



Raport de evaluare Nr.125

Teren construit situat în Bazosu Nou, Com. Bucovat, Nr.146
jud. Timiș

CF 402710 Bucovat

Noiembrie 2024

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în Bazosu Nou, com. Bucovat, Nr.146 descriere conform CF 402710, Nr. Top 402710
- acces drum asfaltat ;
- suprafața: 501 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovat .
- Proprietar constructii: Grosu Alexandru si concesionar teren din data de 01.04.2021.
- 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: 01.04.2021;

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)
402710 Bucovat	Extracția de pe piața	7014	34.905

V_{teren} = 7014 Euro echivalent **34.905 lei** , preț unitar 14 Euro/mp

Valorile exprimate nu conțin TVA

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

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



CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului.....	3
2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	6
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor)	7
2.(l)Descrierea raportului	8
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată	8
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	12
4.Analiza pieței.....	12
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	12
4.2.Analiza ofertei.....	13
4.3.Analiza echilibrului pieței	16
5.Analiza celei mai bune utilizări.	16
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	16
6.Evaluarea proprietății	16
6.1.Metoda extracției de pe piața.....	16
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
7.1.Analiza rezultatelor	20
7.2.Concluzia asupra valorii.....	20
8.Anexe.....	20

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

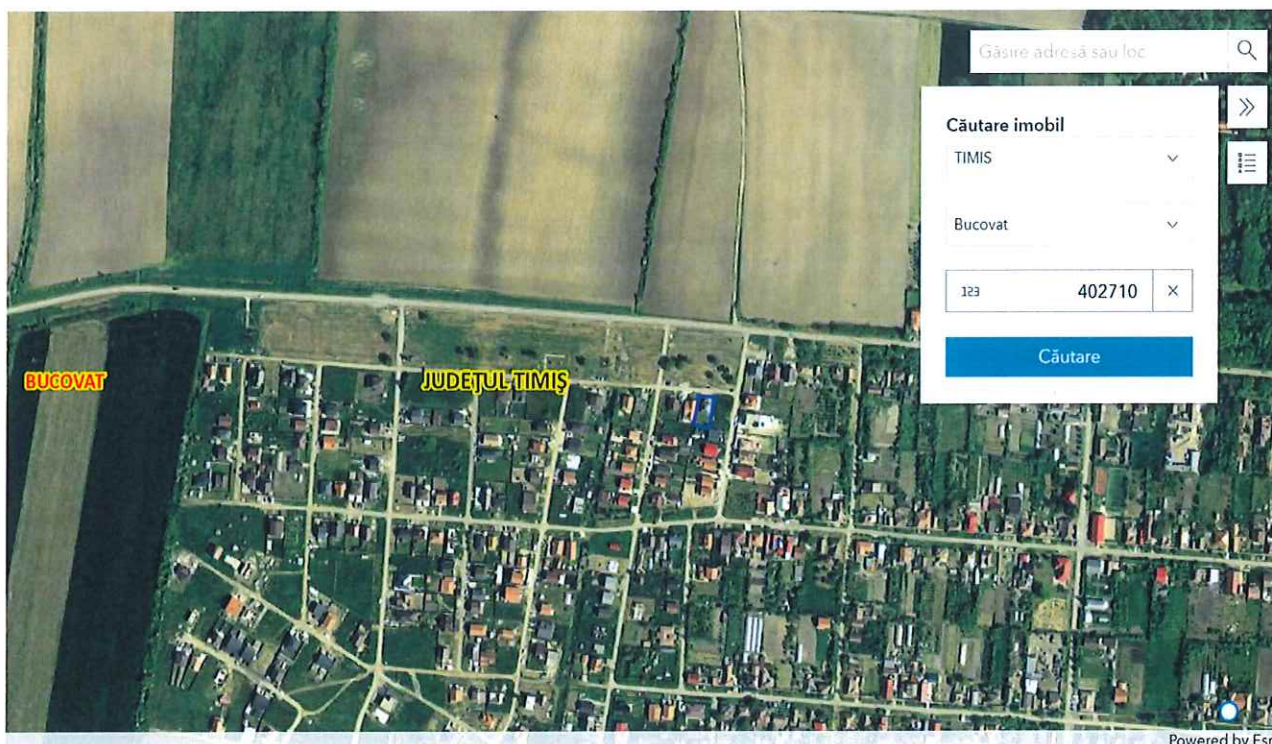
2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile asupra valorii de piață a terenului studiat la data evaluării 01.04.2021 când a fost încheiat contractul de concesiune asupra terenului, teren intravilan cu suprafața de 501 mp pe care s-a edificat în anul 2023 casa P+1E, a cărui proprietar este Grosu Alexandru.

