



Raport de evaluare Nr.96

Teren construit situat în Bazosu Nou, Nr.316, com Bucovat, jud. Timiș CF400437

August 2022

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în intravilanul localității Bazosu Nou, com. Bucovat descriere conform CF 400437, Nr. Top 400437
- acces drum asfaltat
- suprafața: 591 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 29.08.2022-30.08.2022

Data inspecției/vizionării: 29.08.2022

Data evaluării: 30.08.2022;

Data raportului: 30.08.2022 ;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,8652 lei

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 Extracția de pe piață.

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
400437 Bucovat	Extracția de pe piața	10.047	48.881 lei

V_{teren} = 10.047 Euro echivalent 48.881 lei , preț unitar 17,00 Euro/mp

Valorile exprimate nu conțin TVA

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

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



CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor)	7
2.(l)Descrierea raportului	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată	7
3.Prezentarea datelor	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.	9
3.3.Descrierea terenului.....	10
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
4.Analiza pieței.....	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	11
4.2.Analiza ofertei	12
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 extractiei de pe piața.....	15
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
7.1.Analiza rezultatelor	18
7.2.Concluzia asupra valorii.....	18
8.Anexe.....	19

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 verificador 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 cu construcții situată în partea mediană a localității Bazosu Nou, Jud. Timiș, descrisă în CF 400437 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Nr. 316, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400437	591	Teren împrejmuit; Construcție C1 înscrisă în CF 400437-C1; Teren intravilan cu împrejmuire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
76021 / 16/05/2013	
Act Administrativ nr. HCL nr.2, din 24/01/2013 emis de Consiliul Local al Com. Bucovat;	
B1	Se înființează cartea funciara 400437 a imobilului cu numărul cadastral 400437/Bucovat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 400148 înscris în cartea funciara 400148;
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT 5723, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
1) COMUNA BUCOVAT, în administrarea CONSILIULUI LOCAL	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400148/Bucovat, înscrisa prin încheierea nr. 29311 din 22/02/2013;	
73527 / 03/04/2018	
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr. 448, din 28/02/2018 emis de PRIMARIA BUCOVAT; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 725, din 26/03/2018 emis de PRIMARIA BUCOVAT; Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 107, din 10/07/2017 emis de PRIMARIA BUCOVAT; Act Administrativ nr. 4325, din 26/03/2018 emis de PRIMARIA BUCOVAT;	
B3	Se recepționează documentația cadastrală de edificare construcție - care se transcrie în cf propriu - 400437-C1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
46386 / 24/03/2014	
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 16007, din 13/01/2014 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 de ani, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
1) BARBU ANDREI	
OBSERVATII:	
Radiate prin cererea nr.117567/01.07.2015, act nr.act aditional nr.1 la contractul de concesiune nr. 16007/2014/11.03.2015	
117567 / 01/07/2015	
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.739, din 25/05/2015 emis de PRIMARIA BUCOVAT;	
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani
1) PETREUS IOAN	
78174 / 04/04/2016	
Act Administrativ nr. 1607, din 13/01/2014 emis de COMUNA BUCOVAT;	
C3	Se respinge cererea formulata de catre Primaria Comunei Bucovat, avand ca obiect radiere contract de concesiune, ca fiind fara obiect

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 29.08.2022-31.08.2022

- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **29.08.2022** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 30.08.2022 ;
- Data reportului: **30.08.2022;**

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul perzentei 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.

