pe suprafețe plane sau mijlociu înclinate, în condiții climaterice de temperatură și precipitații moderat favorabile pentru culturi.
- Clasa IV-a (21 - 40 puncte) - terenuri cu soluri slab fertile, frecvent scheletice sau cu rocă dură, la adâncime mică, cu textură variată (grosieră până la fină), puternic afectate de fenomene de degradare (sărăturare, acidifiere, eroziune, alunecări active, exces de umiditate etc.) în condiții climaterice puțin favorabile pentru culturi.
- Clasa V-a (1 - 20 puncte) - terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprie pentru folosință arabilă, foarte puternic afectate de fenomene de degradare (eroziune, exces de umiditate etc.).

Ipoteza: Valoarea unui punct de bonitare a fost socotită ca egală cu 60 kg grâu.



Categoriile de calitate:

Fiecare clasă de calitate a terenului se împarte în 3 categorii, în funcție de:

- gruparea parcelelor
- formă și obstacol
- distanța față de centrul de depozitare și valorificare a produselor sau de gară
- de calitatea drumurilor etc.

Categoria A Terenuri cu sol uniform, cu forme și dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, cu drumuri foarte bune, cu acces ușor;

Categoria B Terenuri cu sol moderat uniform, cu forme și dimensiuni ce asigură condiții medii de mecanizare, moderat grupate, cu acces mediu, cu drumuri întreținute;

Categoria C Terenuri cu sol neuniform, cu forme și dimensiuni ce au condiții diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzătoare (uneori fără drum)

Terenul evaluat se încadrează în: Categoria B

Concluzii generale:

- Proprietatea este amplasată în Extravilan, Loc. Voiteg, jud. Timiș.
- Distanța față de centrul localității: Mare/Fără importanță majoră;
- Infrastructura, acces la teren: ușor, adecvat / influență pozitivă
- Grad de comasare a terenurilor în zonă: Mare / influență pozitivă
- Calitatea solului în zonă: Bună / influență pozitivă
- Recolta potențială a zonei: Bună / influență pozitivă
- Topografia zonei: Înclinată / neinfluențabil.
- Îmbunătățiri funciare: Fără / neinfluențabil.

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parcele de teren alăturate în suprafață totală de 2.218 m².

Tipul:

- Teren extravilan;
- Categoria de folosință: drum;

- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces la drum): da, suficient;
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan.

Amenajări:

- Neîmprejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Canale de desecare: Da
- Canale de irigație: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de igienizare, teren lucrat anual.

Regim economic:

- Categoria de folosință – drum

Vecinătăți:

- Terenuri agricole – arabile

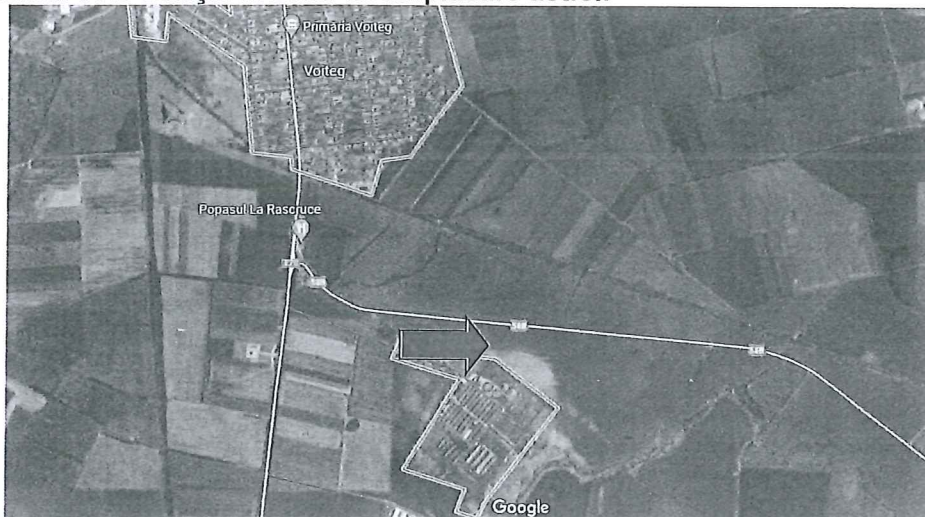
Restricții (Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

- Nu există rețele sau conducte care traversează terenul sau alte servituți și sarcini, care au putut fi identificate vizual cu ocazia inspecției, sau din actele puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi observate suprafețe de teren afectate de astfel de restricții.