•

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.146, com. Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 402710 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 402710 COPIE

Carte Funciară Nr. 402710 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Nr. 146, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
01	402710	301	Teren împrejmuit: Construcție C1 înscrisă în CF 402710-C1: imobil împrejmuit cu gard beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99021 / 21/04/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc. din 21/04/2021 emis de ING LANGA LIVIU:		
B1	Se infiinteză cartea funciara 402710/Bucovat a imobilului cu numărul a modificării limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale Bucovat și Remetea Mare. Inscrisul se tranzacțiază din cartea anterioară a imobilului: 404634/Remetea Mare care se sisteză.	A1
Act Administrativ nr. B1162, din 10/06/2021 emis de PRIMĂRIA COM BUCOVAT:		
B2	Se infiinteză cartea funciara 404634 a imobilului cu numărul cadastral 404634/Remetea Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 401386 înscris în cartea funciara 401386.	A1
OBSERVAȚII: posibilă tranșanță din CF 404634/Remetea Mare, înscrisă prin încheierea nr. 92100 din 21/06/2021.		
Act Administrativ nr. T161, din 26/10/2023 emis de PREFECTURA JUDEȚULUI TIMIȘ:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3, cota inițială 1/3.	A1
1) COMUNA BUCOVAT ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL		
OBSERVAȚII: posibilă tranșanță din CF 404634/Remetea Mare, înscrisă prin încheierea nr. 92100 din 21/06/2021.		
174506 / 10/07/2023		
Act Administrativ nr. 1161, din 26/10/2023 emis de PRIMĂRIA COM BUCOVAT: Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOC. din 10/07/2023 emis de ING LANGA LIVIU: Inscris Sub Semnatura Privata nr. PROC VS RECPTIE NR 138, din 13/06/2023 emis de COMISIE: Act Administrativ nr. AC NR 64, din 05/06/2021 emis de PRIMĂRIA COM BUCOVAT: Act Administrativ nr. AC NR.2, din 16/02/2023 emis de PRIMĂRIA COM BUCOVAT:		
B4	Se recepționează documentația cadastrală de edificare construcție - LOCUINȚĂ 2+2EP - construcție se tranzacțiază în cf propriu - 402710-C1	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
99021 / 21/04/2021		
Act Administrativ nr. 1350, din 27/07/2021 emis de PRIM BUCOVAT:		
C1	Intabulare, drept de CONCEZIUNE asupra teren pe o perioadă de 49 ani începând cu data de 29-07-2021	A2
2) DANIELA VASILE		
OBSERVAȚII: posibilă tranșanță din CF 404634/Remetea Mare, înscrisă prin încheierea nr. 3506 din 30/03/2023.		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 13, din 25/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL BUCOVAT: Înscris Sub Semnatura Privată nr. Radare concesiune, din 28/01/2021 emis de SC MS-CAO SRL:		
C2	Se radiază dreptul de concesiune de sub C1	A1
OBSERVAȚII: posibilă tranșanță din CF 404634/Remetea Mare, înscrisă prin încheierea nr. 23261 din 04/02/2023.		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Page 3 din 4

Se distinge pentru informații suplimentare la adresa: info@anp.ro

Revizuirea versiunii 2.2

Carte Funciară Nr. 402710 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovat

Înscrisuri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Administrativ nr. 1353, din 01/04/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BUCOVAT:		
C3	Se intabulează dreptul de concesiune pe o perioadă de 49 ani în favoarea:	A1
	1) GROSU ALEXANDRU-VIRGIL	
	OBSERVAȚII: posibilă tranșanță din CF 404634/Remetea Mare, înscrisă prin încheierea nr. 63340 din 06/04/2021.	

