



Raport de evaluare nr.69

Teren construit situat în Bazosu Nou, str.Telului Nr.5,com. Bucovat, CF
406784, județul Timiș

August 2025

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

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, str. Teiului Nr. 5, comuna Bucovat categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 406784 Bucovat, Nr. cadastral: 406784
- acces drum asfaltat ;
- suprafața: 560 mp ;
- proprietar teren : Comuna Bucovat
- proprietar construcții : Rosu Raul.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 08.08.2025-11.08.2025

Data inspecției/vizionării: 08.08.2025

Data evaluării: 11.08.2025

Data raportului: 11.08.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO = 5,0676 lei ;

Utilizarea desemnată : informare client, în vederea transferului dreptului de proprietate asupra teren către proprietarul construcției.

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Extracția de pe piață.

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF406784 Bucovat	Extracția de pe piață	13.440	68.106

$V_{\text{teren}} = 13.440$ Euro echivalent **68.106 lei**
Valorile indicate nu conțin TVA

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

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



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003

CUPRINS

1. Introducere.....	1
1.1. Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului.....	3
2. Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a) Activul supus evaluării.....	4
2.(b) Identificarea clientului :	4
2.(d) Utilizatorul desemnat.....	4
2.(e) Evaluatorul.....	4
2.(f) Moneda evaluării.....	4
2.(g) Data evaluării.....	5
2.(h) Tipul valorii	5
2.(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:	5
2.(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:.....	5
2.(k) Ipoteze speciale :	5
2.(o) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
2.(p) Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025).....	7
3. Prezentarea datelor.....	7
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.	9
3.3. Descrierea terenului.....	10
3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	11
4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă).....	12
4.2. Analiza ofertei.....	12
4.3. Analiza echilibrului pieței	17
5. Analiza celor mai bune utilizări.....	17
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	17
6. Evaluarea proprietății.....	17
6.1. Metoda extracției de pe piață	17
7.1. Analiza rezultatelor.....	21
7.2. Concluzia asupra valorii.....	21
8. Anexe.....	21

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Activul supus evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este un teren intravilan construit. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în localitatea Bazosu Nou, com. Bucovat, jud. Timis. Descrierea completă este făcută în extrasul de carte funciara nr. 400411 Bucovat.

2.(b) Identificarea clientului :

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clienților : Comuna Bucovat, în calitate de proprietar al terenului respectiv Rosu Raul în calitate de proprietar al construcției.

2.(c) Utilizarea desemnată - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile despre valoarea de piață a terenului evaluat, în vederea transferului dreptului de proprietate către proprietarii construcțiilor existente pe terenul evaluat.

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

- Comuna Bucovat, prin Consiliul Local;
- Rosu Raul;

2.(e) Evaluatorul.

- Acest raport de evaluare a fost realizat de Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI, leg.nr 16475
- 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.
- Evaluatorul declară că deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.
- Evaluatorul declară că misiunea de evaluare asumată nu există niciun conflict de interese și niciun fel de subiectivism.

2.(f) Moneda evaluării.

- 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 5,0676 lei/1EUR, cursul BNR la 11.08.2025.
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

2.(g)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 08.08.2025-11.08.2025
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **08.08.2025** și a constat în , culegerea de date, identificarea si vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 11.08.2025

2.(h)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă 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 2025-SEV102-Tipuri ale valorii)

2.(i)Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora:

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.Evaluatorul nu a fost limitat de niciun fel in momentul efectuării inspecției asupra proprietatii imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(j)Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul:

- Extras CF -Anexa nr.1
- Sit-ul ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare si localizare imobil)
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro www.romimo.ro www.publi24.ro
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(k)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 că 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.

2.(l) Specialist. Utilizarea și rolul unui specialist. În misiunea de evaluare urmata și prezentată în acest raport de evaluare nu a fost necesară utilizarea opiniei unui specialist.

2.(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernanta. În cadrul elaborării prezentei lucrări de evaluare a proprietății imobiliare compuse din teren și construcție, nu sunt evidențiate cerințe care trebuie luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta, care să aibă o influență semnificativă asupra valorii estimate.

2.(n) Tipul raportului. Conform utilizării desemnate pentru evaluare, 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 Anevar-2025: SEV 106 – Documentare și Raportare.

