



Raport de evaluare Nr.39

Teren construit situat în Com. Bucovat, Nr.434, jud. Timiș
CF403846

Martie 2023

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. 434 descriere conform CF 403846, Nr. Top 403846
- acces drum asfaltat
- suprafața: 644 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 10.03.2023-15.03.2023

Data inspecției/vizionării: 10.03.2023 ;

Data evaluării: 15.03.2022;

Data raportului: 15.03.2022 ;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9207 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)
403846 Bucovat	Extracția de pe piața	15.456	76.054

V_{teren}=15.054 Euro echivalent 76.475 **lei** , preț unitar 24 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. Șuteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, nr. leg. 16475
Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor)	7
2.(l)Descrierea raportului	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată	7
3.Prezentarea datelor.....	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.	8
3.3.Descrierea terenului.....	10
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
4.Analiza pieței.....	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	12
4.2.Analiza ofertei	12
4.3.Analiza echilibrului pieței	15
5.Analiza celei mai bune utilizări.	15
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	15
6.Evaluarea proprietății	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 verificador cu specializarea EPI.

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

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

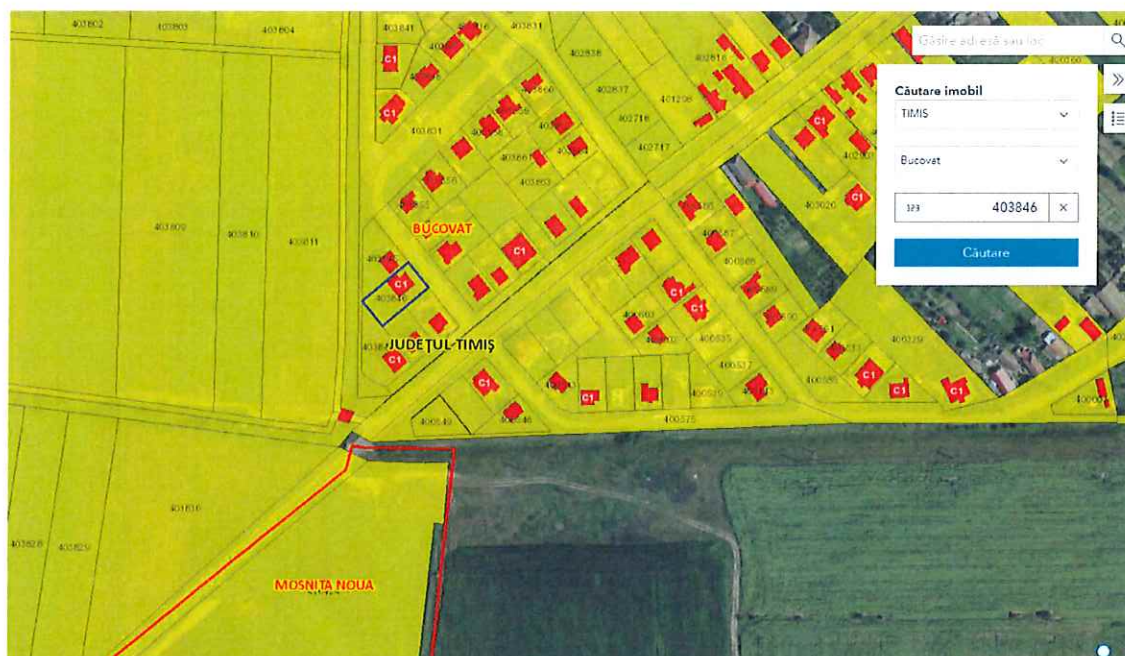
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Bucovat

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile 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 Sud-Vest a comunei Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 403846 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403846 Bucovat