Astfel:

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul*;
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu*;
- Patrimoniu arheologic: *Nu*;
- Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu*;
- Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
 - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu*;
 - Conducte de gaze: *Nu*;
 - Instalații de alimentare cu apă: *Nu*;
 - Infrastructuri publice: *Nu*;
- Zonă expusă la riscuri naturale:
 - Alunecări de teren: *Nu*;
 - Zonă inundabilă: *Nu*.

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:

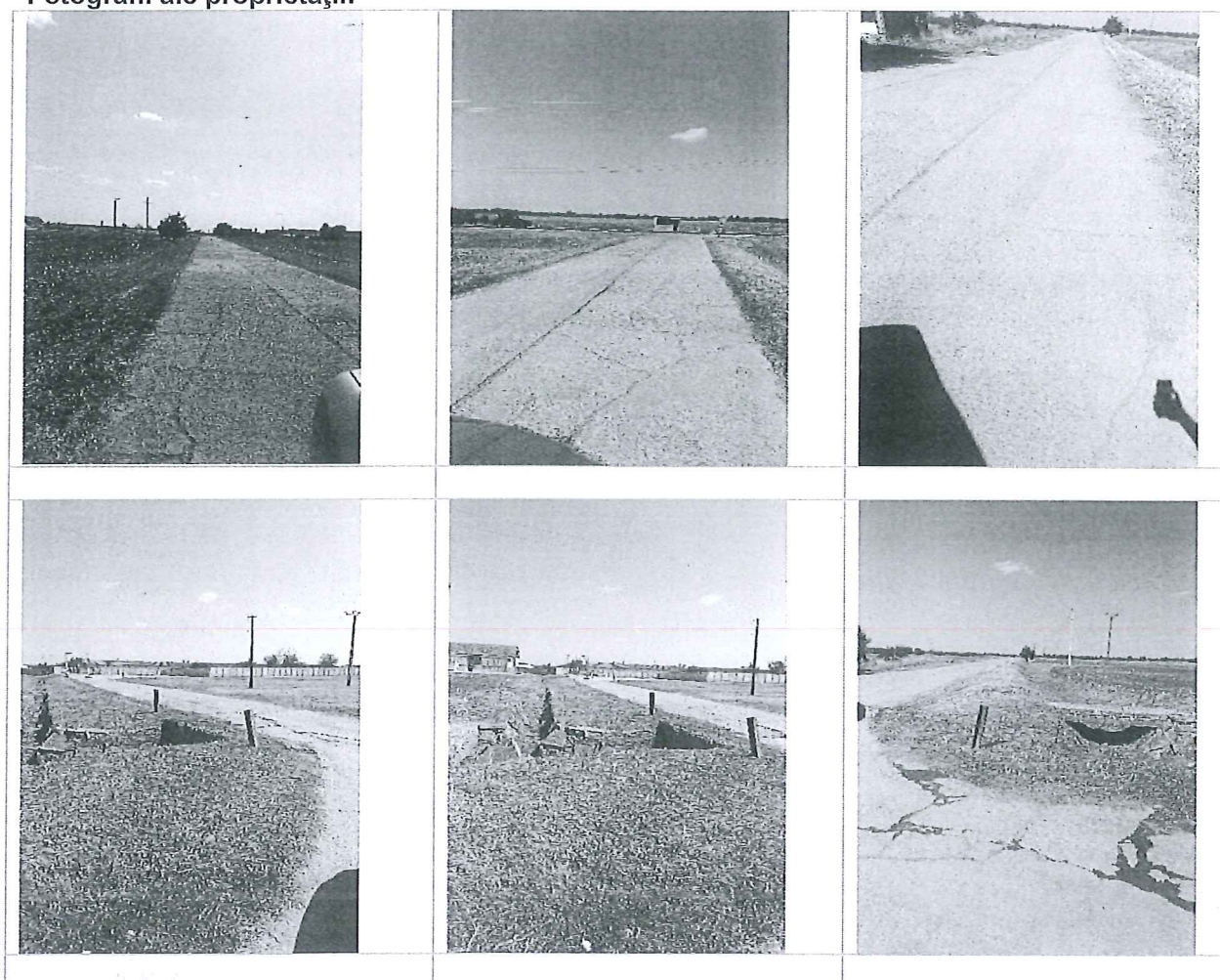


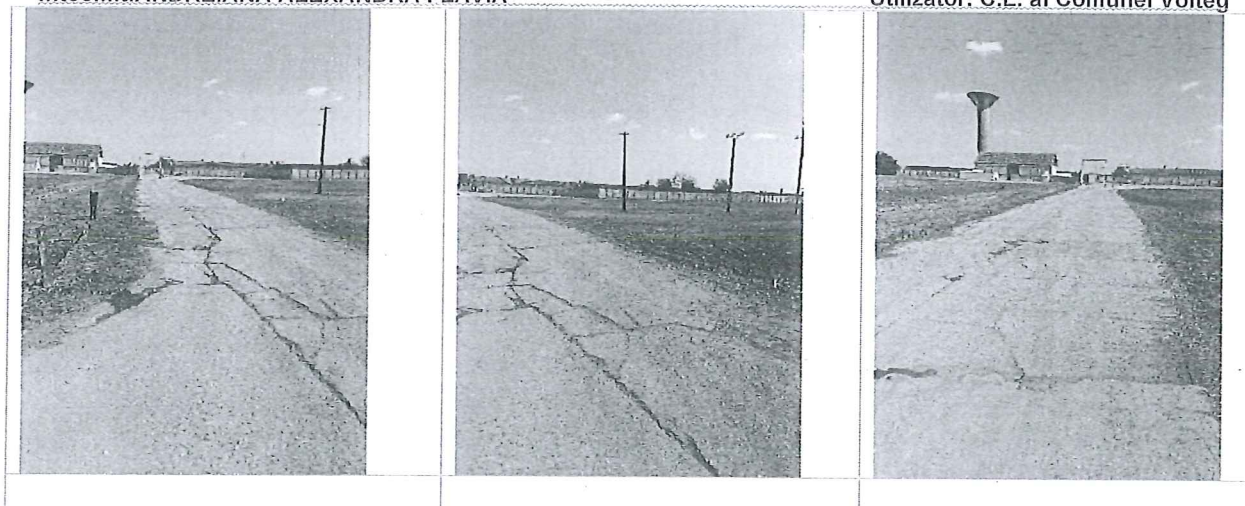
(sursă gogle maps)



(sursă ANCPI)

Fotografii ale proprietății:





2.5 Date privind impozite, taxe și subvenții

Impozite	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
Taxe:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În conformitate cu prevederile HCL Voiteg, jud. Timiș;
Subvenții:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Idem Impozite ▪ Subvenția pe care Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură – APIA o achită pentru o suprafață de un hectar de teren agricol – an referință 2022.
Ipoteza:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fără

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nerelevant în cadrul evaluării
Oferte sau cotații curente:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform analizei de piață.

3 Analiza pieței

Considerente generale:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători); ▪ Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale; ▪ Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.
Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul teren extravilan, <i>categoria de folosință agricol, piață zonală</i>, amplasată în jud. Timiș;
Arealul analizat:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare, cu potențial agricol similar, din jud. Timiș. (Tormac, Ciacova, Jebel, Liebling)

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Cererea pentru proprietăți similare celei evaluate vine din partea micilor fermieri (P.F.A) sau a societăților comerciale cu profil agricol. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie ¹	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare ²	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Venitul societ. Agric. în zonă	<input type="checkbox"/> în scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> în creștere
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii juste, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu / mare* din partea potențialilor cumpărători;