2.(o) 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.

Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

2.(p)Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2025 și anume:
 - ✓ SEV100 - Cadrul General;
 - ✓ SEV 101 -Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102 - Tipuri ale valorii;
 - ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare
 - ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare;
 - ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ;
 - ✓ SEV 106 - Documentare si Raportare
 - ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
 - ✓ SEV 400 - Verificarea evaluării;

Dacă pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, acest fapt va fi comunicat în scris clientului.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul localității Bazosu Nou, comuna Bucovăț, județul Timiș.

Comuna Bucovăț, situată în județul Timiș, este o comună alcătuită din două sate: Bucovăț (reședința) și Bazoșu Nou. Localizată la doar 16 km de Timișoara, în centrul județului, comuna se află pe Câmpia Tisei, între râurile Bega și Timiș. Aceste două râuri modelează zona atât din punct de vedere geografic, cât și din perspectiva resurselor naturale, Bega separând Bucovăț de comuna Remetea Mare.

Pentru a ajunge în Comuna Bucovăț, în acest moment sunt 2 căi de acces și anume:

- De pe drumul European (E 70) în localitatea Remetea Mare semnalizăm către indicatorul spre Bucovăț, pe drumul județean DJ 609 F

- De pe drumul județean 592 din localitatea Moșnița Noua, semnalizăm către Bucovăț pe drumul județean 595 D.

În Comuna Bucovăț, pentru activitățile economice un procent majoritar îl reprezintă sectorul primar (agricol), respectiv sectorul terțiar reprezentat de servicii.

Comuna Bucovăț oferă perspectiva și oportunitatea unei bune afaceri datorită poziționării geografice la 4 km de nodul de autostrada de la Remetea Mare, respectiv 8 km de Aeroportul Internațional "Traian Vuia" Timișoara. Se găsește în plin proces de dezvoltare a unui parc industrial modern care va oferi un cadru modern și adecvat climatului de business.

Dintre proiectele de investiții derulate se pot enumera:

- Reabilitarea moderată a Căminului cultural Bazoșu Nou, Comuna Bucovăț, în vederea creșterii eficienței energetice a clădirii;
- Reabilitarea moderată a dispensarului uman Bazoșu Nou, Comuna Bucovăț, în vederea creșterii eficienței energetice ;
- Reabilitarea moderată a Școlii Bazoșu Nou, Comuna Bucovăț, în vederea creșterii eficienței energetice a clădirii;
- Dotarea cu mobilier, materiale didactice și echipamente digitale a unităților de învățământ preuniversitar și a unităților conexe din UAT Comuna Bucovăț;
- Înființarea unei capacități de producție a energiei electrice din sursa solară pentru acoperirea consumului propriu în comuna Bucovăț, județul Timiș;
- Modernizare străzi rurale în comuna Bucovăț, județul Timiș



3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Bazosu Nou, str. Teiului Nr.5

- ✓ Proprietar teren : Comuna Bucovat ;
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 406784 Bucovat;
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 406784;
- ✓ Proprietar construcție: Rosu Raul;
- ✓ Drept de proprietate deplin asupra 560mp teren : Comuna Bucovat
- ✓ Drept de concesiune pe 49 ani, pe durata de existența a construcțiilor, în favoarea lui Rosu Raul;



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 406784 COPIE

Carte Funciară Nr. 406784 Bucovat

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Teiului, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406784	560	Teren neimprejmuț; imobil înscris în CF sporadic 400411;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
167391 / 16/06/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 406784 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2551.	A1
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT 5723, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA BUCOVAT, - domeniul privat	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT	A1
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 583A, din 05/12/2024 emis de Primăria Comunei Bucovăț;		
B4	Se notează nr. de conștientare nou: Strada Teiului nr.5	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
167391 / 16/06/2025		
Act Administrativ nr. 2399, din 02/09/2020 emis de Primaria Comunei Bucovat (act administrativ nr act aditional nr.1 din 16.10.2020, emis de Comuna Bucovat);		
C1	Intabulare drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 49 de ani 1) ROSU RAUL	A1

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea-evaluată : teren construit, cu suprafața de 560 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : 16 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Bucovat, pe drum judetean 609F, asfaltat - strada Frasinului (asfaltat) - str.Teiului (asfaltat). Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica, apa;

Categoria de folosință a terenului conform extrasului de Carte Funciară : intravilan curți construcții.