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
- Inspekția 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 01.04.2021 ;
- 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, si 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.

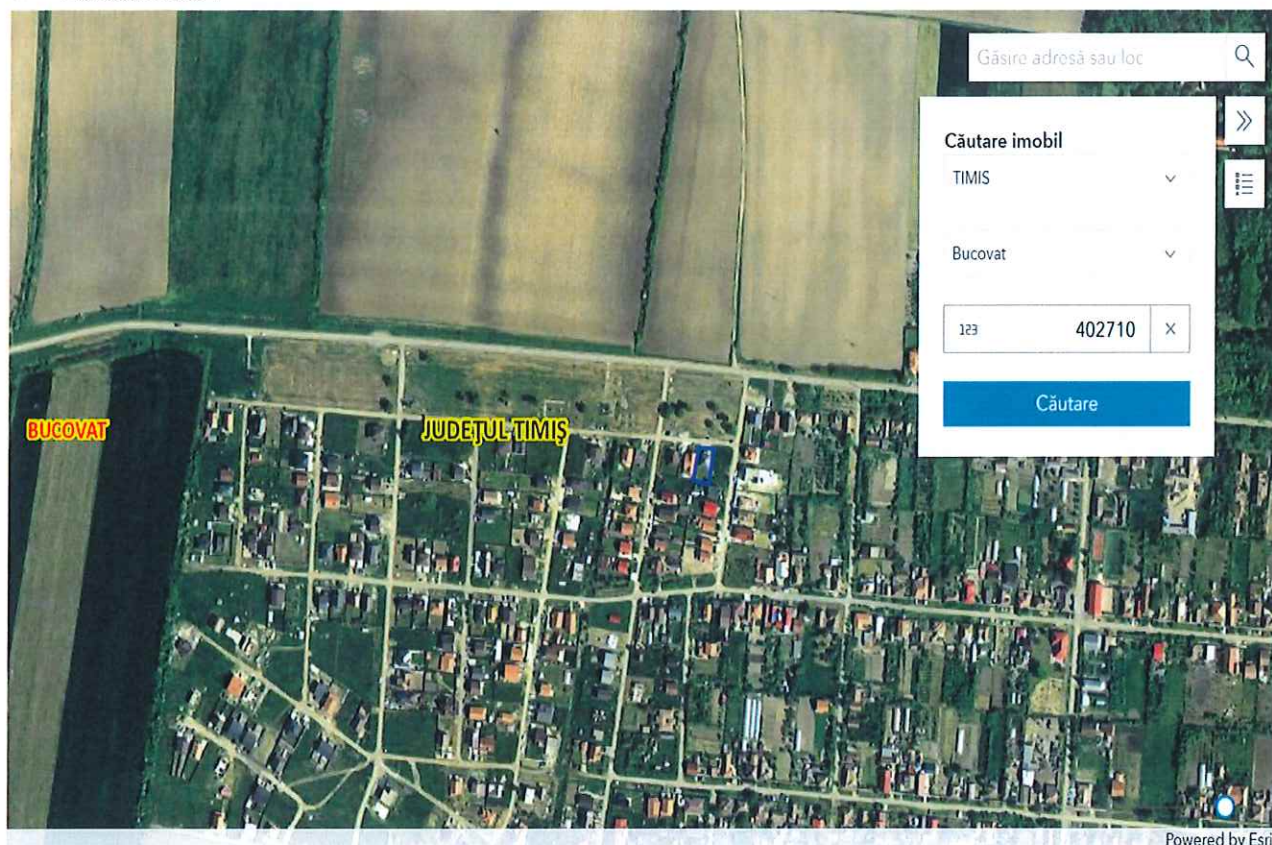
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată

