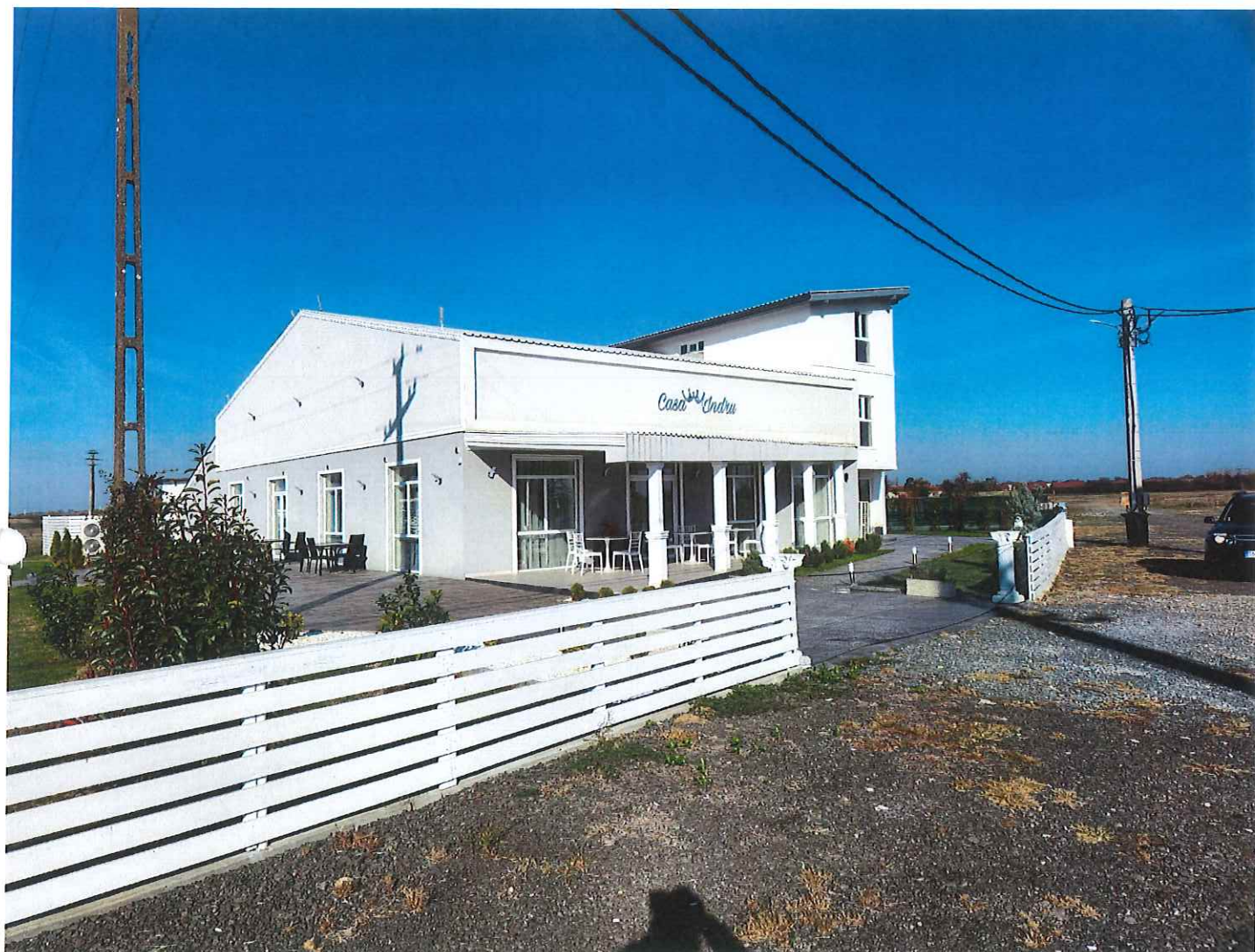




Raport de evaluare Nr.132

Teren construit situat în Com. Bucovat, Nr.516, jud. Timiș

CF 404712 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 comunei Bucovat, Nr.515, descriere conform CF 404712, Nr. Top 404712
- acces drum asfaltat ;
- suprafața :2441;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- proprietar construcții: Cindea Ioan
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 27.11.2024-29.11.2024

Data inspecției/vizionării: 27.11.2024 ;

Data evaluării: 31.07.2018;

Data raportului: 29.11.2024 ;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9771 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)
404712 Bucovat	Extracția de pe piața	36.615	182.237