Carte Funciară Nr. 406784 Comuna/Oraș/Municipiul: Bucovat

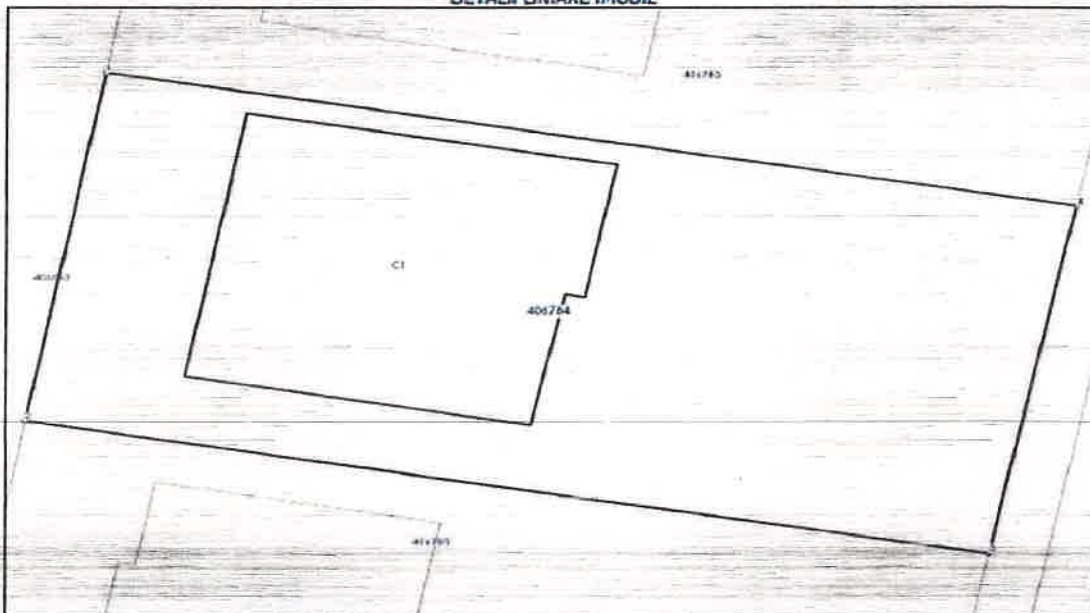
Anexa Nr. 1 La Partea I-

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
406784	560	Imobil inscris in CF sporadic 400411:

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	560	268	70	-	LOT 70 - Arabil intravilan extins pentru zona locuinte individuale

Date referitoare la construcții

Crt	Nume	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	406784-C1	construcții de locuințe	157	Fara acte	Nr. niveluri:1; S construita la sol:157 mp; S construita desfasurata:157 mp; Fundatie

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment - (m)
1	221.556.555 478.623.342	2	221.192.794 478.608.057	16.091
2	221.192.794 478.608.057	3	221.227.523 478.602.062	34.658
3	221.227.523 478.602.062	4	221.230.961 478.617.865	16.092

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime P+1E, casa familiala, cu suprafata construita $S_c = 127\text{mp}$, respectiv suprafata construita desfasurata $S_{cd} = 254\text{mp}$. Constructia este realizata din caramida cu elemente structurale de rezistenta din beton armat (placa peste parter, buiandrugi, centuri, stalpisorii), sarpanta din lemn (nerealizata). Finisajul este realizat partial « La gri » Cladirea nu este racordata la utilitati. Anul constructiei 2025.
Proprietarii constructiei : Rosu Raul

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 construit.**

2.Caracteristicile proprietății imobiliare:suprafața teren: 560 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 (terenuri construite) situate în comuna Dudești Noi.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 - 700 m.p., situate în comuna Dudești Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