- **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/1euro.
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

- Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul localitatii Bazosu Nou, Nr146, com. 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 deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Vest a localității Bazosu Nou , Nr.146, com. Bucovat Jud. Timiș, descrisă în CF 402710 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 402710 COPIE

Carte Funciară Nr. 402710 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Nr. 146, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
01	402710	201	Teren împrejmuit. Construcție C1 înscrisă în CF 402710-C1; imobil împrejmuit cu gard beton

B. Partea III. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
99021 / 21/04/2021 Înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. din 21/04/2021 emis de îng. Langa Liviu:	
B1 Se înființează cartea funciară 402710 Bucovat a imobilului ca urmare a modificării limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale Bucovat și Remetea Mare. Înscrisurile se transcriu din cartea anterioară a imobilului: 404634/Remetea Mare, care se sistase.	A1
Act Administrativ nr. 81162 din 10/06/2013 emis de ocultimii:	
B2 Se înființează cartea funciară 404634 a imobilului cu numărul cadastral 404634/Remetea Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 401386 înscris în cartea funciară 401386:	A1
COSCIRVATI: poate transcrie din CF 404634/Remetea Mare, înscris pînă încheierea nr. 32100 din 21/06/2013.	
Act Administrativ nr. 7161 din 26/03/1993 emis de PREFECTURA JUDEȚULUI TIMIȘ:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cote actuale 1/3, cote inițiale 1/3.	A1
1) COMUNA BUCOVAT ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL	
COSCIRVATI: poate transcrie din CF 404634/Remetea Mare, înscris pînă încheierea nr. 32100 din 21/06/2013.	
174506 / 10/07/2023 Act Administrativ nr. certificat existența construcții NR 2402 din 13/06/2023 emis de PRIMĂRIA COM BUCOVAT; Înscris SUB Semnatura Privată nr. DOC. din 10/07/2023 emis de ÎNG. LANGA LIVIU; Înscris Sub Semnatura Privată nr. PROC VS RECPTIE NR 138 din 13/06/2023 emis de COMISIE; Act Administrativ nr. AC NR 64 din 03/08/2021 emis de PRIMĂRIA COM BUCOVAT; Act Administrativ nr. AC NR.2 din 16/01/2023 emis de PRIMĂRIA COM BUCOVAT;	
B4 Se recepționează documentația cadastrală de edificare construcție - LOCUINȚĂ P+DEP - construcție se transcrie în cf propriu - 402710-C1	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
99021 / 21/04/2021 Act Administrativ nr. 1330 din 27/07/2011 emis de PRIM BUCOVAT:	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE de ocupare teren pe o perioadă de 48 ani începând cu data de 27-07-2011	A2
2) GROSU ALEXANDRU-VIRGIL	
COSCIRVATI: poate transcrie din CF 404634/Remetea Mare, înscris pînă încheierea nr. 32100 din 21/06/2013.	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 13 din 15/01/2021 emis de CONSILIUL LOCAL BUCOVAT; Înscris Sub Semnatura Privată nr. Radiere concesiune, din 28/01/2021 emis de SC MS-CAD SAL	
C2 Se radiază dreptul de concesiune de sub C1	A1
COSCIRVATI: poate transcrie din CF 404634/Remetea Mare, înscris pînă încheierea nr. 32102 din 04/02/2021.	

Document care conține date cu caracter personal, procesate de prevederile Legii Nr. 677/2002.

Page 3 din 4

Se eliberează printare, în format pdf, conform la adresa: apay@anp.ro

Formularul versiunea 3.2

Carte Funciară Nr. 402710 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovat

Înscrisuri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Act Administrativ nr. 1335 din 01/04/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BUCOVAT:	
C3 Se intabulează dreptul de concesiune pe o perioadă de 43 ani în favoarea:	A1
1) GROSU ALEXANDRU-VIRGIL	
COSCIRVATI: poate transcrie din CF 404634/Remetea Mare, înscris pînă încheierea nr. 33340 din 06/04/2021.	

