



Raport de evaluare Nr.117

Teren construit situat în Bazosu Nou, Nr.225
Com. Bucovat, Nr jud. Timiș

CF 400346 Bucovat

Noiembrie 2024

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, Nr.225, com. Bucovat, descriere conform CF 400346, Nr. Top 400346
- acces drum asfaltat ;
- suprafața:719 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- proprietar construcție: Lazar Adelina-Ionela .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 25.11.2024-28.11.2024

Data inspecției/vizionării: 25.11.2024 ;

Data evaluării: 28.11.2024;

Data raportului: 28.11.2024 ;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9765 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)
400346 Bucovat	Extracția de pe piața	10.066	50.093

V_{teren} = 10.066 Euro echivalent **50.093 lei** , preț unitar 14 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.Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, nr.leg. 16475
Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor)	7
2.(l)Descrierea raportului	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată	7
3.Prezentarea datelor	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.	8
3.3.Descrierea terenului.....	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	15
5.Analiza celei mai bune utilizări.	15
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	15
6.Evaluarea proprietății	15
6.1.Metoda extracției de pe piața.....	15
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
7.1.Analiza rezultatelor	19
7.2.Concluzia asupra valorii.....	19
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 verificator cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii acestui Raport de Evaluare.

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Șuteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.

2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

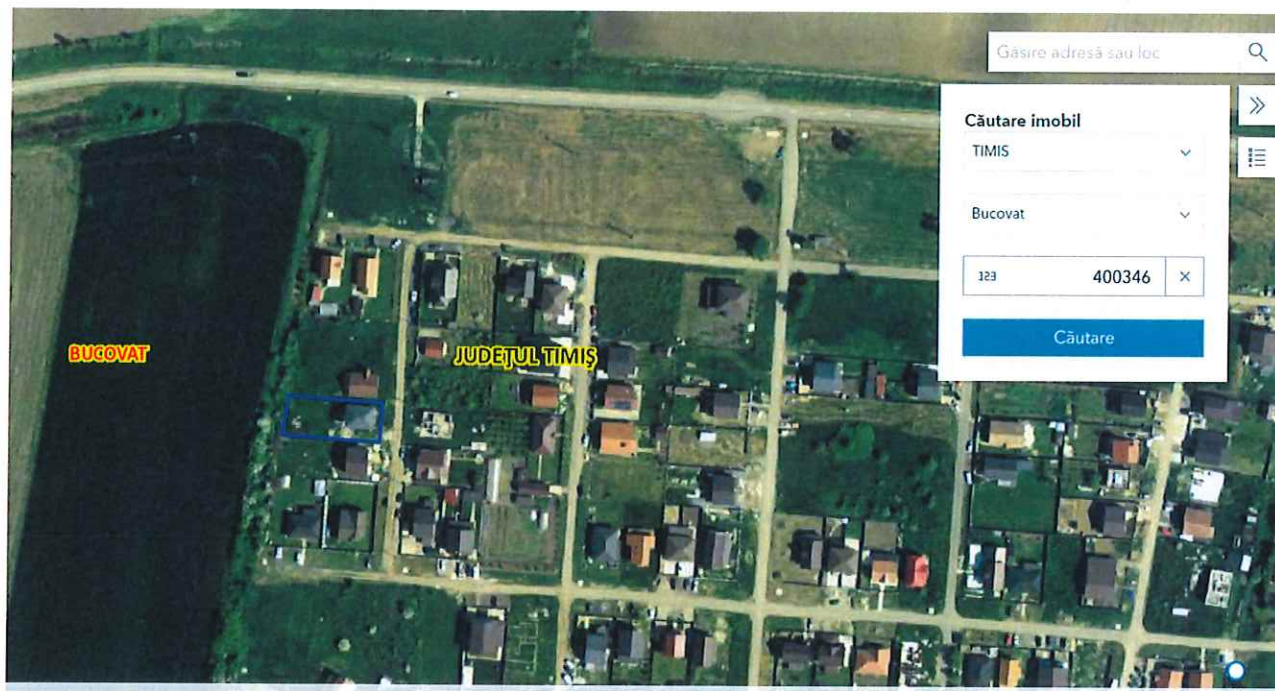
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Bucovat