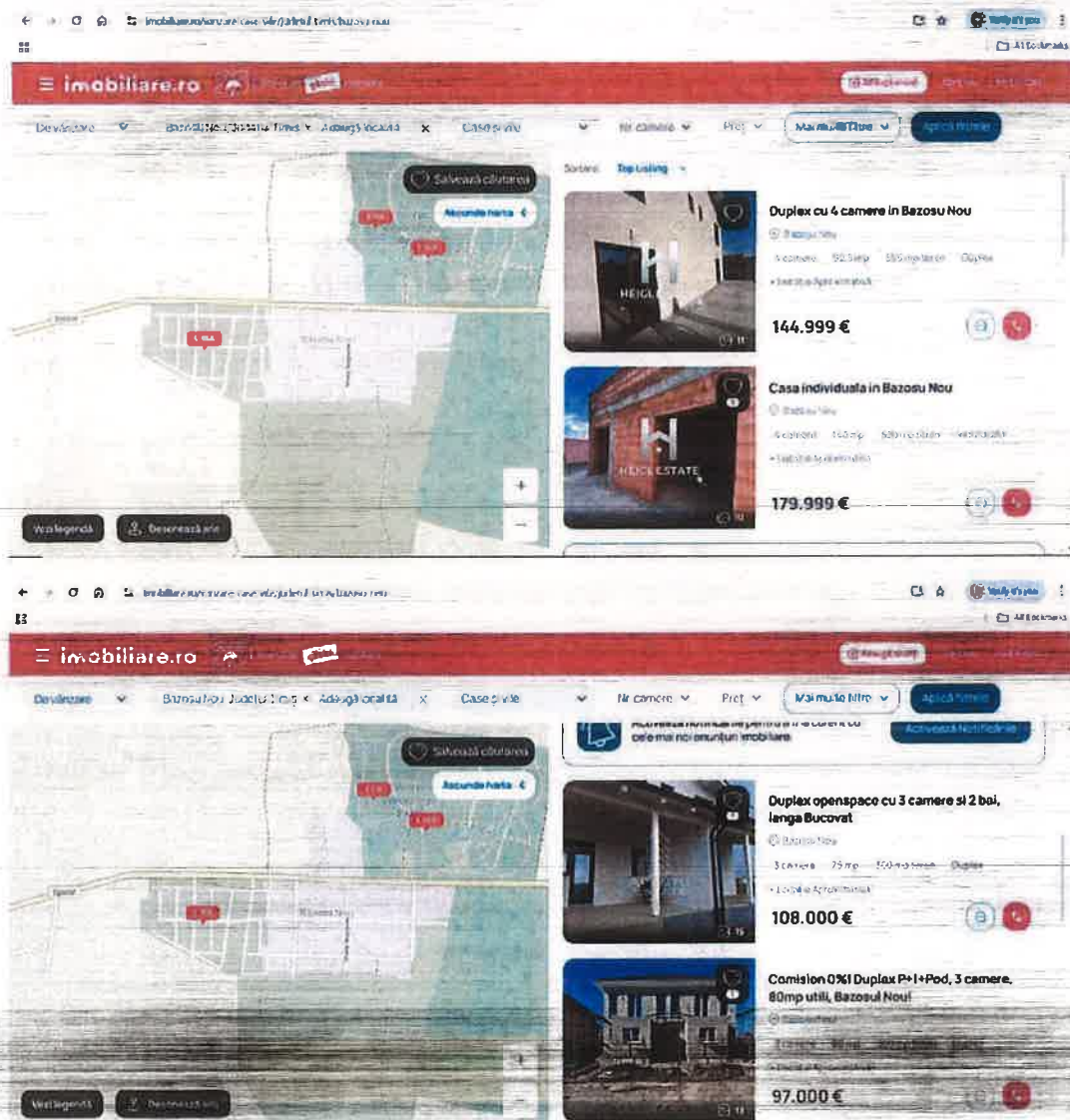
4.2. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției cartierului, 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 Comuna Bucovat.

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate:



C1. Suprafata teren St = 556 mp, Suprafata utila Su = 92,5 mp, suprafata construita desfasurata Scd = 111, casa in regim P+1E, 4 camere, 3 bai, 1 bucatarie, structură din caramida, front stradal 11m, terasa 12mp anul constructiei 2025, Pret oferta 144.999 euro.

imobiliare.ro

144.999 €

Rate de la 3.273 RON/lună

Duplex cu 4 camere in Bazosu Nou

Bazosu Nou, Județul Timiș - Vezi Hartă

Roxana Mocel
Agent
HEX REAL ESTATE SRL
PRO

0752637785
AFASIOSA

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează o eroare

Cum intenționezi să faci achiziția?




imobiliare.ro

Duplex cu 4 camere in Bazosu Nou - 144.999 €

Bazosu Nou, Județul Timiș - Vezi Hartă

HEX REAL ESTATE SRL
0752637785
AFASIOSA

HEX Estate vă propune un duplex modern, construit cu materiale de calitate superioară, ideal pentru două familii sau ca investiție imobiliară.