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

- Suprafața terenului: 501 mp .
 - Formă regulată.
 - Utilități în zonă: apa, curent, gaz
 - Acces: drum asfalt ;
 - Proprietar teren : Comuna Bucovat.
 - Proprietar construcție : Grosu Alexandru si concesionar teren cu contract de concesiune din data de 01.04.2021.
 - Drept de proprietate înscris în CF 402710 Bucovăț , CF 402710-C1 Bucovat.
 - Nr.Top imobil: 402710.
- ✓ Construcții existente pe teren: casa finalizată, în regim de înălțime P+1E , construcție din zidărie cărămidă , cu planșee de beton armat peste parter, samburi si buiandrugi de BA, șarpanta de lemn într-o apa și învelitoare de tigla, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, cu finisaje exterioare tip termosistem, Sc =122 mp, Scd=216, construcție finalizată în anul 2023,
- Proprietar construcții conform extras CF 400366-C1 Bucovăț, Grosu Alexandru.



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 402710-C1
COPIE**

Carte Funciară Nr. 402710-C1 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	402710-C1	Loc. Bezosu Nou, Nr. 146, Jud. Timiș	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 122 mp; S. construita desfasurata: 216 mp; LOCUINTA P+1Ep; An construire 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
174506 / 10/07/2023		
Act Administrativ nr. certificat existenta constructii NR 2402, din 13/06/2023 emis de PRIMARIA COM BUCOVAT; Act Administrativ nr. AC NR.2, din 16/01/2023 emis de PRIMARIA COM BUCOVAT; Act Administrativ nr. AC NR 64, din 05/08/2021 emis de PRIMARIA COM BUCOVAT; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PROC VB RECPTIE NR 138, din 13/06/2023 emis de COMISIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOC, din 10/07/2023 emis de ING LANGA LIVIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GROSU ALEXANDRU-VIRGIL	A1

C. Partea III. SARCINI

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

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren cu constructii, cu o suprafață totală de 501 m.p , de formă regulate.

Categoria de folosință teren: curti constructii.

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 Funciarsă Nr. 402720 Comuna Drag/Municipiul Bucovet

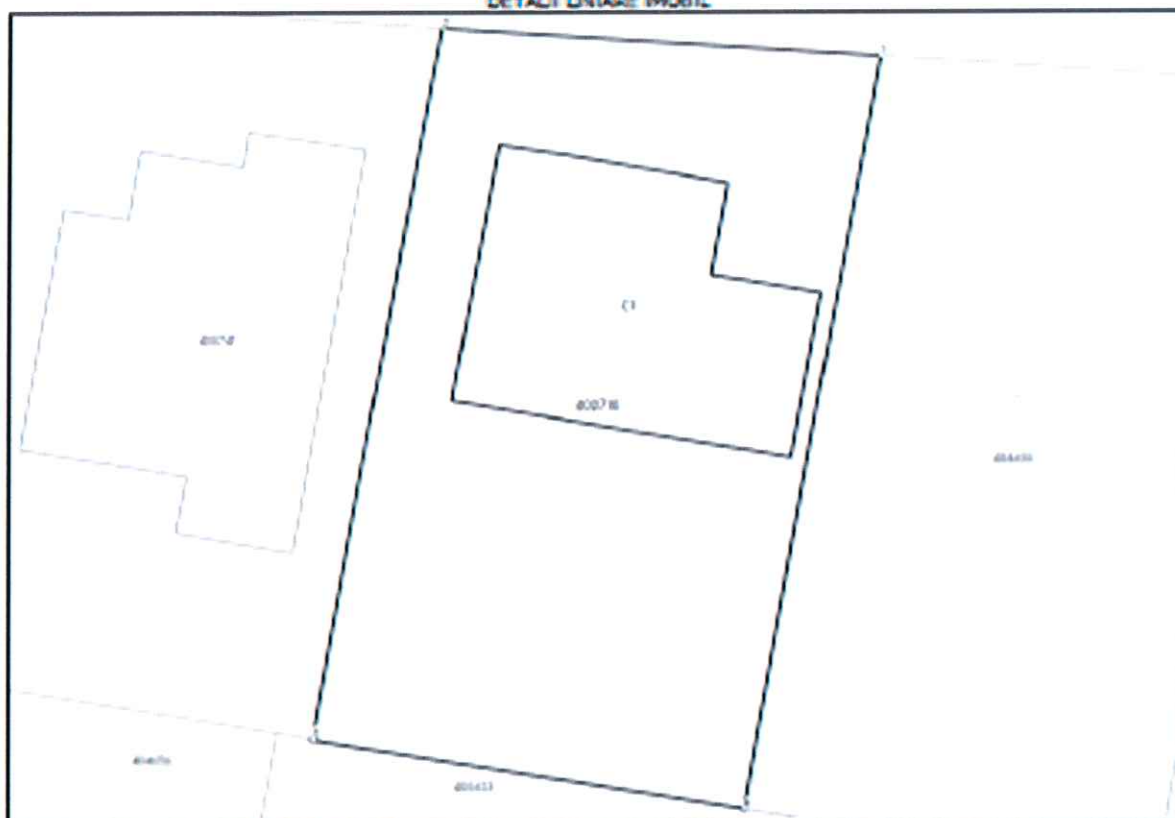
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ^{**}	Observații / Referințe
402720	501	Imobil împrejmuit cu gard beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Imob. vilar	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	501	265/1/2	-	-	Teren intravilan cu 2 locuri de parcare.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.887
2	3	28.97
3	4	16.8
4	1	30.676

