



Raport de evaluare Nr.100

Teren construit situat în satul Bazosu Nou Nr.170 , Com. Bucovat, jud. Timiș CF400708

August 2022

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în intravilanul localității Bazosu Nou, Nr.170, comuna Bucovat, descriere conform CF 400708, Nr. Top 400708
- acces drum asfaltat
- suprafața: 508 mp;
- proprietar: Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 18.08.2022-22.08.2022
- **Data inspecției/vizionării:** 18.08.2022 ;

Data evaluării: 22.08.2022;

Data raportului: 22.08.2022 ;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,8853 lei (07.06.2021)

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)
400708 Bucovat	Extracția de pe piața	8.128	39.708

V=8.128 Euro echivalent 39.708 lei , preț unitar 16 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, leg.nr.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 oricărui alți utilizatori desemnați.....	4
2.(c)Scopul evaluării	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor) ...	7
2.(l)Descrierea raportului	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată	7
3.Prezentarea datelor	7
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.....	8
3.3.Descrierea terenului	9
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare	10
4.Analiza pieței.....	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei.....	11
4.3.Analiza echilibrului pieței	15
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	15
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.....	15
6.Evaluarea proprietății	16
6.1.Metoda extracției de pe piața	16
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
7.1.Analiza rezultatelor	19
7.2.Concluzia asupra valorii	19
8.Anexe	19

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării „VE”, dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

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



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

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

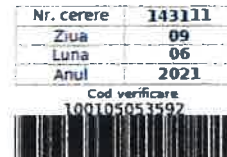
- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Est a localității Bazosu Nou, Nr.170, com Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 400708 Bucovăț



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400708 Bucovat



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bazosu Nou, Nr. 170, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400708	508	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 400708-C1;

- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18089 / 06/02/2014		
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA BUCOVAT , in administrarea Consiliului Local	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404713/Remetea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 92146 din 21/06/2011;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18089 / 06/02/2014		
Act Administrativ nr. 1110, din 11/07/2013 emis de COMUNA BUCOVAT (act administrativ nr. HG 24/27-07-2013 emis de C L COMUNEI BUCOVAT);		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita pe durata existentei locuintelor, a parcelor conform Legii nr 15/2003 asupra 508 mp teren	A1
	1) NECHITOI BOGDAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404713/Remetea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 5516 din 16/01/2014;		

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 2020-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f) Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 18.08.2022-22.08.2022
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **18.08.2022** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 22.08.2022 ;
- Data reportului: **22.08.2022** ;

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la 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 sursa INTERNET:
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 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 – Documentare si conformare
 - ✓ SEV103 - Raportare
 - ✓ SEV 104 -Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
 - ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 63 - 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