- Concluzii generale**
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu / mare*;
 - profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea*", în vederea achiziționării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar. Oferta competitivă vine de la persoane fizice care au dobândit proprietățile prin moștenire sau persoane cu vârsta > 65 ani, care nu au posibilitatea de a mai lucra în agricultură. O altă categorie de ofertanți o reprezintă societățile agricole care au achiziționat terenuri, ca investiții imobiliare sau chiar ca producători agricoli, care comasează terenuri apoi înstrăinează sau realizează schimburi de teren.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input checked="" type="checkbox"/> Mică
Tendința prețului	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
Grad de comasare a terenurilor similare	<input type="checkbox"/> mic	<input checked="" type="checkbox"/> mediu	<input type="checkbox"/> Mare
Conversia spre utilizări alternative	<input checked="" type="checkbox"/> Puțin probabilă	<input type="checkbox"/> Destul de probabilă	
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
b. Condițiile juridice	<input checked="" type="checkbox"/> favorabile	<input type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	<input checked="" type="checkbox"/> favorabile	<input type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
d. Condițiile sociale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale	<input checked="" type="checkbox"/> Favorabil	<input type="checkbox"/> nefavorabil	
Disponibilitatea de finanțare / creditare	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare

- Concluzii generale**
- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "*mic*" / *mediu*;
 - în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *mică*;
 - proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *terenuri extravilane de dimensiuni mai mici de 10 Ha*;

¹ Venitul pe gospodărie a micilor fermieri

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea agricolă): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Da	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
Da	“Echilibru relativ”: <i>Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții</i>
Nu	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Nu	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Da	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> “Echilibru relativ”	<input checked="" type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare	<input checked="" type="checkbox"/> În creștere	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> În scădere
Perioada de marketabilitate	<input checked="" type="checkbox"/> < 6 luni	<input type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input type="checkbox"/> >12 luni
Lichiditate	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mare
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic
Interes la închiriere	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic

3.4 Circumstanțele pieței - Analiza prețurilor

Prețul terenurilor comparabile: ▪ Minim: 7.700 €/ha, Max: 11.000 €/ ha

4 Cea mai bună utilizare

C.M.B.U. reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. - este definită ca "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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: extravilan, categoria de folosință drum

Conform constatărilor cu ocazia inspecției s-au putut desprinde următoarele ipoteze, destinații posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- o teren extravilan, betonat



Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- teren liber – DA
- teren construit – Nu, destinația terenului - drum în extravilan, fără PUG, PUZ.

Ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună utilizare posibilă pentru proprietate evaluate este cea de proprietate imobiliară „teren cu destinație drum”.

Proprietatea evaluată este de tipul teren drum și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU aceasta:

- este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

5 Evaluare

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. 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.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.*

5.1 Comparația directă

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Unitatea de comparație adecvată a fost considerată €/m² pentru terenurile cu categoria de folosință ape și €/Ha pentru terenurile agricole și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în sunt prezentate astfel:

Proprietățile comparabile utilizate în analiza finală și caracteristicile acestora / elemente:

Unități și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret total vanzare / ofertare	?	23,000 €	10,000 €	35,574 €	65,000 €
Prețul unitar- criteriul de comparație	€/Ha	9,914 €/Ha	10,000 €/Ha	7,700 €/Ha	11,000 €/Ha
Suprafata terenului	0.2218 Ha	2.32 Ha	1.00 Ha	4.62 Ha	5.00 Ha
Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Drepturi de proprietate transmise:	absolut (integral)	similar	similar	similar	similar
Restricții legale / de mediu	extravilan /nu se cunosc	similar	similar	similar	similar
Situația la "CF" (Titlu de proprietate/întabulat/schiță cadastrală)	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Condiții ale pieței	prezent (data eval.)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Localizare	Extravilan - Loc. Voiteg, jud. Timiș	extravilan Loc. Voiteg	extravilan Loc. Jebel	extravilan Loc. Ciacova	extravilan Loc. Tormac
Marime (dimensiune/parcelă) exploataje	0.22 Ha	2.32 Ha	1.00 Ha	4.62 Ha	5.00 Ha
Grad de comasare al terenurilor in parcela	mediu	mediu	mediu	mediu	mediu
Calitatea solului	I - II	I - II	I - II	I - II	I - II
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Drum acces la parcelă	da,asfalt	similar ca și importanță	similar ca și importanță	similar ca și importanță	similar ca și importanță
Îmbunătățiri funciare parcela (Sistem de irigație/canale irigație sau colectoare)	nu/da	nu/da	nu/da	nu/da	nu/da
Zonare:	extravilan	similar	similar	similar	similar
Utilizare:	drum	similar	similar	similar	similar