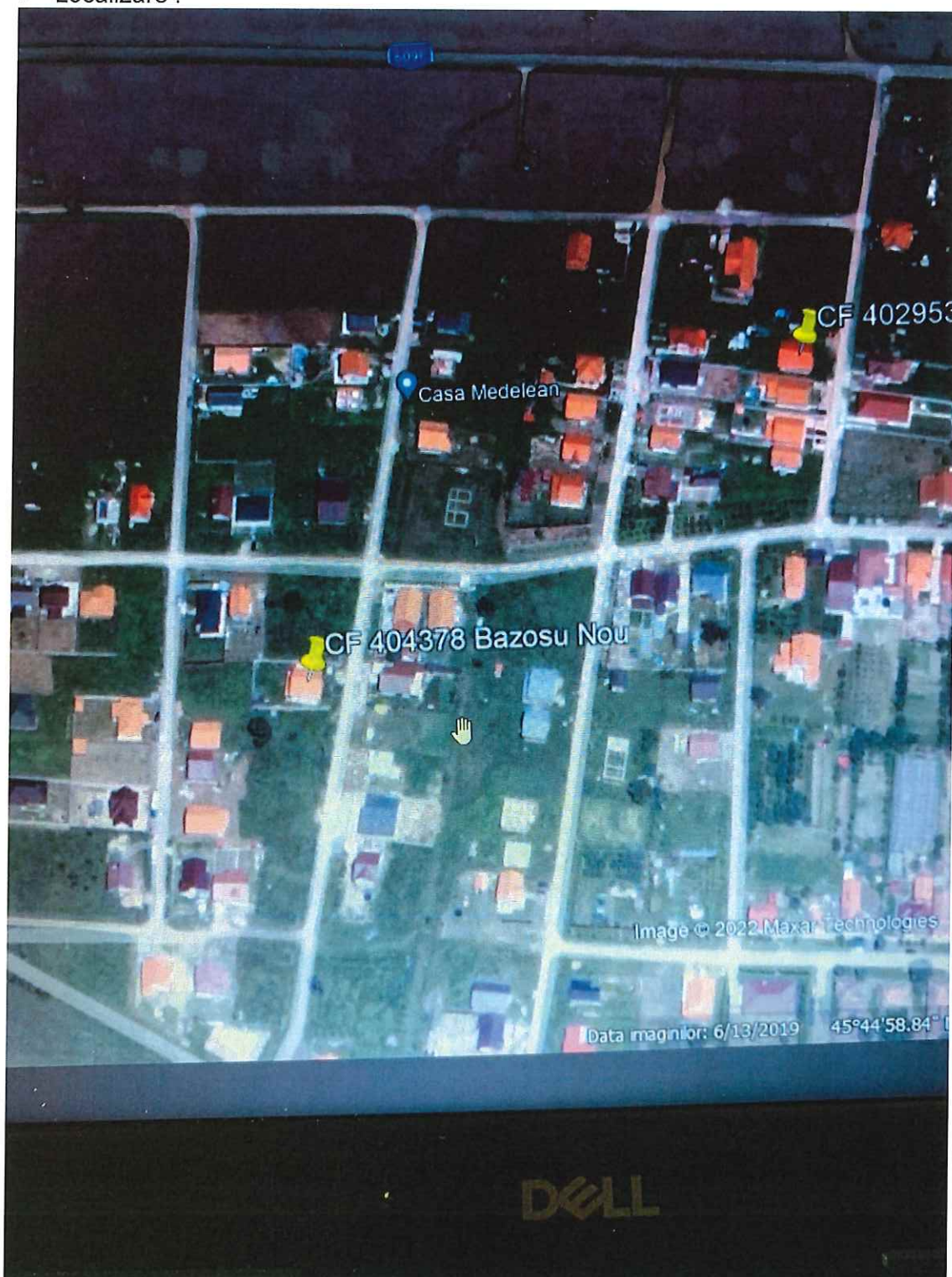
2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată

- **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 4,8652 lei/1EUR, cursul BNR la 30.08.2022
- 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 comunei Bucovăț, județul Timiș.
- Localizare :



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

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Sud a comunei Bucovăț Jud. Timiș, descrisă în CF 400437 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazoșu Nou, Nr. 316, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400437	591	Teren împrejmuit; Construcție C1 înscrisă în CF 400437-C1; Teren intravilan cu împrejmuire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
76021 / 16/05/2013 Act Administrativ nr. HCL nr.2, din 24/01/2013 emis de Consiliul Local al Com. Bucovăț;	
B1 Se înființează cartea funciara 400437 a imobilului cu numărul cadastral 400437/Bucovăț, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 400148 înscris în cartea funciara 400148;	A1
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT 5723, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDEȚULUI TIMIȘ;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA BUCOVĂȚ, în administrarea CONSILIULUI LOCAL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400148/Bucovăț, înscrisă prin încheierea nr. 28311 din 22/02/2013;	A1
73527 / 03/04/2018 Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr. 448, din 28/02/2018 emis de PRIMĂRIA BUCOVĂȚ; Act Administrativ nr. adeverință nr. 725, din 26/03/2018 emis de PRIMĂRIA BUCOVĂȚ; Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 107, din 10/07/2017 emis de PRIMĂRIA BUCOVĂȚ; Act Administrativ nr. 4325, din 26/03/2018 emis de PRIMĂRIA BUCOVĂȚ;	
B3 Se recepționează documentația cadastrală de edificare construcție - care se transcrie în cf. propriu - 400437-C1	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
46386 / 24/03/2014 Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 16007, din 13/01/2014 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BUCOVĂȚ;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 de ani, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) BARBU ANDREI OBSERVAȚII: Rețută prin cererea nr. 117567/01-07-2015, act nr. act. aditional nr. 1 la contractul de concesiune nr. 16007/2014 din 13-03-2014	A1
117567 / 01/07/2015 Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 739, din 25/05/2015 emis de PRIMĂRIA BUCOVĂȚ;	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani 1) PETREUS IOAN	A1
78174 / 04/04/2016 Act Administrativ nr. 1607, din 13/01/2014 emis de COMUNA BUCOVĂȚ;	
C3 Se respinge cererea formulată de către Primăria Comunei Bucovăț, având ca obiect radiere contract de concesiune, ca fiind fără obiect	A1