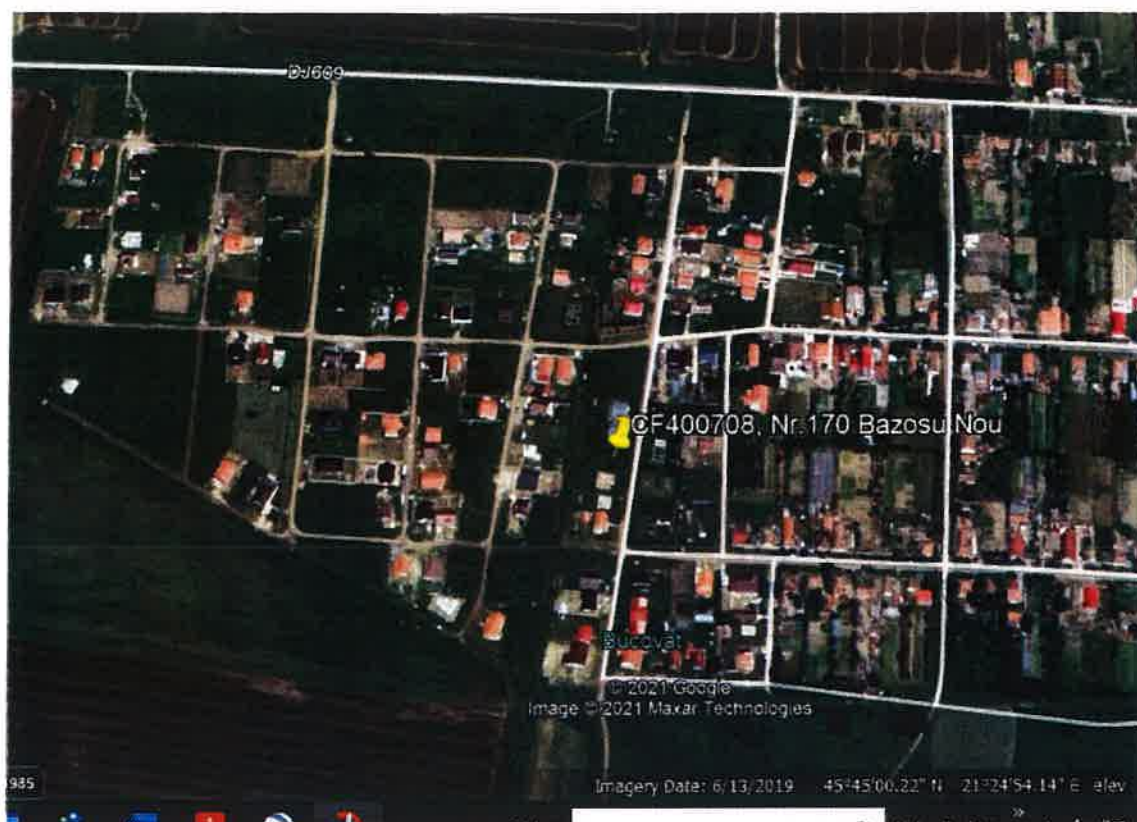
- **Valoarea** estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și **nu conține TVA sau alte taxe** (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,8853 lei/1EUR,cursul BNR la 22.08.2022
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

- Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul localitatii Bazos, comuna Bucovăț , județul Timiș.
- Localizare :





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

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Vest a localității Bazosu Nou, Jud. Timiș, cod postal 307351, nr.170, descrisă în CF 400708 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18089 / 06/02/2014		
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , in administrarea Consiliului Local <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404713/Remetea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 92146 din 21/06/2011:</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18089 / 06/02/2014		
Act Administrativ nr. 1110, din 11/07/2013 emis de COMUNA BUCOVAT (act administrativ nr. HG 24/27-07-2013 emis de C L COMUNEI BUCOVAT);		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita pe durata existentei locuintelor, a parcelor conform Legii nr 15/2003 asupra 508 mp teren 1) NECHITOI BOGDAN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404713/Remetea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 5516 din 16/01/2014:</i>	A1

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

- Suprafața terenului: 508 mp .
- Formă regulată.
- Utilități în zonă: apa, curent, gaz
- Acces: drum asfalt,
- Proprietar: Comuna Bucovăț în administrarea Consiliului Local.
- Drept de proprietate înscris în CF 400708Bucovăț
- Nr.Top imobil: 400708
- Drept de folosinta gratuita asupra terenului pe durata de existenta a constructiei.

- ✓ Construcții existente pe teren: casa finalizată, în regim de înălțime P+M , construcție din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpanta de lemn și învelitoare de tigla, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Sc = 105mp.

A. Partea I. Descrierea imobilului**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	400708-C1	Loc. Bazosu Nou, Nr. 170, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; An construire:2021; S. construita la sol:105 mp; S. construite desfasurata:188 mp; Casa P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
135801 / 02/06/2021		
Act Administrativ nr. 2286, din 31/05/2021 emis de Primaria Bucovat;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) NECHITOI BOGDAN	A1.1

- Proprietar construcții conform extras CF 400708-C1, Nechitoi Bogdan

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren cu constructii, cu o suprafață totală de 508 m.p , de formă regulată.

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 Funciară Nr. 400708 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovat