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Extravilan - Loc. Voiteg, jud. Timiș	extravilan Loc. Voiteg	extravilan Loc. Jebel	extravilan Loc. Ciacova	extravilan Loc. Tormac
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața	0.2218 Ha	2.32 Ha	1.00 Ha	4.62 Ha	5.00 Ha
Pret total vanzare / ofertare		23,000 €	10,000 €	35,574 €	55,000 €
Pretul unitar- unitatea de comparatie	€/Ha	9,914 €/Ha	10,000 €/Ha	7,700 €/Ha	11,000 €/Ha
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%) / absoluta		-10% -991 €	-10% -1,000 €	-10% -770 €	10% 1,100 €
Pret de vanzare ajustat		8,920 €/Ha	9,000 €/Ha	6,930 €/Ha	12,100 €/Ha
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	absolut (integral)	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,920 €/Ha	9,000 €/Ha	6,930 €/Ha	12,100 €/Ha
2. Restricții legale / de mediu	extravilan /nu se cunosc	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,920 €/Ha	9,000 €/Ha	6,930 €/Ha	12,100 €/Ha
3. Situația la "CF" (CF/Tișu de proprietate/schiță cadastral)	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
Chețuilei intrabulare, schițe cadastrale		0€	0€	0€	0€
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,920 €/Ha	9,000 €/Ha	6,930 €/Ha	12,100 €/Ha
4. Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%) / total		0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,920 €/Ha	9,000 €/Ha	6,930 €/Ha	12,100 €/Ha
5. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,920 €/Ha	9,000 €/Ha	6,930 €/Ha	12,100 €/Ha
6. Condiții ale pieței	prezent (data eval.)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,920 €/Ha	9,000 €/Ha	6,930 €/Ha	12,100 €/Ha
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Extravilan - Loc. Voiteg, jud. Timiș	extravilan Loc. Voiteg	extravilan Loc. Jebel	extravilan Loc. Ciacova	extravilan Loc. Tormac
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	-5.0% -450 €/Ha	10.0% 690 €/Ha	5.0% 610 €/Ha
Pret ajustat		8,920 €/Ha	8,550 €/Ha	7,620 €/Ha	12,710 €/Ha
8.a. Marime (dimensiune/parcelă) exploatație	0.2218 Ha	2.32 Ha	1.00 Ha	4.62 Ha	5.00 Ha
Ajustare (%) / total		-5% -450 €/Ha	-5% -430 €/Ha	-10% -760 €/Ha	-10% -1,270 €/Ha
8.b. Grad de comasare al terenurilor in parcela	mediu	mediu	mediu	mediu	mediu
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha
8.c. Calitatea solului	I - II	I - II	I - II	I - II	I - II
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha
8.d. Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha
8.e. Drum acces la parcelă	da,asfalt	similar ca și importanță economică	similar ca și importanță economică	similar ca și importanță economică	similar ca și importanță economică
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,470 €/Ha	8,120 €/Ha	6,860 €/Ha	11,440 €/Ha
9. Imbunatiriri funciare parcela (Sistem de irigație/canale irigație sau colectoare)	nu/da	nu/da	nu/da	nu/da	nu/da
Ajustare (%) / total		0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha	0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,470 €/Ha	8,120 €/Ha	6,860 €/Ha	11,440 €/Ha
10. Zonarea - destinația legala permisa	extravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,470 €/Ha	8,120 €/Ha	6,860 €/Ha	11,440 €/Ha
11. Utilizare	drum extravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha	0.0% 0 €/Ha
Pret ajustat		8,470 €/Ha	8,120 €/Ha	6,860 €/Ha	11,440 €/Ha
Pret ajustat (rotunjit)		8,500 €/Ha	8,100 €/Ha	6,900 €/Ha	11,400 €/Ha
Ajustare netă (%) / absoluta		-5% -450.00	-10% -880.00	-1% -70.00	-5% -660.00
Ajustare brută absoluta		€ 450.00	€ 880.00	€ 1,450.00	€ 1,880.00
Ajustare brută procentuala		5%	10%	21%	16%
Număr ajustări negative		1	2	1	1
Număr ajustări pozitive		0	0	1	1
Total număr ajustări		1	2	2	2