Detalii tehnice și structurale:

- o Construcție din cărămidă de 25 cm, fără pereți de gips
- o Izolație exterioară din polistiren de 10 cm
- o Geamuri termopan Salamander, 8 camere, cu siguranță în pan (5 la duș și 3 la intrare)
- o Pereți despărțitori între unități formate din 25 cm cărămidă + 10 cm izolație + 25 cm cărămidă - pentru izolație fonică și termică excelentă

Citește mai mult

Incalzire prin pardoseala | Parcare stradală | Zonă rurală

Detalii casă

Darunt, XE/B1103G Actualizat în: 05 August 2025

Număr bucătării	1	Număr băi	3
Număr camere	4	Număr etajuri	2

144.999 €

100% CREDIT GARANTAT

De la 4.89%

INTERESANTE OFERTA

C2. Suprafata teren St = 300mp, Suprafata construita Sc = 91mp, Scd = 120mp casa in regim P+1, ½ duplex, 2 bai, învelitoare tigla, front stradal 11m, an constructie 2025, terasa 14mp, finisaj „la gri ” pret oferta 97.000 euro.

imobiliare.ro

Vinzare > Duplexuri > Județul Timiș > Bazosul Nou > 3 cam. > Comision 0% Duplex P+1+Pod, 3 camere, 80mp utili, Bazosul Nou!

Comision 0% Duplex P+1+Pod, 3 camere, 80mp utili, Bazosul Nou!

Bazosul Nou, Județul Timiș - Verzi-Horșă

97.000 €

Rate de la 2.190 RON/lună + simulari credit

Valentin Ionescu
Manager
MOBLU

0765226670
Agent imobiliara

Trimită mesaj

Trimită linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportare abuz

Cum intenționezi să faci achiziția?

imobiliare.ro

Comision 0% Duplex P+1+Pod, 3 camere, 80mp utili, Bazosul Nou! - 97.000 €

Bazosul Nou, Județul Timiș - Verzi-Horșă

Trimită mesaj

Descriere casă

Direct de la dezvoltator, 1/2 duplex cu 3 camere, tipologia P+1+Pod, cu suprafata utila de 80mp, pe teren de aprox. 300mp compartimentat astfel:

PARTER

- hol
- baie
- living open-space cu bucatarie
- terasa de 16mp

Citește mai mult

Numărat Cursă Centrală proprie Incalzire prin pardoseală 2 Păcăni Zonă rurală

Detalii casă

Activăază notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activăază Notificările

CASA TA DE VIS
CANO CONTRAZA. MERITA TOTUL

DOUANDA PUA
de la
4,89%

INTERESAMPOURU RARE

Arhitect: 14.20 Februarie 2025

imobiliare.ro **2021** **găsiți** **casă** **găsiți** **casă**

Comision 0% Duplex P+1+Pod, 3 camere, 80mp util, Bazosul Nou! - 97.000 €
 Bazosul Nou Județul Timiș - Veni Hartă

Detalii casă

ID anunț: XB3R1100P Actualizat în: 20 Februarie 2025

Suprafață construită:	91 mp	Suprafață desfășurată:	120 mp
Nr. bucătării:	1	Nr. băi:	2
Nr. terase:	1	Suprafață terasă:	14 mp
Front strada:	11 m	Învelitoare acoperș:	Plăci
An construcție:	2025 (în construcție)	Structură rezistență:	Cărămidă
Regimul înălțime:	P+1E		

Utilități

Pereți:	Podole:
Faianță	Grese

Salvează 0765226670
 Apelați acum

Sc Suprafata teren = 520 mp, suprafata construita/suprafata utila Sc/Su = 168/140mp, casa in regim P+1E, structura din caramida, 2 bai, 2 balcoane, front stradal 16m, pret oferta 179.999 euro, anul constructiei 2025;

imobiliare.ro **2021** **găsiți** **casă** **găsiți** **casă**

Imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-bazosu-nou-4-camere-267305025