V_{teren} = 36.615 Euro echivalent **182.237 lei** , preț unitar 15 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	4
2.Termenii de referință ai evaluării	5
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului	5
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	5
2.(c)Scopul evaluării	5
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	5
2.(e)Tipul valorii	6
2.(f)Data evaluării	7
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	8
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor)	8
2.(l)Descrierea raportului	8
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată	9
3.Prezentarea datelor.....	9
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	9
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.	9
3.3.Descrierea terenului.....	11
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
4.Analiza pieței.....	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	12
4.2.Analiza ofertei	12
4.3.Analiza echilibrului pieței	12
5.Analiza celei mai bune utilizări.	12
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	12
6.Evaluarea proprietății	13
6.1.Metoda extracției de pe piața.....	13
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
7.1.Analiza rezultatelor	18
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, 31.07.2018.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Nord a comunei Bucovat, Nr.516, Jud. Timiș, descrisă în CF 404712 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. 404712 COPIE

Carte Funciară Nr. 404712 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 516, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404712	2.441	Teren împrejmuit; Terenul este împrejmuit cu gard de beton si gard de lemn. Teren intravilan, cu 35 locuri de parcare.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	404712-C1	Loc. Bucovat, Nr. 516, Jud. Timis	Nr. nivelun:4; S. construita la sol:478.4 mp; Sala de evenimente-restaurant si pensiune in regim de inaltime P si P+2E+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
310164 / 07/12/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 404712 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1056.	A1
Act Administrativ nr. 383.973/ din 02/03/2009 emis de Primaria Bucovat si Primaria Remetea Mare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in rangul incheierii nr.136141/28.09.2010, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT, CIF:23070129	A1
226550 / 10/09/2024		
Act Administrativ nr. 3613, din 22/07/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrală aviz nr.226550, din 10/09/2024 emis de LATA MIHAI-VIOREL;		
B3	Se inscrie constructia "Sala de evenimente-restaurant si pensiune in regim de inaltime P si P+2E+M" cu nr. administrativ 516, conform documentatiei cadastrale	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CİNDEA IOAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
310164 / 07/12/2023		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 1738, din 31/07/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 49 de ani 1) CİNDEA IOAN	A1

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 27.11.2024-29.11.2024
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **27.11.2024** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 31.07.2018 ;
- Data reportului: **29.11.2024;**

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția 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 inspecția,documentarea si 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 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 – 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 4,9771 lei/1EUR, cursul BNR la 29.11.2024
- 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 imobiliara 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 deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Nord a comunei Bucovăț, Nr.516, Jud. Timiș, descrisă în CF 404712 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. 404712
COPIE

Carte Funciară Nr. 404712 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 516, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404712	2.441	Teren împrejmuit; Terenul este împrejmuit cu gard de beton și gard de lemn. Teren intravilan, cu 35 locuri de parcare.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	404712-C1	Loc. Bucovat, Nr. 516, Jud. Timiș	Nr. niveluri:4; S. construite la sol:478.4 mp; Sala de evenimente-restaurant și pensiune în regim de înălțime P și P+2E+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
310164 / 07/12/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 404712 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1056.	A1
Act Administrativ nr. 383.973/ din 02/03/2009 emis de Primaria Bucovat și Primaria Remetea Mare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul încheierii nr.136141/28.09.2010, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , CIF:23070129	A1
226550 / 10/09/2024		
Act Administrativ nr. 3613, din 22/07/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrală aviz nr.226550, din 10/09/2024 emis de LATA MIHAI-VIOREL;		
B3	Se înscrie construcția "Sala de evenimente-restaurant și pensiune în regim de înălțime P și P+2E+M" cu nr. administrativ 516, conform documentației cadastrale	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CINDEA IOAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
310164 / 07/12/2023		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 1738, din 31/07/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 de ani 1) CINDEA IOAN	A1

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

- Suprafața terenului: 2441 mp, teren împrejmuit și amenajat cu alei și terase libere.
- Formă poligonală.