0.2218 Ha	opinie unitara	8,500 €/Ha
Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)		
1,900 €	echivalent	9,300 lei
€ =		4.8909 lei
la data	15-aug.-22	

Explicarea ajustărilor:

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

1. Dreptul de proprietate transmis	Nu au fost necesare ajustari
2. Restricții legale / de mediu	Nu au fost necesare ajustari
3. Situația la "CF" (CF/Titlu de proprietate/schiță cadastral)	Nu au fost necesare ajustari (Cheftuleii intabulare in CF - Titlu de proprietate/schiță cadastrală)
4. Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari
5. Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari
6. Condiții ale pieței	Nu au fost necesare ajustari
7. Localizare	S-au aplicat ajustări negative comparabilei 2, deoarece in urma analizei de piață s-a constatat faptul ca sunt amplasate în localități mai bine cotate pe piața specifică și ajustări pozitive comparabilelor 3 și 4 fiind amplasate în localități mai slab cotate pe piața specifică. Comparabila 1 nu a fost ajustată fiind amplasată în aceeași localitate ca și proprietatea subiect.
8.a. Marime (dimensiune/parcelă) exploatație	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor. Din analiza de piața a rezultat faptul ca terenurile cu utilizare agricolă de suprafețe mari se tranzacționează la prețuri mai mari, fiind cele mai cautate pe piața specifică.
8.b. Grad de comasare al terenurilor in parcela	Nu au fost necesare ajustari
8.c. Calitatea solului	Nu au fost necesare ajustari
8.d. Topografie	Nu au fost necesare ajustari
8.e. Drum acces la parcelă	Nu au fost necesare ajustari
9. Îmbunătățiri funciare parcela (Sistem de irigație/canale irigație sau colectoare)	Nu au fost necesare ajustari
10. Zonarea - destinația legala permisa	Nu au fost necesare ajustari
11. Utilizare	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu <i>cele mai puține ajustari</i>	
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Rezultatele abordării

0.2218 Ha	opinie unitara	8,500 € / Ha
Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)		
1,900 €	echivalent	9,300 lei
€ =		4.8909 lei
la data	15-aug.-22	

CIN:

Imobil	Suprafață	Construcții speciale	Amenajare drum €/mp	Amenajare drum	
C.F.403567/ Voiteg	2,218 mp	clasa 1.3.7.3. beton	10 €	22,200 €	108,480 lei

Astfel:

Imobil C.F. 403567/Voiteg	9,300 lei	1,900 €
AMENAJARE DRUM CIN	108,480 lei	22,200 €
Total (rotunjit)	117,800 lei	24,100 €

Recuperare valoare : 25 ani

Valoare chirie (anuală rotunjit)	4,700 lei/an 2 lei/mp/an	1000 €/an 0.5 €/mp/an
----------------------------------	-----------------------------	--------------------------

5.2 Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe a rentei / arende funciare este aplicată de pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă sau pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietăților tip teren extravilan agricol, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea sau închirierea proprietății.

Metoda constă în convertirea chiriei (rentei funciare) în valoarea terenului prin capitalizarea acesteia cu ajutorul unei rate de capitalizare obținută de pe piață.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate o serie de probleme metodologice și practice:

- Determinarea Venitului net din exploatare (VNE – venitul net efectiv) (în cazul nostru câștigul prin închiriere/renta funciară);
- Contractele de arendare în majoritatea lor, sunt întocmite cu plata în natură “contravaloare grâu”, de aceea este necesar stabilirea prețului de referință al acestuia;
- Stabilirea, subvențiilor, taxelor și principalelor impozite în zona de amplasare a proprietății;
- Stabilirea ratei de capitalizare/actualizare.