HEIGL ESTATE

Roxana Mocot
 Agent
 HEIGL REAL DEAL SRL
 (PIN)

0752637785
 0752637785

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

15 cam. Sup utilă: Sup teren: To prop:

0752637785
0724561763

POSTAGE WILL BE PAID BY ADDRESSEE

Actualizat în: 05 August 2025

An construct: 2025 Regimilitate: P

Curent	Apel	Canalizare	Gaze	CATV	Asfaltate	Mediile de transport in comun
--------	------	------------	------	------	-----------	-------------------------------



0752637785
0794656753

4 140mp 520mp Individuale

Casey

📍 Vegli Markt

CASA DE VINO
CANTO CONTRAZA HERIETA TOTU

4,89%

INTESA SAN DIEGO BANK



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.

Deși pe piața locală studiată *se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului totuși* aceasta prezintă o anumită dinamicitate constatată atât prin termenul relativ scurt în care ofertele imobiliare competitive își găsesc cumpărători cât și din rapoartele anuale ale Primăriei care ne conduc la concluzia că localitatea are o dezvoltare continuă și constantă în ultimii ani ceea ce reprezintă o garanție pentru dezvoltatorii imobiliari.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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.

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 560 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de Vest a localității Bazosu Nou. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat (Str. Teiului).

Utilități disponibile: apă, curent.

Concluzie: CMBU a terenului în cazul de față este teren construit, cu construcția existentă în prezent și dat fiind intenția proprietarului de folosință continuă a construcției.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit Extracția de pe piață.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

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 406784 Bucovat+ casa în regim de înălțime P+1E, cu suprafața construită $S_c = 127\text{mp}$, respectiv suprafața construită desfasurată $S_{cd} = 254\text{mp}$.

Construcția este realizată din caramida cu elemente structurale de rezistență din beton armat (placă peste parter, buiandrugi, centuri, stalpisorii), sarpanta de lemn în curs de execuție. Stare finisaj : la gri Anul construcției 2025.

Utilități: rețea de curent, apă-canal. Suprafața parcelei de teren este $S = 560\text{ mp}$. Forma parcelei : regulată.

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 2024-august 2025 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

C1.

Suprafața teren $S_t = 556\text{ mp}$, Suprafața utilă $S_u = 92,5\text{ mp}$, suprafața construită desfasurată $S_{cd} = 111$, casa în regim P+1E, 4 camere, 3 bai, 1 bucatărie, structura din caramida, front stradal 11m, terasa 12mp- anul construcției 2025, Pret oferta 144.999 euro.

CALCUL CIN Comparabila C1

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	111 mp					
Mansarda	111 mp					
Scd	222 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	886,2 lei/mp	1	886,2 lei/mp	744,7 lei/mp	82.662,4 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1.996,3 lei/mp	1	1.996,3 lei/mp	1.677,6 lei/mp	186.209,5 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZIDCAR37EFS	2.081,9 lei/mp	1	2.081,9 lei/mp	1.749,5 lei/mp	194.194,0 lei
Sarpanta+invelitoare+jgheaburi	SARPINVVW	838,0 lei/mp	1	838,0 lei/mp	704,2 lei/mp	83.799,7 lei
Instalație electrica	ELINGR	192,0 lei/mp	1	192,0 lei/mp	161,3 lei/mp	35.818,5 lei
Instalații incalzire	INCELF5	219,0 lei/mp	1	219,0 lei/mp	184,0 lei/mp	40.855,5 lei
Finisaj	FOBFS	2.566,4 lei/mp	1	2.566,4 lei/mp	2.156,6 lei/mp	478.773,8 lei
Finisaj fatada	10 cm	522,3 lei/mp	1	522,3 lei/mp	438,9 lei/mp	97.437,5 lei
Finisaj scara	SCAM0Z	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)						1.217.003,9 lei
Cost de inlocuire brut						1.217.004,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						256.007 EURO

CIB clădire completa = 256.007euro

CIB 1/2 duplex =128.004

C2. Suprafata teren St = 300mp, Suprafata construita Sc = 91mp, Scd = 120mp casa in regim P+1, ½ duplex, 2 bai, invelitoare tigla, front stradal 11m, an constructie 2025, terasa 14mp, pret oferta 97.000 euro.