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile despre valoarea de piață a terenului, la data întocmirii contractului de concesiune, 02.09.2020

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Vest a localității Bazosu Nou, Nr.225, com. Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 400346 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 400346
COPIE

Carte Funciară Nr. 400346 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400346	719	

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 inițieteaza cartea funciara 400346 a imobilului cu numarul cadastral 400346/Bucovat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 400148 inscris in cartea funciara 400148;	A1
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT 5723, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA BUCOVAT , in administrarea CONSILIULUI LOCAL		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400148/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 28311 din 22/02/2013;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
192176 / 21/09/2020		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.2398, din 02/09/2020 emis de PRIMARIA BUCOVAT;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani	A1
1) LAZAR ADELINA-IONELA		

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 25.11.2024-28.11.2024
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **25.11.2024** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.

- Data evaluării este 28.11.2024 ;
- Data reportului: **28.11.2024**;

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

- Extras CF —**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Bucovat;
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR- 2022)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102 – Conformare și Documentare
 - ✓ SEV103 - Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l) Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar-2022: SEV 103 – Raportare.

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

- **Valoarea** estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei **și nu conține TVA sau alte taxe** (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,9765 lei/1EUR, cursul BNR la 28.11.2024
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

- Proprietatea 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 Vest a localității Bazoșu Nou Nr.225, com. Bucovăț Jud. Timiș, descrisă în CF 400346 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 400346
COPIE

Carte Funciară Nr. 400346 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Nr. 225, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400346	719	Teren împrejmuit; Teren intravilan parțial împrejmuit: între punctele 1-2-3-4-neîmprejmuit, între 4-1-gard de plază șarmă;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400346-C1	Loc. Bazosu Nou, Nr. 225, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:55.9 mp; Construcție locuința, regim de înălțime P+1E 1 nivel, Sc sol=95 mp, Sd=201 mp, Anul construirii 2024;

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 funciară 400346 a imobilului cu numărul cadastral 400346/Bucovat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 400148 înscris în cartea funciară 400148;		A1
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT 5723, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , în administrarea CONSILIULUI LOCAL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400148/Bucovat, inscriste prin incheierea nr. 28311 din 22/02/2013;		A1
286239 / 29/10/2024			
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 29/10/2024 emis de PFA Pirvan Ionut-Alexandru, certificat de atestare a edificării nr. 3717/2024 - Comuna Bucovă; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA 16-PAD, din 29/10/2024 emis de PFA Pirvan Ionut-Alexandru;			
B3	Se notează actualizarea datelor tehnice ale imobilului, inscrierea constructiei G1- Construcție locuința, regim de înălțime P+1E 1 nivel la nr. 225, conform documentatiei receptionată de inspector OCPI Timis si în baza actelor depuse la dosar.		A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LAZAR ADELINA-IONELA		A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
192176 / 21/09/2020			
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.2398, din 02/09/2020 emis de PRIMARIA BUCOVAT;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani 1) LAZAR ADELINA-IONELA		A1

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

- Suprafața terenului: 719 mp, teren parțial împrejmuit cu gard de plasa.
- Formă regulată.
- Utilități în zonă: apa, curent, gaz
- Acces: drum asfalt ;
- Proprietar teren : Comuna Bucovă în administrarea Consiliului Local.

- Proprietar construcție: Lazar Adelina-Ionela.
- Drept de proprietate înscris în CF 400346 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 400346
- Contract de concesiune asupra terenului din anul 2020, pe numele lui Lazar Adelina-Ionela.
- ✓ Construcții existente pe teren: casa finalizată, în regim de înălțime P+1E , construcție din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton armat peste parter, samburi si buiandrug de BA, acoperis tip terasa, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, finisaje exterioare tip termosistem, Sc = 96 mp, Scd= 201, construcție finalizată în anul 2024.
- Proprietar construcții conform extras CF 400346 C1 Bucovăț,

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren cu construcții, cu o suprafață totală de 719 m.p , de formă regulate (dreptunghi).

Categoria de folosință teren: curți construcții.