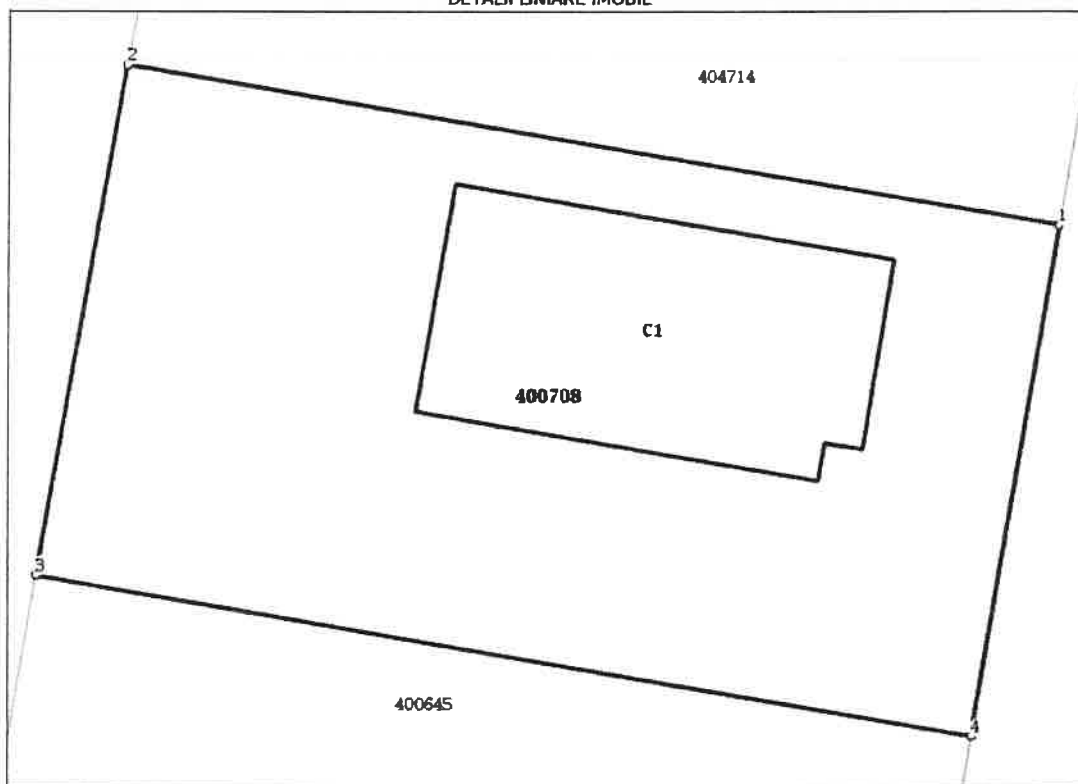
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400708	508	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	508	-	-	-	

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele si 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 localităților Bucovat și Bazosu Nou

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren cu construcții, categoria de folosință curți construcții situat în localitatea Bazosu Nou, 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 localităților Bucovat și Bazosu Nou.

**Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.
Proprietăți imobiliare similare analizate**

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafata teren(mp)	Scd (mp)	Pret(Euro)
C1	Bucovăț	Teren cu casa P+M	250	136	125.000
C2	Bazoșu Nou	Teren cu casa P+M	250	108	100.000
C3	Bazoșu Nou	Teren cu casa P	700	127	130.000

1.  Teren 250 mp, cu casa finalizata 2022 , regim de inaltime P+M, Scd= 136 mp, Bucovat, Pret 125.000 Euro.

Prima pagină > Case / vile de vânzare > Case / vile de vânzare în Bucovăț (Remetea Mare)

Bucovat-Casa Individuala-Predare La Cheie

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

99000 € / mp **125.000 €**

Pret de la 2.656 Ron/m². [Vezi detalii](#) > [PREȚ MINIM](#)

 **031 63 16 346**
Apelarea acum


Alex Suhaneș
Consultant mobilier
PRIMUM IMOBILIARE (19)

[Trimite mesaj](#)


Casa ta urmează

 [Contul meu](#)

Bucovat-Casa Individuala-Predare La Cheie

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

 **031 63 16 346**
Apelarea acum

Specificații

ID Anunt: ACPS11087 Actualizat în 16.08.2022

Nr camere:	4	Suprafață teren:	250 mp
Suprafață utilă:	126 mp	Front strada:	10 m
Suprafață construită (Amprentă la sol):	90 mp	Încalzire acoperș:	Tabla
Suprafață desășurată:	136 mp	An construcție:	2022 (finalizată)
Nr bucătări:	1		
Nr. căi:	3		
Nr. terase:	1		
Suprafață terase:	15 mp		



1.  Teren 250 mp, cu casa finisata P+M, Scd= 120 mp, Bucovat, Pret 100.000 Euro.

Direct de la proprietar casa remetea mare-bucovăț,
parter+mansarda, pret 100000 euro