În cadrul prezentului raport de evaluare abordarea prin venit nu a fost aplicată

5.3 Abordarea prin cost

Imobil	Suprafață	Construcții speciale	Amenajare drum €/mp	Amenajare drum	
C.F.403567/ Voiteg	2,218 mp	clasa 1.3.7.3. beton	10 €	22,200 €	108,480 lei

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii juste a proprietății:

Rezultate obținute:	Abordarea prin piață 117.800 lei	Abordarea prin venit Nu a fost aplicată
<i>echivalent a (rotunjit) :</i>	24.100 €	

În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:

<i>Adecvarea metodei</i>	bună	neadecvată
<i>Precizia</i>	rezonabilă	slabă
<i>Cantitatea informațiilor</i>	suficientă	mică

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de justă estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Chiria de piață

Valoare chirie (anuală rotunjit)	4,700 lei/an	1000 €/an
	2 lei/mp/an	0.5 €/mp/an

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor relative

Evaluator
Andreiana ALEXANDRA FLAVIA



ANDREIANA ALEXANDRA FLAVIA-
EVALUĂRI DE BUNURI IMOBILE




7 Anexe

7.1 Oferte/Tranzacții teren

Oferte verificate telefonic/interviu.
 Comparabila 1
<https://my.argus.me/properties>

23.000 €
Pret initial




Descriere

Vand teren agricol 23200 mp extravilan in Voiteg

De vanzare 23200 mp in comuna Voiteg Timis teren agricol extravilan pozitionat vizavi de gara cu acces usor drum pietruit in apropierea depozitului Glissando, terenul nu este arendat liber de sarcini .direct proprietar fara comision .

Localizare

Voiteg (TM)
VAV GARA



Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren extravilan
Tip imobil:	Agricol
S teren:	23.200 m ²

ID #5102740

Voiteg (TM)
32 ZILE PE PIATA | 22/07/2022

Contacte (1) ^

Proprietar
+40 727 075 026

Comparabila 2
<https://my.argus.me/properties>

10.000 €
Pret initial

Descriere

Vand teren extravilan comuna Jebel

Vand 1 hectar teren extravilan comuna Jebel pe partea stanga a DN 59, in directia Voiteg. Fara schimburi. Persoana de contact: Aurel

Localizare


Jebel (TM)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren extravilan
S.teren:	10.000 m ²

ID #6196955

Jebel (TM)
193 ZILE PE PIATA | 12/02/2022

Portofoliu + 

Localizare

Jebel (TM)

Sursa
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravil...>

Contacte (1) ^

Proprietar
+40 745 364 582

Comparabila 3

<https://my.argus.me/properties>

✕ ID #5322952

Ciacova (TM)

66 ZILE PE FIATA | 30/05/2022

Portofoliu ▾



35.574 € | 1 €/m²

Pret initial

Descriere

vand teren agricol ciacova

vand 4.62 ha teren agricol in localitatea ciacova, teren compact, cernoziom, forma patrata, intabulat cf, teren lucrat in fiecare an. negociabil.

Sursa

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de...>

Contacte (1) ^

Localizare

Etichete

Proprietar

+40 751 054 914

Ciacova (TM)

Comparabila 4

<https://my.argus.me/properties>

✕ ID #6300948

Tormac (TM)

105 ZILE PE FIATA | 11/05/2022

Portofoliu ▾



11.000 €

Pret initial

Descriere

Teren extravilan

Vand teren arabil, extravilan, 5 hectare in com. Tormac, jud. Timis Pret 11000 euro ha

Date proprietate

Tranzactie:

Vanzare

Tip proprietate:

Teren extravilan

S. teren:

50.000 m²

Contacte (1) ^

Localizare

Tormac (TM)

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-ID...>

Proprietar

+40 771 401 386

7.2 Documente ale proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403567 Voiteg

Nr. cerere 13195
Zua 15
Luna 06
Anul 2022

Cod verificare
100116549797



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403567	2.218	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13195 / 15/06/2022	
Act Administrativ nr. HCL 24, din 07/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VOITEG; Act Administrativ nr. 1816 certificat fiscal, din 15/06/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI VOITEG; Act Administrativ nr. documentatie cadastrala, din 15/06/2022 emis de receptionata OCPI Timiș;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE ,lg.18/1991 si art. 354 Cod admin., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA VOITEG, CIF:2516033, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