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

Utilități în zonă: apă, curent, gaze

Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Carte Funciară Nr. 400346 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovăț

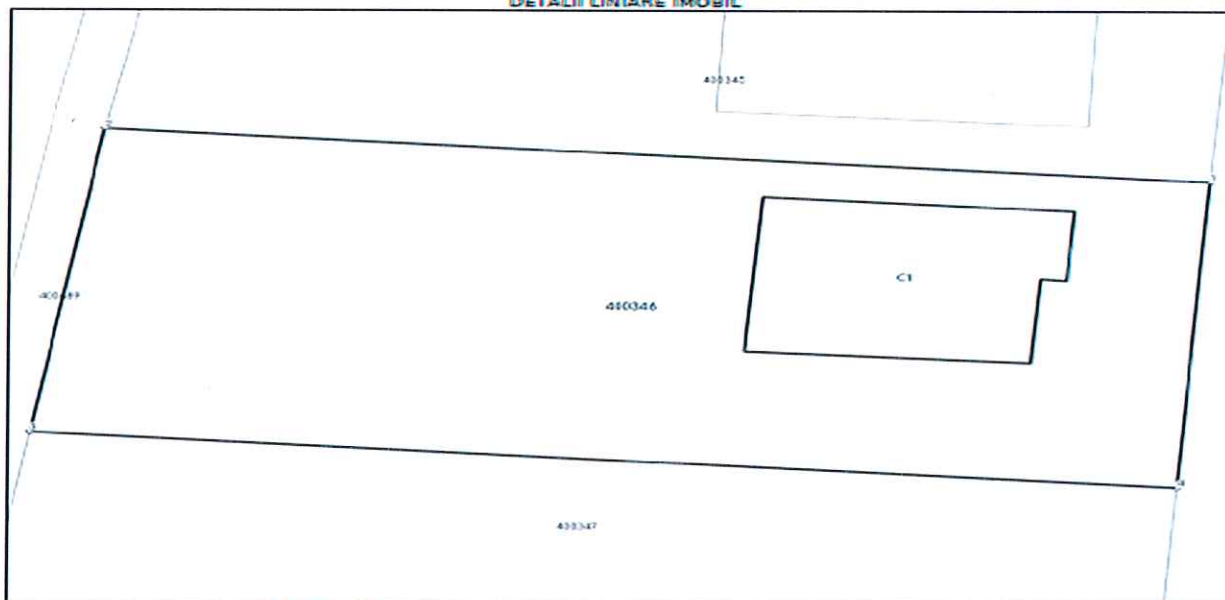
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400346	719	Teren intravilan parțial împrejmuit: între punctele 1-2-3-4-neîmprejmuit, între 4-1-gard de plasă sârmă;

* 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	curți construcții	DA	719	-	-	-	Teren intravilan parțial împrejmuit: între punctele 1-2-3-4-neîmprejmuit, între 4-1-gard de plasă sârmă;

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400346-C1	construcții de locuințe	Din acte: 96 Masurata: 95,9	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:95,9 mp; Construcție locuință, regim de înălțime P+1E 1 nivel, Sc sol=95 mp, Scd=201 mp. Anul construirii 2024;

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 – 600 mp

3.Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect , în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile situate în zona de intravilan a localității Bucovat .

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren 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	410	150	152.000
C2	Bucovat	Teren cu casa P	515	180	152.000
C3	Bazosu Nou	Teren cu casa P	524	110	116.500

1. **C1**. Teren 410 mp, cu casa finalizata 2022, regim de inaltime P+M, Scd= 150 mp, Bucovat, Pret 152.000 Euro.

imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Case / vile individuale de vânzare > Case / vile individuale de vânzare în Bucovăț (Remetea Mare)

Înapoi

Direct De La Dezvoltator-CASA INDIVIDUALA-COMISION 0

Bucovăț - (Remetea Mare) - [Vezi hartă](#)

1159.23 €/mp **152.000 €**

Rate de la 4157 Ron/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Salvează



20

0731 098 791

0720 226 007

Alexandru Suhanea

IMOMADAX IMOBILIARE (FID)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp

Facebook

Email

Copiază

Direct De La Dezvoltator-CASA INDIVIDUALA-COMISION 0

Bucovăț (Remetea Mare) - [Vezi hartă](#)