- Utilități în zonă: apă, curent, gaz
- Acces: drum asfalt ;
- Proprietar teren : Comuna Bucovăț în administrarea Consiliului Local.
- Proprietar construcție: Cindea Ioan
- Drept de proprietate înscris în CF 404712 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 404712
- Contract de concesiune asupra terenului din data 31.07.2018, în favoarea lui Cindea Ioan.
- ✓ Construcții existente pe teren: Sala de evenimente și restaurant în regim de înălțime P, pensiune în regim de înălțime P+2E+M, suprafața construită la sol 478,4mp
- Proprietar construcții conform extras CF 404712- C1 Bucovăț,

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren cu construcții, cu o suprafață totală de 2441 m.p , de formă poligonală.

Categoria de folosință teren: curți construcții, construcții administrative și social culturale.

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.

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: 2441 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, facilități 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 localității Bucovat.

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 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 404712 Bucovăț cu construcții: sala de evenimente si restaurant in regim de inaltime P si pensiune in regim de inaltime P+2E+M, cu suprafata totala la sol 478,4mp . construcție finalizată in anul 2024, din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, acoperis sarpant din lemn, invelitoare din tabla , tâmplărie exterioară PVC cu geam tip termopan, finisaje exterioare obisnuite.

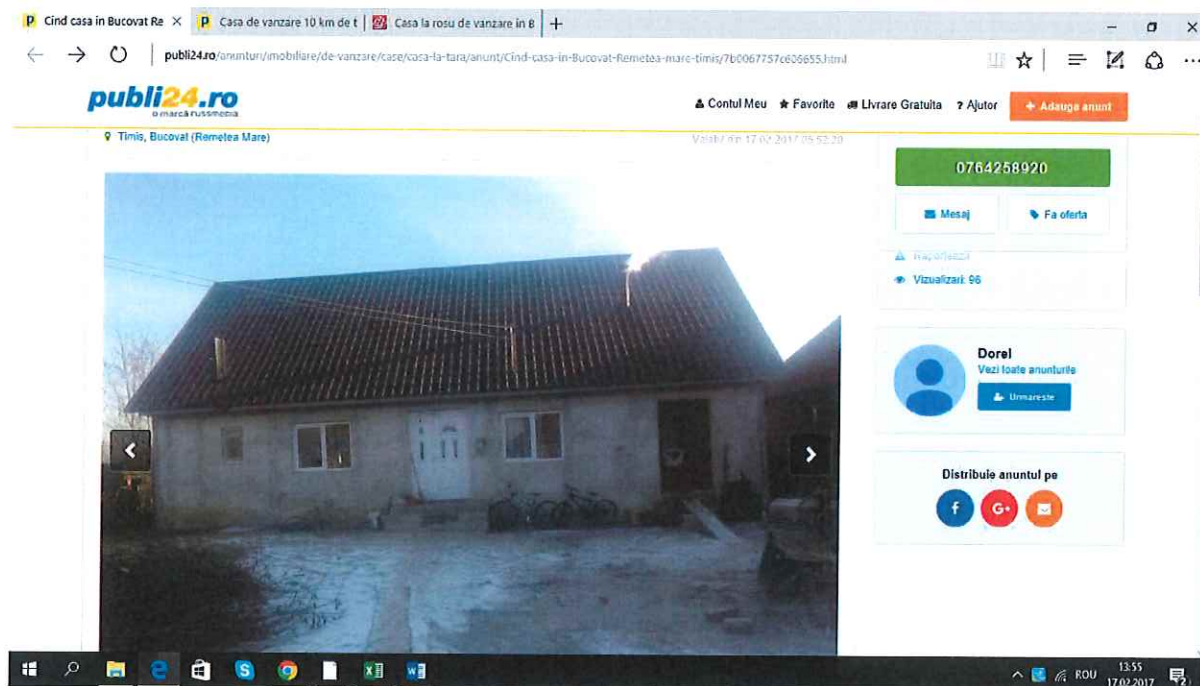
Utilități: apă, curent, gaze Suprafața parcelei de teren este S = 2441 mp. Forma parcelei : dreptunghiulara. Teren partial imprejmuit cu gard de plasa metalica.