** 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.

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).

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 .

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite), situate în intravilanul localităților Bucovat și Bazosu Nou.

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

- imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Contul meu v

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

Inapoi

Direct De La Dezvoltator-CASA INDIVIDUALA-COMISION 0

Bucovăț - (Remetea Mare) · Vezi hartă

Comision 0% cumpărător

Salvează

1189.23 €/mp

152.000 €

Rate de la 4.157 Ron/lună

simulează credit

0731 098 791

0720 225 007

Alexandru Suhanea
IMOMADAX IMOBILIARE (TRU)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp

Facebook

Email

Copiază

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



[+ 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](#)

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



Salvează 6

0356 630 908

Apelează acum



Vesna Snep

Consultant Imobiliar

PRIMUM IMOBILIARE PRO

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe: 





[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 telefonic

Specificații

ID Anunț: XCPS1116F

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

Salvează 6

0356 630 908

Apelează acum



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 Utvin

89.000 EUR

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 locuința 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 402710 Bucovăț + casa în regim de înălțime P+1E, Sc=122mp, Scd = 216mp construcție finalizată, din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpantă într-o apa și învelitoare de tigla , tâmplărie exterioară PVC cu geam tip termopan, cu finisaje exterioare tip termosistem.

Utilități: apă, curent, gaze Suprafața parcelei de teren este S = 501 mp. Forma parcelei : dreptunghiulara.

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 2022-2023 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
Zidarie portanta 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	SCAMAZ	8.631,3 lei/buc	1	8.631,3 lei/buc	7.253,2 lei/buc	7.253,2 lei
Total valoare la suprafata 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, Bucovat, 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
Zidarie portanta 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 suprafata 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 fatada	FTERMO10	548,5 lei/mp	1	548,5 lei/mp	460,9 lei/mp	53.006,3 lei
Instalație electrica	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	5740	410	14,00
C2	152.000	136.650	180	129.427	7210	515	14,00
C3	116.500	104.100	110	96.729	7336	524	14,00

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:

$$V_{\text{teren}} = 501 \text{ mp} \times 14 \text{ euro/mp} = 7.014 \text{ euro.}$$

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 constructie P+1E situat în intravilanul localității Bazosu Nou,Nr.146, 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)
402710 Bucovat	Extractia de pe piata	7.014	34.905

7.2.Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 7.014 \text{ EUR echivalent cu } 34.905 \text{ lei}$$

Valorile indicate nu contin TVA

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



8.Anexe Fotografii