Salvează

0731 098 791

Parter-hol de acces, birou/dormitor, bucatarie inchisa, living cu iesire pe terasa.
Etaj-hol, spatiu de depozitare, 2 dormitoare, baie + dormitor matrimonial cu baie si dressing.
Casa beneficiaza de incalzire prin pardoseala de la Rehau cu grupuri de pompare servomotoare si automatizare atat la parter cat si la etaj, centrala pe gaz, curent TRIFAZIC, izolatie exterioara de 10cm eps 100, curte amenajata cu alei si gard din placi de beton.
COMISION 0%
Se accepta orice modalitate de plata.
Se ofera posibilitatea de a va alege finisajele interioare...
[citește mai mult](#)

Specificații

ID Anunț: XE0011003

Actualizat în 24.03.2023

Nr. camere:	5	Suprafață teren:	410 mp
Suprafață utilă:	130 mp	Front stradal:	12 m
Suprafață desfășurată:	150 mp	An construcție:	2022
Nr. bucătării:	1	Structură rezistență:	caramida
Nr. băi:	3	Regim înălțime:	P+1E



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

Casa Individuala, Asfalt, La cheie

152.000 € Rate de la 2.831 Ron/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 2.831 Ron/lună. [Vezi detalii](#) PREȚ MINIM



Salvează

0756 398 828
Apeleaza acum



Ciocu Flavius
Consultant Imobiliar
BOOM ESTATE [PRO](#)

C3. Teren 524 mp, cu casa la rosu P, Scd= 110 mp, Bazosu Nou, Pret 116.500 Euro.

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Contul meu

Anunțuri imobiliare > Case / vile individuale de vânzare > Case / vile individuale de vânzare în Bucovăț (Remetea Mare)

Inapoi

Casa individuala - locatie linistita - toate utilitatile

Bucovăț - (Remetea Mare) - Vezi hartă

1.323,86 €/mp 116.500 €

Rate de la 3186 Ron/lună [simulează credit](#) PREȚ MINIM

Salvează



8

0356 630 908

Apelează acum



Vesna Snep
Consultant Imobiliar
PRIMUM IMOBILIARE (TR)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Email

Copiază

imobiliare.ro

Contul meu

Casa individuala - locatie linistita - toate utilitatile

Bucovăț - (Remetea Mare) - Vezi hartă

Suprafata utila este de 88m2- teren 524m2
Casa este prevazuta cu cos de fum (Semineu cu lemne) , apa retea, gaz. Actualmente fosa septica, iluminat stradal, curte pavata.
Mai multe detalii telefonice

Specificații

ID Anunț: XCP51116F

Nr. camere:	3	Suprafață teren:	524 mp
Suprafață utilă:	88 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață desfășurată:	110 mp	Front stradal:	12 m
Nr. bucătării:	1	Învelitoare acoperiș:	Tigla
Nr. băi:	2	An construcție:	2021
Nr. terase:	1	Structură rezistență:	beton
		Nr. locuri parcare:	2

Casa Bucovăț (Remetea Mare)
152.000 EUR

Casa Bucovăț (Remetea Mare)
98.000 EUR

Apartament 3 camere zona Lipovei
103.000 EUR

Casa Giroc
104.000 EUR

Apartament 2 camere zona Calea Urseni
51.000 EUR

Casa Ulvin
89.000 EUR

14

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului.

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

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

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

Concluzie:

– cea mai bună utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezintă utilizarea terenului 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 piață

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 proprietatii imobiliare: Teren înscris în CF 400346 Bucovăț + casa în regim de înălțime P+1E, Scd = 201mp, construcție finalizată, din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, acoperis tip terasă, tâmplărie exterioară PVC cu geam tip termopan, finisaje exterioare tip termosistem.

Utilități: apă, curent, gaze Suprafața parcelei de teren este S = 719 mp. Forma parcelei : dreptunghiulara. Teren partial imprejmuit cu gard de plasa metalica.

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 2023-2024 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

1. **C1.** Teren 410 mp, cu casa finalizata 2022 , regim de inaltime P+M, Scd= 150 mp, Bucovat, Pret 152.000 Euro.