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 2018-2019 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

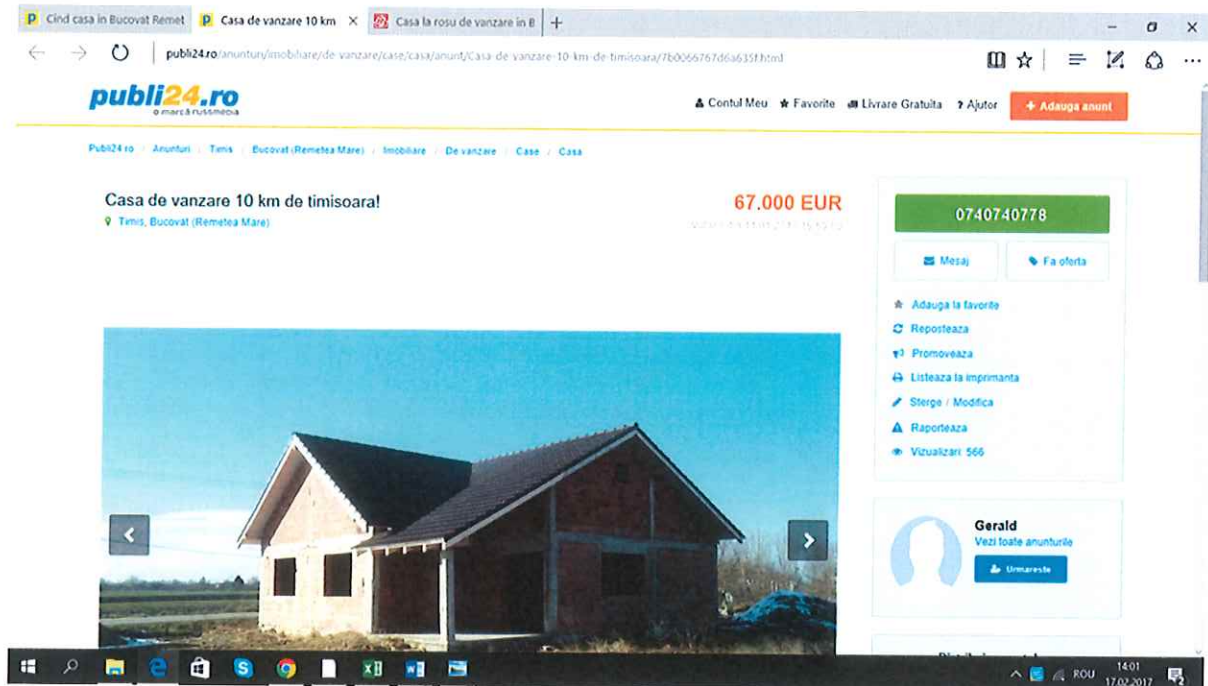
1. **C1.** Teren 1.300 mp, cu casa finalizata 2015 (fara finisaj fatada), regim de inaltime P, Scd= 100 mp, Bucovat, Pret 65.000 Euro.

<http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/Cind-casa-in-Bucovat-Remetea-mare-timis/7b0067757c606655.html>



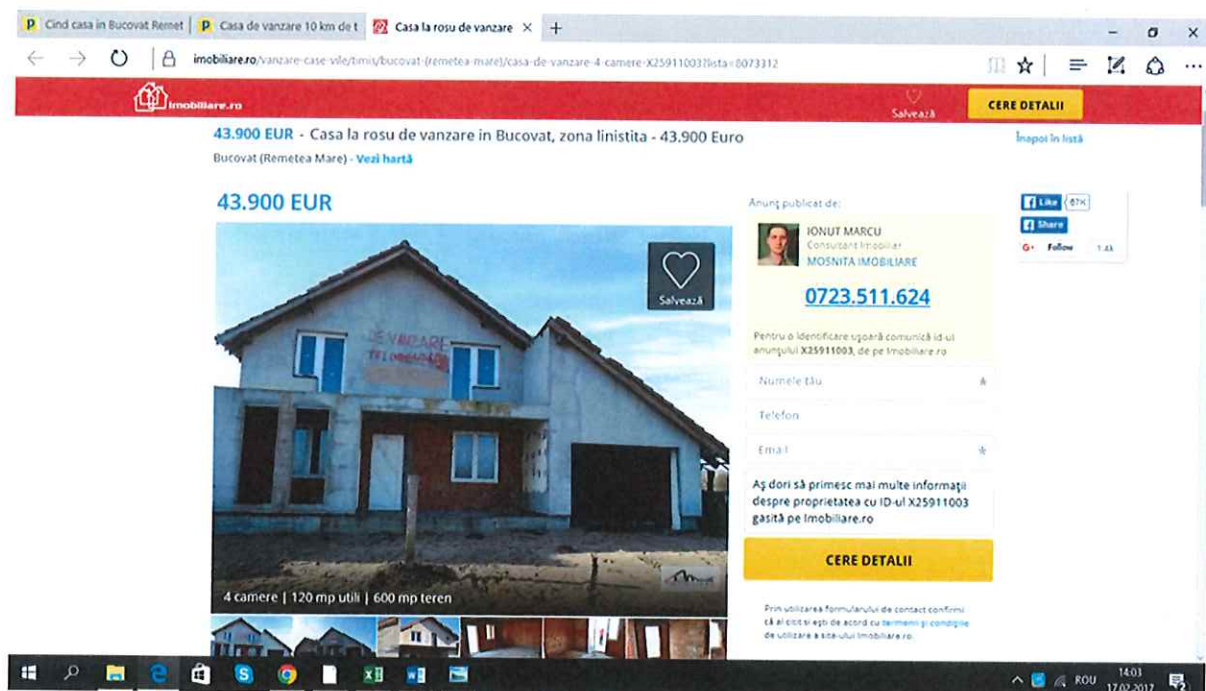
2. **C2.** Teren 778 mp, cu casa la cheie (2016) P, Scd= 100 mp, Bucovat, Pret 67.000 Euro, tel. 0740740778.