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

- Suprafața terenului: 591 mp .
- Formă regulată.

- Utilități în zonă: apă, curent, gaz
- Acces: drum asfalt,
- Proprietar: Comuna Bucovăț în administrarea Consiliului Local.
- Drept de proprietate înscris în CF 400437 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 400437
- Drept de concesiune asupra terenului pe o durată de 49 de ani.

✓ Construcții existente pe teren: casa finalizată, în regim de înălțime P+1E, construcție din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpanta de lemn și învelitoare de țigla, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, finisaj exterior realizat, Sc = 110mp; Scd = 220mp

- Proprietar construcții conform extras CF 400437-C1 Bucovăț,

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren cu constructii, cu o suprafață totală de 591 m.p , de formă regulată.

Categoria de folosință teren: curti constructii.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate se face pe drum asfaltat

Utilități în zonă: apă, curent, gaze

Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Carte Funciară Nr. 400437 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovăț

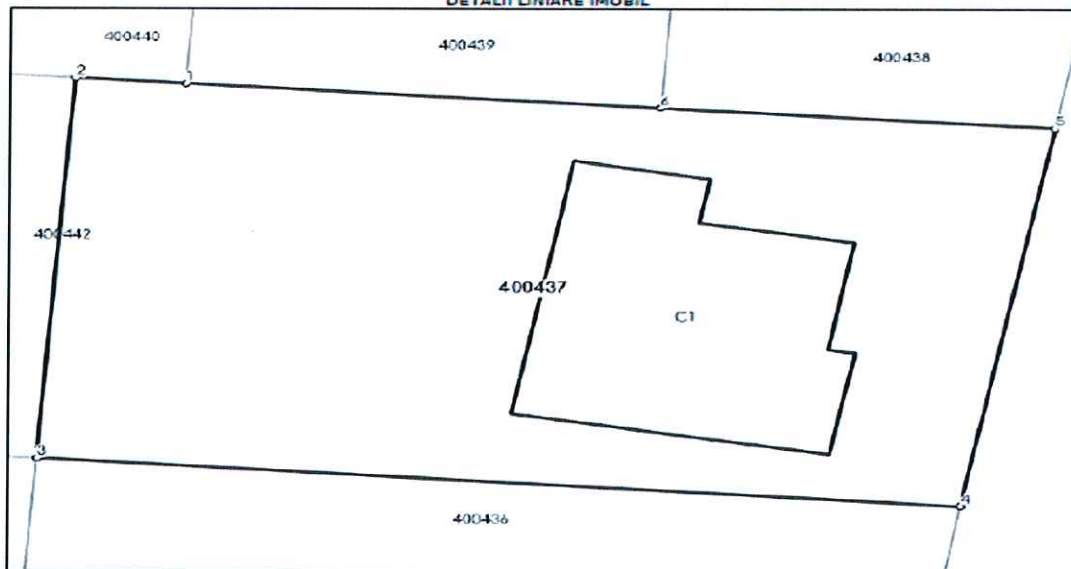
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400437	591	Teren intravilan cu împrejurire

* 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	curti constructii	DA	591	-	-	-	Teren intravilan cu împrejurire

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.788
2	3	18.0

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 cu construcții,categoria de folosință curți construcții.