Nr. cerere	28989
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 434, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403846	644	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 403846-C1; imobil înscris în CF sporadic 400519;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
291104 / 17/11/2022	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 403846 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 659.	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 24, din 26/03/2009 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovăț (certificat de urbanism nr. 15/22.07.2010.);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, anterior OP nr. 7161/25.10.1995, încheiere nr. 71285/23.06.2009., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) PRIMARIA BUCOVAT- CONSILIUL LOCAL BUCOVAT, CIF:99999999999999	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
291104 / 17/11/2022	
Act Administrativ nr. 1118, din 11/07/2011 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) MEDA MARIA-VALENTINA, folosinta gratuita	

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 10.03.2023-15.03.2023
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **10.03.2023** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 15.03.2023 ;
- Data raportului: **15.03.2023**;

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 și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

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

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

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

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

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

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

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

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102 - Documentare și conformare
 - ✓ 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 4,9207 lei/1EUR,cursul BNR la 15.03.2023
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3. PREZENTAREA DATELOR

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

- Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul comunei Bucovăț, județul Timiș.
- Localizare :



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

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren cu construcții situată în partea de Sud a comunei Bucovăț Jud. Timiș, descrisă în CF 403846 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403846 Bucovat

Nr. cerere	28989
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 434, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403846	644	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 403846-C1; imobil înscris în CF sporadic 400519;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
291104 / 17/11/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 403846 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 659.	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 24, din 26/03/2009 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovăț (certificat de urbanism nr. 15/22.07.2010.);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, anterior OP nr. 7161/25.10.1995, încheiere nr. 71285/23.06.2009., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) PRIMARIA BUCOVAT- CONSILIUL LOCAL BUCOVAT, CIF:9999999999999		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
291104 / 17/11/2022		
Act Administrativ nr. 1118, din 11/07/2011 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) MEDA MARIA-VALENTINA, , folosinta gratuita		

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

- Suprafața terenului: 644 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 403846 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 403846
- Drept de folosinta gratuita asupra terenului cf L15/2003 in fav. Meda Maria-Valentina

- ✓ Construcții existente pe teren: casa finalizată, în regim de înălțime P , construcție din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpanta

de lemn și învelitoare de tigla, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, finisaj exterior realizat, Sc = 126mp;

- Proprietar construcții conform extras CF 403846-C1 Bucovăț,



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 403846-C1 Bucovăț

Nr. cerere	28989
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	403846-C1	Loc. Bucovăț, Nr. 434, Jud. Timis	Nr. niveluri: 1: S. construita la sol: 126 mp; S. construita desfasurata: 126 mp; Casa P; Anul construirii: 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28989 / 09/02/2023		
Act Administrativ nr. 442, din 02/02/2023 emis de Comuna Bucovăț; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc. cad. 28989, din 09/02/2023 emis de HUDEMA CRISTIAN- PETRU Persoana Fizica Autorizata;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) MEDA MARIA-VALENTINA		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

3.3. Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren cu constructii, cu o suprafață totală de 644 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

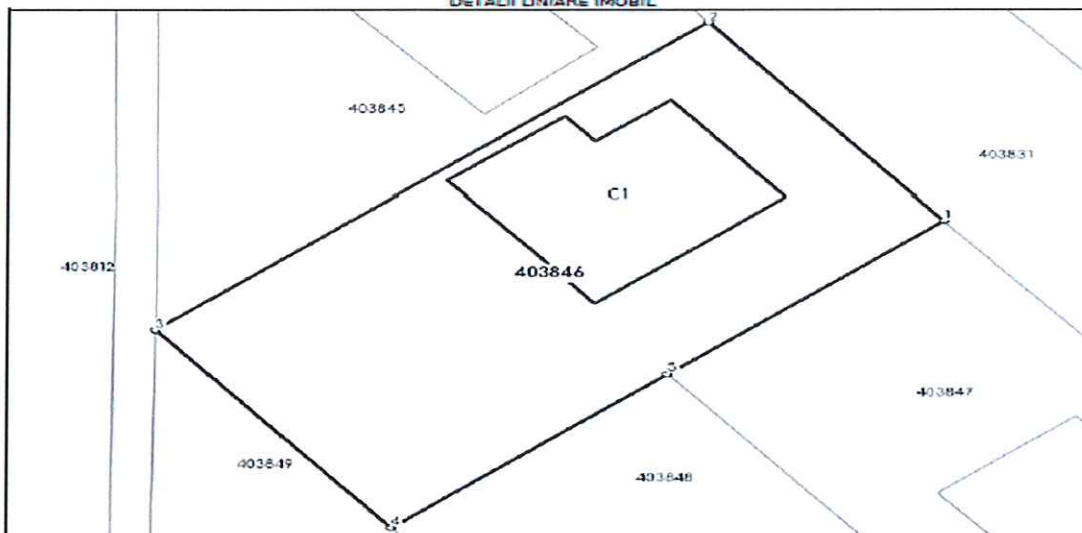
Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403846	644	imobil înscris în CF sporadic 400519;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	644	-	-	-	curți-construcții intravilan extins