<http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/Casa-de-vanzare-10-km-de-timisoara/7b0066767d6a635f.html>



3. C3. Teren 600 mp, cu casa la rosu P+M, Scd= 200 mp, Bucovat, Pret 43.900 Euro, tel. 0723511624.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-\(remetea-mare\)/casa-de-vanzare-4-camere-X25911003?lista=8073312](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-(remetea-mare)/casa-de-vanzare-4-camere-X25911003?lista=8073312)



Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilită în urma discuțiilor cu proprietarii):

de inlocuire/Cladiri rezidentiale,Bucuresti 2009 –Corneliu Schiopu, impreuna cu indicii de actualizare august2018-august 2019 IROVAL Bucuresti -Corneliu Schiopu.

CI

1. **CI**. Teren 1.300 mp, cu casa finalizata 2015 (fara finisaj fatada), regim de inaltime P, Scd= 100 mp, Bucovat, Pret 65.000 Euro,
<http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa-la-tara/anunt/Cind-casa-in-Bucovat-Remetea-mare-timis/7b0067757c606655.html>

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	100 mp					
Scd	100 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	396,8 lei/mp	1	396,8 lei/mp	333,4 lei/mp	33.344,5 lei
Zidărie portantă parter	7ZPORO30PFS	705,5 lei/mp	1	705,5 lei/mp	592,9 lei/mp	59.285,7 lei
Invelitoare	INVTIG	389,0 lei/mp	1	389,0 lei/mp	326,9 lei/mp	39.226,9 lei
Finisaj	FOBFS	950,0 lei/mp	1	950,0 lei/mp	798,3 lei/mp	79.831,9 lei
Instalație electrica	ELINGR	86,8 lei/mp	1	86,8 lei/mp	72,9 lei/mp	7.294,1 lei
Instalație de incalzire	INCCONV	113,6 lei/mp	1	113,6 lei/mp	95,5 lei/mp	9.546,2 lei
Obiecte sanitare	CHINOX	1.702,4 lei/buc	1	1.702,4 lei/buc	1.430,6 lei/buc	1.430,6 lei
	DUSLAWC	2.562,3 lei/buc	1	2.562,3 lei/buc	2.153,2 lei/buc	2.153,2 lei
Întot valoarea la suprafața desfășurată						232.113,2 lei
Cost de inlocuire brut						232.113,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						51.323 Euro

Depreciere cumulata estimata nula, astfel **CIN=51.300 Euro** ;

2. **C2**. Teren 778 mp, cu casa la cheie(2016) P, Scd= 100 mp, Bucovat, Pret 67.000 Euro, tel. 0740740778.
<http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/Casa-de-vanzare-10-km-de-timisoara/7b0066767d6a635f.html>

Costul de inlocuire net a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de inlocuire/Cladiri rezidentiale,Bucuresti 2009 –Corneliu Schiopu, impreuna cu indicii de actualizare august 2018-august 2019 IROVAL Bucuresti -Corneliu Schiopu.