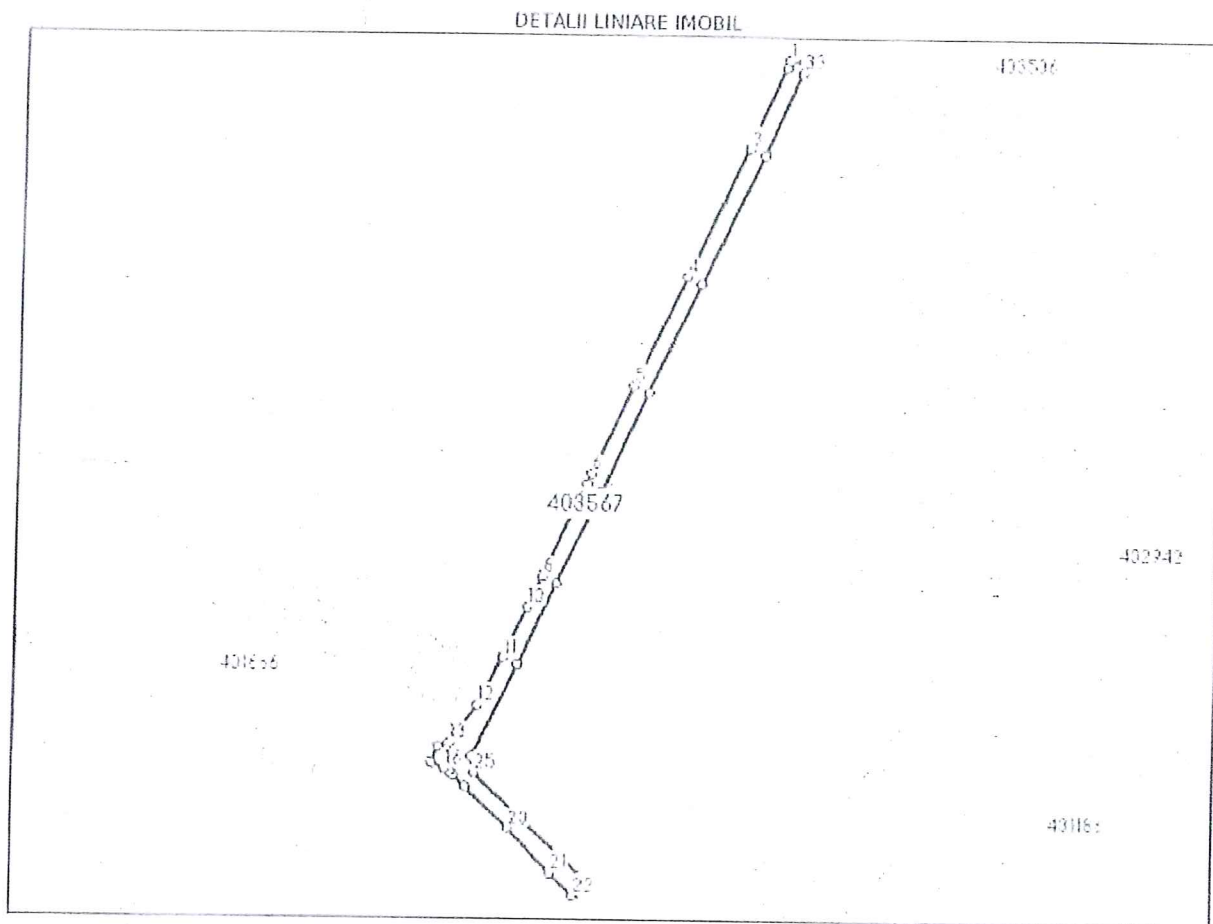
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403567	2.218	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	2.218	De1273	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.6	2	3	32.072
3	4	51.421	4	5	43.504
5	6	35.085	6	7	4.302
7	8	37.033	8	9	6.402
9	10	6.007	10	11	20.356
11	12	19.748	12	13	17.234

Carte Funciară Nr. 403567 Comuna/Oraș/Municipiu: Voiteg

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	4.557	14	15	6.0
15	16	5.397	16	17	2.212
17	18	1.878	18	19	6.296
19	20	22.255	20	21	22.295
21	22	12.0	22	23	0.999
23	24	6.001	24	25	57.741
25	26	5.809	26	27	37.262
27	28	32.841	28	29	37.051
29	30	39.373	30	31	43.498
31	32	51.498	32	33	32.845
33	34	3.65	34	1	6.352

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
22-06-2022

Asistent Registrator,
ADRIANA ATANASOAI

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)