CALCUL CIN Comparabila C2

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	91 mp					
Mansarda	91 mp					
Scd	182 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	886,2 lei/mp	1	886,2 lei/mp	744,7 lei/mp	67.768,2 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1.996,3 lei/mp	1	1.996,3 lei/mp	1.677,6 lei/mp	152.658,2 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZIDCAR37EFS	2.081,9 lei/mp	1	2.081,9 lei/mp	1.749,5 lei/mp	159.204,1 lei
Sarpanta+invelitoare+jgheaburi	SARPINVVW	838,0 lei/mp	1	838,0 lei/mp	704,2 lei/mp	76.898,8 lei
Instalație electrica	ELINGR	192,0 lei/mp	1	192,0 lei/mp	161,3 lei/mp	29.364,7 lei
Instalații incalzire	INCELF5	219,0 lei/mp	1	219,0 lei/mp	184,0 lei/mp	33.494,1 lei
Finisaj	FOBFS	2.566,4 lei/mp	1	2.566,4 lei/mp	2.156,6 lei/mp	227.654,8 lei
Finisaj fatada	10 cm	522,3 lei/mp	1	522,3 lei/mp	438,9 lei/mp	79.881,2 lei
Finisaj scara	SCAM0Z	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)						834.177,4 lei
Cost de inlocuire brut						834.177,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						175.476 EURO

CIB constructia de baza = 175.476 euro -finisaj la gri

CIN 1/2 duple = CIB 1/2 duplex = 87.738 euro

C3. Suprafata teren = 520 mp, suprafata construita/suprafata utila Sc/Su = 168/140mp, casa in regim P+1E, structura din caramida, 2 bai, 2 balcoane, front stradal 16m, pret oferta 179.999 euro, anul constructiei 2025;

CALCUL CIN Comparabila C3

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	84 mp					
Mansarda	86 mp					
Scd	170 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	886,2 lei/mp	1	886,2 lei/mp	744,7 lei/mp	62.555,3 lei
Zidărie portantă parter	7ZDCAR37PFS	1.996,3 lei/mp	1	1.996,3 lei/mp	1.677,6 lei/mp	140.915,3 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZDCAR37EFS	2.081,9 lei/mp	1	2.081,9 lei/mp	1.749,5 lei/mp	150.456,6 lei
Sarpanta+invelitoare+jgheaburi	SARPIN/VW	838,0 lei/mp	1	838,0 lei/mp	704,2 lei/mp	70.983,5 lei
Instalatie electrica	ELINGR	192,0 lei/mp	1	192,0 lei/mp	161,3 lei/mp	27.428,6 lei
Instalatii incalzire	INCELES	219,0 lei/mp	1	219,0 lei/mp	184,0 lei/mp	31.285,7 lei
Finisaj	FOBFS	2.566,4 lei/mp	1	2.566,4 lei/mp	2.156,6 lei/mp	183.314,3 lei
Finisaj fatada	10 cm	522,3 lei/mp	1	522,3 lei/mp	438,9 lei/mp	74.614,3 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)						748.806,8 lei
Cost de inlocuire brut						748.807,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						157.518 EURO

CIB =CIN= 157.518 euro, Deprecierea fizica = 0 euro

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in baza discutiilor cu agentile imobiliare care administreaza ofertele si este 3,5%):

Comparabila	Pret oferta (Euro)	Pret negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	144.999	141.348	222	128.004	13.344	556	24
C2	97.000	95.000	240	87.800	7.200	300	24
C3	179.999	170.000	164	157.520	12.480	520	24

Comparabilele C1 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar determinat pentru teren, ca valoare reziduala este considerat 24 euro/mp. Si pentru proprietatea subiect , descrisa prin CF 406784 Bucovat.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : $560 \text{ mp} * 24 \text{ euro/mp} = 13.440 \text{ euro}$

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 construit situat în Bazosu Nou, str. Teiului Nr. 5, com. Bucovat, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2025 și anume extracția de pe piață.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF406784 Bucovat	Extracția de pe piață	13.440	68.109

Pentru aplicarea extracției de pe piață, s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 13.440 \text{ EUR}$ echivalent cu 68.109 lei

Valorile exprimate nu contin TVA

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



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003

8. ANEXE

Fotografii