CALCUL CIN C2

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	100 mp					
Scd	100 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	396.8 lei/mp	1	396.8 lei/mp	333.4 lei/mp	33,344.5 lei
Zidărie portantă parter	7ZPORO30PFS	705.5 lei/mp	1	705.5 lei/mp	592.9 lei/mp	53,357.1 lei
Invelitoare	INVTIG	389.0 lei/mp	1	389.0 lei/mp	326.9 lei/mp	39,226.9 lei
Finisaj	FOBFS	934.0 lei/mp	1	934.0 lei/mp	784.9 lei/mp	70,638.7 lei
Finisaj fatada		314.5 lei/mp	1	314.5 lei/mp	264.3 lei/mp	26,428.6 lei
Instalatie electrica	ELINGR	126.8 lei/mp	1	126.8 lei/mp	106.6 lei/mp	10,655.5 lei
Instalatie de incalzire	INCCONV	113.6 lei/mp	1	113.6 lei/mp	95.5 lei/mp	9,546.2 lei
Obiecte sanitare	CHINOX	1,702.4 lei/buc	1	1,702.4 lei/buc	1,430.6 lei/buc	2,861.2 lei
	DUSLAWC	2,562.3 lei/buc	1	2,562.3 lei/buc	2,153.2 lei/buc	2,153.2 lei
	CALAWC	4,163.2 lei/buc	1	4,163.2 lei/buc	3,498.5 lei/buc	3,498.5 lei
Total valoare la suprafata desfășurată						251,710.3 lei
Cost de inlocuire brut CIB						251,710.0 lei
Cost de inlocuire brut CIB Euro						55,656 Euro

3. **C3.** Teren 600 mp, cu casa la rosu P+M, Scd= 200 mp, Bucovat, Pret 43.900 Euro, tel. 0723511624.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-\(remetea-mare\)/casa-de-vanzare-4-camere-X25911003?lista=8073312](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-(remetea-mare)/casa-de-vanzare-4-camere-X25911003?lista=8073312)

Costul de inlocuire net a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire/Cladiri rezidentiale,Bucuresti 2009 –Corneliu Schiopu, impreuna cu indicii de actualizare august 2018-august 2019 IROVAL Bucuresti -Corneliu Schiopu.

CALCUL CIN C3

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	115 mp					
MANSARDA	85 mp					
Scd	200 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	396.8 lei/mp	1	396.8 lei/mp	333.4 lei/mp	38,346.2 lei
Zidărie portantă parter	7ZPORO30PS	668.9 lei/mp	1	668.9 lei/mp	562.1 lei/mp	51,713.3 lei
Zidarie portanta mansarda	7ZPOROT30M	317.4 lei/mp	1	317.4 lei/mp	266.7 lei/mp	22,671.4 lei
Invelitoare	INVTIG	389.0 lei/mp	1	389.0 lei/mp	326.9 lei/mp	45,110.9 lei
Total valoare la suprafata desfășurată						157,841.8 lei
Cost de inlocuire brut						157,842.0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						34,901 Euro

Depreciere cumulata estimata nula, astfel **CIN = 34.900 Euro;**

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in urma discutiilor cu proprietarii):

Comp.	Pret dupa negociere	Scd(mp)	CIN(euro)	Valoare teren(euro)	Suprafata teren	Valoare unitara teren
C1	63.000 Euro	100	51.300	11.700	1.300 mp	15 Euro/mp
C2	67.000 Euro	100	55.656	11.344	778 mp	15 Euro/mp
C3	46.500 Euro	200	34.900	9.000	600 mp	15 Euro/mp

Valoarea terenului rezulta prin scaderea din valoarea proprietatilor comparabile oferite pe piata imobiliara (ajustate cu marja de negociere) a Costului de Inlocuire Net (CIN) obtinut pentru constructiile existente pe teren. Valoarea proprietatii imobiliare studiate este compusa din valoarea cheltuielilor ocazionate cu realizarea amenajarilor, a constructiilor si cu valoarea terenului, ca valoare reziduala.

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este data de valoarea unitara obtinuta pentru comparabila **C1**, 15 euro/mp, care are cele mai multe similitudini cu proprietatea subiect

Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 2441 \text{ mp} \times 15 \text{ euro/mp} = 36.615 \text{ euro.}$$

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, P+2E+M situat în intravilanul comunei Bucovat, Nr.516 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)
404712 Bucovat	Extractia de pe piata	36.615	182.237

La data de 31.07.2018, data atribuirii contractului de concesiune asupra terenului, in favoarea lui Cindea Ioan, proprietarul constructiilor edificate pe terenul concesionat.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 36.615 \text{ EUR}$ echivalent cu 182.237 lei
Valorile indicate nu contin TVA

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



8. Anexe Fotografii