CALCUL CIN						
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 BSV3	672,8 lei/mp	1	672,8 lei/mp	565,4 lei/mp	36.749,6 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1.912,9 lei/mp	1	1.912,9 lei/mp	1.607,5 lei/mp	104.486,1 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZIDCAR37M	999,7 lei/mp	1	999,7 lei/mp	840,1 lei/mp	54.605,5 lei
Invelitoare	INVTZ	661,3 lei/mp	1	661,3 lei/mp	555,7 lei/mp	43.345,7 lei
Instalație electrica	ELINGR	192,0 lei/mp	1	192,0 lei/mp	161,3 lei/mp	20.974,8 lei
Instalații incalzire	INCELFS	219,0 lei/mp	1	219,0 lei/mp	184,0 lei/mp	23.924,4 lei
Finisaj	FOBFS	1.932,2 lei/mp	1	1.932,2 lei/mp	1.623,7 lei/mp	211.080,7 lei
Finisaj fatada	10 cm	985,8 lei/mp	1	985,8 lei/mp	828,4 lei/mp	107.692,4 lei
Finisaj scara	SCAMoz	8.631,3 lei/buc	1	8.631,3 lei/buc	7.253,2 lei/buc	7.253,2 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						610.112,4 lei
Cost de inlocuire brut						610.112,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						128.342 EURO

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN= 128.342 Euro**

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

CALCUL CIN						
NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	180 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 BSV1	508,0 lei/mp	1	508,0 lei/mp	426,9 lei/mp	76.840,3 lei
Zidărie portantă parter	7ZBCA35PFS	1.209,5 lei/mp	1	1.209,5 lei/mp	1.016,4 lei/mp	182.949,6 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZBCA35M	736,6 lei/mp	1	736,6 lei/mp	619,0 lei/mp	111.418,5 lei
Invelitoare	INVTIG	637,9 lei/mp	1	637,9 lei/mp	536,1 lei/mp	115.786,9 lei
Instalații termice	INCELFS	289,6 lei/mp	1	289,6 lei/mp	243,4 lei/mp	52.566,1 lei
Instalații electrice	ELINGR	307,4 lei/mp	1	307,4 lei/mp	258,3 lei/mp	55.797,0 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	19.910,1 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						615.268,4 lei
Cost de inlocuire brut						615.268,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						129.427 EURO

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN=CIB=129.427 Euro**

C3 Teren 524 mp, cu casa la rosu P, Scd= 115 mp, Bucovat, Pret 116.500 Euro.

CALCUL CIN

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 V1	508,0 lei/mp	1	508,0 lei/mp	426,9 lei/mp	49.092,4 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PFS	1.417,2 lei/mp	1	1.417,2 lei/mp	1.190,9 lei/mp	136.956,3 lei
Invelitoare	INVTL	647,0 lei/mp	1	647,0 lei/mp	543,7 lei/mp	75.030,3 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	90.859,7 lei
Finisaj fațada	FTERMO10	548,5 lei/mp	1	548,5 lei/mp	460,9 lei/mp	53.006,3 lei
Instalație electrică	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	8.968,1 lei
Instalație incalzire	INCELFS	289,6 lei/mp	1	289,6 lei/mp	243,4 lei/mp	27.986,6 lei
Obiecte sanitare	CHFOBO	3.515,5 lei/buc	1	3.515,5 lei/buc	2.954,2 lei/buc	11.816,8 lei
	DUSLAWC	3.638,4 lei/buc	1	3.638,4 lei/buc	3.057,5 lei/buc	6.115,0 lei
						459.831,3 lei
Cost de inlocuire brut						459.831,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						96.729 Euro

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN = 96.729 Euro**

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele 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	152.000	134.100	150	128.342	5.758	410	14
C2	152.000	136.700	180	129.427	7.273	515	14
C3	116.500	104.100	110	96.729	7.371	524	14

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este data de valoarea unitara obtinuta pentru comparabila **C2**, 14 euro/mp, care are cele mai multe similitudini cu proprietatea subiect.

Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 719 \text{ mp} \times 14 \text{ euro/mp} = 10.093 \text{ euro.}$$

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 localității Bazosu Nou, Nr.225, com. Bucovat, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2022 și anume **extractia de pe piata**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
400346 Bucovat	Extractia de pe piata	10.066	50.093

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 10.066 \text{ EUR}$ echivalent cu 50.093 lei
Valorile indicate nu contin TVA

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



8. Anexe Fotografii