2.Caracteristicile proprietății imobiliare:suprafața teren: 500 – 700 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 cu construcții, categoria de folosință curți construcții situat în comuna Bucovat.

4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)

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

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

4.2. Analiza ofertei

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

Aria pieței

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite), 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)	Scd (mp)	Pret(Euro)
C1	Bucovăț	Teren cu casa P+M	624	216	67.000
C2	Bucovat	Teren cu casa P	515	182	152.000
C3	Bazoșu Nou	Teren cu casa P	540	115	75.000

1. **C1.** Teren 624 mp, cu casa finalizata 2018, regim de inaltime P+M, Scd= 216 mp, Bucovat, Pret 67.000 Euro.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/duplexuri-de-vanzare-la-10-km-de-timisoara-bucovat-remetea-mare/7b01627171616557.html>



1 / 12

0740740778

Mesaj

Fa oferta



tepel gerald

☎ Telefon validat
Vezi toate anunturile

➡ Urmareste

Distribuie anuntul pe



C2. Teren 515 mp, cu casa finisata P, Scd= 180 mp, Bucovat, Pret 152.000 Euro
[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-\(remetea-mare\)/casa-de-vanzare-4-camere-XCFF110CP?lista=8073312&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=3394295160](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-(remetea-mare)/casa-de-vanzare-4-camere-XCFF110CP?lista=8073312&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=3394295160)



Contul meu ▾

Casa Individuala, Asfalt, La cheie

152.000 € Rate de la 2.831Ron/lună. Vezi detalii PREȚ MINIM

Salvează

☎ 0756 398 828 Apeleaza acum

Casa Individuala, Asfalt, La cheie

152.000 €

📍 Bucovăț (Remetea Mare) - Vezi hartă

Rate de la 2.831Ron/lună. Vezi detalii ? PREȚ MINIM



Salvează

☎ 0756 398 828
Apeleaza acum



Ciocu Flavius
Consultant Imobiliar

BOOM ESTATE PRO

C3. Teren 540 mp, cu casa la rosu P, Scd= 115 mp, Bazosu Nou, Pret 75.000 Euro.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/proprietar-vand-casa-parter-teren-690-mp/780864757c686b52.html>

publi24.ro
o marca rumunilor

Contul meu ★ Favorite 📦 Livrare Gratuita ? Ajutor ➕ Adauga anunt

Proprietar vand casa parter, teren 690 mp
Timis, Bazosu Nou Vezi pe harta

75 000 EUR
Vizualizari: 20 03 2019 09:22:07

0726686242

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 1140
Raporteaza

Felicia
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe
f G+

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului.

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

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

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

Concluzie:

– cea mai bună utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezintă utilizarea terenului liber pentru construirea de locuință familială, dat fiind caracteristicile amplasamentului (zona de PUZ nou) și opțiunile proprietarului de utilizare permanentă și continuă a construcțiilor existente.

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 construit analizat în acest raport de evaluare

s-a folosit Extracția de pe piață .

6.1.Metoda extracției de pe piața

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată în situația în care:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Procedura: Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

- contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).
- construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.

Restricții: Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.

Sursa: Appraisal Institute. Evaluarea proprietății imobiliare, Ediția a 13-a – ediția în limba română. ANEVAR, 2011, pag. 16.6-16.7.

Descrierea proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 400437 Bucovăț + casa în regim de înălțime P+1E, construcție finalizată, din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă, tâmplărie exterioară PVC cu geam tip termopan.

Utilități: apă, curent, gaze Suprafața parcelei de teren este $S = 591$ mp. Forma parcelei : dreptunghiulară.

Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 – Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2020-2021 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

1. **C1.** Teren 624 mp, cu casa finalizata 2018 , regim de inaltime P+M, Scd= 130 mp, Bucovat, Pret 67.000 Euro.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/duplexuride-vanzare-la-10-km-de-timisoara-bucovat-remetea-mare/7b01627171616557.html>