Timis, Bucovat (Remetea Mare) Vezi pe harta

100 000 EUR negociabil
1 111€/m²

Publicat pe 28/07/2017 la 12:00

Salveaza oferta pe masa ta



0728651838

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 2529

Raporteaza



Camelia

Vezi toate anunțurile

Urmareste



Specificatii

Suprafata utila

90,0 m²

Descriere

Proprietar vând casă tip Duplex, Parter+Mansarda in Remetea Mare-Bucovăț, compusă din 3 camere, bucatărie, 2 băi, dressing, cămară, hol de acces, suprafața utilă 90 mp, suprafața teren 250 mp, compartimentată astfel: la parter: living cu acces pe terasă, bucatărie separată, cu acces in cămară, baie, iar la etaj: 2 dormitoare, dressing cu acces dintr-una din camere, baie. Are toate utilitățile: apă, gaz, curent, fosă septică. Prețul casei amenajată integral: centrala proprie, geamuri termopan, gresie, faianța, parchet, cu toate finisajele si cu predare la cheie este de 100000 euro.

Comision zero, tel 0728651888

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0728651838

Teren 700 mp, cu casa finisata P+M, Scd= 127 mp, Bucovat, Pret 130.000 Euro. Anul constructiei este 2017.

Casa individuala cu teren de 700 mp, bucovat

130 000 EUR 12156m²

Tms, Bucovat (Remetea Mare) Vezi pe harta

130 000 EUR 12156m²

20



Specificatii

Suprafata utila	107,0 m ²	Suprafata terenului	685,0 m ²
Suprafata construita	127,0 m ²	Numar camere	4
Anul constructiei	2017	Locuri parcare	2
Numar buctarii	1	Numar fronturi	1
Front stradal	12	Destinatie	Rezidential
Acces internet	Fibra optica	Izolatie termica	Exterior
Podete	Gresie, Parchet		

Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre vanzare o casa individuala de vanzare in localitatea Bucovat (Remetea Mare).

Casa dispune de un teren de aproximativ 700, iar suprafata construita este 127

Zona buna, la 5 minute de Primaria localitatii. Linistea si ciritul pasariilor domina intragul cartier

Alcatuire: 2 dormitoare

o sufragerie open-space cu bucataria

o camera de zi

un hol de acces

o baie

o terasa inchisa de aproximativ 20 mp

Alcatuire: 2 dormitoare

o sufragerie open-space cu bucataria

o camera de zi

un hol de acces

o baie

o terasa inchisa de aproximativ 20 mp

o terasa deschisa

Deschiderea este de 12 ml. Imobilul are amprenta de 127 mp, iar curtea individuala libera de 558 mp

An de constructie: 2017

ID intern: 5734

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0732622836

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului.

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

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

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

Concluzie:

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

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului construit analizat în acest raport de evaluare s-a folosit Extracția de pe piață.

6.1.Metoda extracției de pe piața

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

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

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

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

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

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

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

Descrierea proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 400708Bucovăț + casa în regim de înălțime P+M, construcție finalizată, din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tigla, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan.

Utilități: apă, curent, gaze Suprafața parcelei de teren este $S = 508$ 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 2020-2021 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

1.  Teren 250 mp, cu casa finalizata 2022 , regim de inaltime P+M, Scd= 136 mp, Bucovăț, Pret 125.000 Euro.

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	68 mp					
Mansarda	68 mp					
Scd	136 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV3	727,8 lei/mp	1	727,8 lei/mp	611,6 lei/mp	41.588,6 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PS	1.280,7 lei/mp	1	1.280,7 lei/mp	1.076,2 lei/mp	73.182,9 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZIDCAR37M	798,4 lei/mp	1	798,4 lei/mp	670,9 lei/mp	45.622,9 lei
Invelitoare	INVTIG	591,1 lei/mp	1	591,1 lei/mp	496,7 lei/mp	40.532,6 lei
Instalație electrică	ELINGR	142,0 lei/mp	1	142,0 lei/mp	119,3 lei/mp	16.228,6 lei
Instalație sanitară	DUSLAVWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	7.972,1 lei
Instalații încălzire	INCELFS	199,0 lei/mp	1	199,0 lei/mp	167,2 lei/mp	22.742,9 lei
Finisaj	FOBFS	1.618,3 lei/mp	1	1.618,3 lei/mp	1.359,9 lei/mp	184.948,6 lei
Finisaj fatada	FTERMO10	691,5 lei/mp	1	691,5 lei/mp	581,1 lei/mp	79.028,6 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						516.027,0 lei
Cost de înlocuire brut						516.027,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						108.550 EURO

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN=108.550 Euro**

2. Teren 250 mp, cu casa finisată P+M, Scd= 108 mp, Bazosu Mare, Pret oferta 100.000 Euro.

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	54 mp					
Mansarda	54 mp					
Scd	108 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV3	727,8 lei/mp	1	727,8 lei/mp	611,6 lei/mp	33.026,2 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PS	1.280,7 lei/mp	1	1.280,7 lei/mp	1.076,2 lei/mp	58.115,8 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZIDCAR37M	798,4 lei/mp	1	798,4 lei/mp	670,9 lei/mp	36.229,9 lei
Invelitoare	INVTIG	577,5 lei/mp	1	577,5 lei/mp	485,3 lei/mp	31.447,1 lei
Instalație electrică	ELINGR	142,0 lei/mp	1	142,0 lei/mp	119,3 lei/mp	12.887,4 lei
Instalație sanitară	DUSLAVWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	7.972,1 lei
Instalații încălzire	INCELFS	199,0 lei/mp	1	199,0 lei/mp	167,2 lei/mp	18.060,5 lei
Finisaj	FOBFS	1.618,3 lei/mp	1	1.618,3 lei/mp	1.359,9 lei/mp	146.870,9 lei
Finisaj fatada	FTERMO10	661,5 lei/mp	1	661,5 lei/mp	555,9 lei/mp	60.035,3 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						408.824,7 lei
Cost de înlocuire brut						408.825,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						86.000 EURO

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN=86.000 Euro**

3.  Teren 700 mp, cu casa finisata P+M, Scd= 127 mp, Bazosu Mare, Pret 130.000 Euro.

h

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	64 mp					
Mansarda	63 mp					
Scd	127 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(fundatii)	FC BSV3	727,8 lei/mp	1	727,8 lei/mp	611,6 lei/mp	39.142,2 lei
Zidarie portanta parter	7ZIDCAR37PS	1.280,7 lei/mp	1	1.280,7 lei/mp	1.076,2 lei/mp	68.878,0 lei
Zidarie portanta mansarda	7ZIDCAR37M	798,4 lei/mp	1	798,4 lei/mp	670,9 lei/mp	42.268,2 lei
Invelitoare	INVTIG	577,5 lei/mp	1	577,5 lei/mp	485,3 lei/mp	37.270,6 lei
Instalatie electrica	ELINGR	142,0 lei/mp	1	142,0 lei/mp	119,3 lei/mp	15.154,6 lei
Instalatie sanitara	DUSLAVWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	7.972,1 lei
Instalatii incalzire	INCELFS	199,0 lei/mp	1	199,0 lei/mp	167,2 lei/mp	21.237,8 lei
Finisaj	FOBFS	1.618,3 lei/mp	1	1.618,3 lei/mp	1.359,9 lei/mp	172.709,3 lei
Finisaj fatada	FTERMO10	661,5 lei/mp	1	661,5 lei/mp	555,9 lei/mp	70.597,1 lei
Finisaj scara	SCAM0Z	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)						479.409,4 lei
Cost de inlocuire brut						479.409,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						100.848 EURO

Depreciere cumulată estimată nulă, astfel **CIN = 108.848 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	125.000	112.550	136	108.550	4,000	250	16
C2	100.000	90.000	108	86.000	4,000	250	16
C3	135.000	120.000	127	108.848	11.152	700	15,93

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este 16,0 Euro/mp.
Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 508 \text{ mp} \times 16 \text{ euro/mp} = 8.128 \text{ euro.}$$

7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect(concluzia asupra valorii).

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect-Teren cu construcție P+M situat în intravilanul localității Bazosu Nou, 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)
400708 Bucovat	Extractia de pe piata	8.128	39.708

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 8.128 \text{ EUR echivalent a } 39.708 \text{ lei}$
Valorile indicate nu contin TVA

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



8. Anexe

Anexa nr.1 - Fotografii