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	65 mp					
Mansarda	65 mp					
Scd	130 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV1	372,0 lei/mp	1	372,0 lei/mp	312,6 lei/mp	20.319,3 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	584,6 lei/mp	1	584,6 lei/mp	491,3 lei/mp	31.931,9 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZPORT24M	304,0 lei/mp	1	304,0 lei/mp	255,5 lei/mp	16.605,0 lei
Învelitoare	INVTZ	373,0 lei/mp	1	373,0 lei/mp	313,4 lei/mp	24.448,7 lei
Instalație electrică	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	10.137,8 lei
Instalații încălzire	INCELFS	143,9 lei/mp	1	143,9 lei/mp	120,9 lei/mp	15.720,2 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	102.710,9 lei
Finisaj fatada	10 cm	333,0 lei/mp	1	333,0 lei/mp	279,8 lei/mp	36.378,2 lei
Finisaj scara	SCAMTZ	3.731,3 lei/buc	1	3.731,3 lei/buc	3.135,5 lei/buc	3.135,5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						261.387,6 lei
Cost de înlocuire brut						261.388,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						54.985 EURO

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN=55.000 Euro**

2. **C2.** Teren 515 mp, cu casa P finisata, Scd= 180 mp, Bucovat, Pret 152.000 Euro.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-\(remetea-mare\)/casa-de-vanzare-4-camere-XCFF110CP?lista=8073312&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=3394295160](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-(remetea-mare)/casa-de-vanzare-4-camere-XCFF110CP?lista=8073312&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=3394295160)

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	180 mp					
Mansarda	0 mp					
Scd	180 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	110,087.4 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1,225.4 lei/mp	1	1,225.4 lei/mp	1,029.7 lei/mp	185,354.6 lei
Invelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	89,866.9 lei
Finisaj	FOBFS	1,618.3 lei/mp	1	1,618.3 lei/mp	1,359.9 lei/mp	146,870.9 lei
Finisaj exterior	FTERMO10	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	70,411.8 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	21,479.0 lei
Instalații incalzire	INCCONV	151.3 lei/mp	1	151.3 lei/mp	127.1 lei/mp	22,885.7 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1,791.3 lei/mp	1	1,791.3 lei/mp	1,505.3 lei/mp	1,505.3 lei
	LAVWC	1,936.6 lei/mp	1	1,936.6 lei/mp	1,627.4 lei/mp	1,627.4 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						650,089.0 lei
Cost de inlocuire brut						650,089.0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						136,751 EURO

Depreciere cumulată estimată nulă,anul constructie 2022 astfel **CIN= CIB**
= 136.751euro Euro

3. **C3** Teren 540 mp, cu casa la rosu P, Scd= 115 mp, Bazosu Mare, Pret 75.000 Euro.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/proprietar-vand-casa-parter-teren-690-mp/780864757c686b52.html>

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	115 mp					
Scd	115 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS VI	372,0 lei/mp	1	372,0 lei/mp	312,6 lei/mp	35.949,6 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PFS	645,3 lei/mp	1	645,3 lei/mp	542,3 lei/mp	62.360,9 lei
Invelitoare	INVTL	507,0 lei/mp	1	507,0 lei/mp	426,1 lei/mp	58.795,0 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	90.859,7 lei
Finisaj fatada	10cm	172,4 lei/mp	1	172,4 lei/mp	144,9 lei/mp	16.660,5 lei
Instalație electrica	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	8.968,1 lei
Instalație incalzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	11.316,4 lei
Obiecte sanitare	CHFOBO	1.120,9 lei/buc	1	1.120,9 lei/buc	941,9 lei/buc	3.767,7 lei
	DUSLAWC	2.638,4 lei/buc	1	2.638,4 lei/buc	2.217,1 lei/buc	4.434,3 lei
						293.112,1 lei
Cost de inlocuire brut						293.112,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						61.658 Euro

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN = 61.700 Euro**

Pe baza informațiilor din piața evaluatorul a stabilit următoarele valori (marja de negociere a fost stabilită în urma discuțiilor cu proprietarii):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Pret negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	67.000	64.984	216	55.000	9.984	624	16,00
C2	152.000	145.506	180	136.751	8.755	515	17,00
C3	75.000	70.880	115	61.700	9.180	540	17,00

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este data de valoarea unitară obținută pentru comparabilele C2-C3, adică 17,00 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 591 \text{ mp} \times 17,00 \text{ euro/mp} = 10.047 \text{ euro.}$$

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 cu construcție P+1E situat în intravilanul comunei Bucovat, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2022 și anume **extractia de pe piața**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
400437 Bucovat	Extractia de pe piața	10.047	48.881

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 10.047 \text{ EUR echivalent a } 48.881 \text{ lei}$$

Valorile indicate nu contin TVA

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



8.Anexe Fotografii