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	217.644.816 478.351.267	2	217.639.173 478.365.519	18.403
2	217.639.173 478.365.519	3	217.606.068 478.343.376	35.0
3	217.606.068 478.343.376	4	217.617.712 478.329.124	18.404
4	217.617.712 478.329.124	5	217.633.264 478.340.196	17.5

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

4.ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la

stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: Teren cu construcții, categoria de folosință curți construcții.

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 500 – 700 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 localităților Bucovat și Bazosul Nou.

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

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafața teren (mp)	Scd (mp)	Pret (Euro)
C1	Bucovăț	Teren cu casa P+M	410	150	152.000
C2	Bucovat	Teren cu casa P	515	180	152.000
C3	Bazosul Nou	Teren cu casa P	524	110	116.500

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

C2 Teren 515 mp, cu casa P, finisata, Scd= 180 mp, Bucovat, Pret 152.000 Euro.
[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-\(remetea-mare\)/casa-de-vanzare-4-camere-XCFF110CP?lista=8073312&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=3394295160](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/timis/bucovat-(remetea-mare)/casa-de-vanzare-4-camere-XCFF110CP?lista=8073312&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=3394295160)

Contul meu

Casa Individuala, Asfalt, La cheie

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

Salvează

0756 398 828 Apeleaza acum

Casa Individuala, Asfalt, La cheie

152.000 €

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

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

Salvează

0756 398 828 Apeleaza acum

Ciocu Flavius

Consultant Imobiliar

BOOM ESTATE PRO

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

+ Adaugă anunț

Contul meu

Anunțuri imobiliare

Casa / vile individuale de vânzare

Casa / vile individuale de vânzare în Bucovăț (Remetea Mare)

Înapoi

Casa individuala - locatie linistita - toate utilitatile

1.323,86 €/mp 116.500 €

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

Rate de la 3.186 Ron/lună [simulează credit](#) PREȚ MINIM

Salvează

0356 630 908 Apelează acum

Vesna Snep

Consultant Imobiliar

PRIMUM IMOBILIARE PRO

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Contul meu

Casa individuala - locatie linistita - toate utilitatile
Bucovăț (Remetea Mare) - [Vizualizare](#)

Salvează

0356 630 908
Apelează acum

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

Specificatii

ID Anunt: XCPS1116F

Nr. camere:	3	Suprafata teren:	524 mp
Suprafata utila:	88 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafata desfasurata:	110 mp	Front stradal:	12 m
Nr. bucătări:	1	Învelitoare acoperiş:	Tigla
Nr. băi:	2	An constructie:	2021
Nr. terase:	1	Structura rezistentă:	beton
		Nr. locuri parcare:	2

Casa Bucovat (Remetea Mare)
152.000 EUR

Casa Bucovat (Remetea Mare)
98.000 EUR

Apartament 3 camere zona Lipovei
103.000 EUR

Casa Gioc
104.000 EUR

Apartament 2 camere zona Calaa Urseni
51.000 EUR

Casa Utvin
89.000 EUR

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului.

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

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

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

Concluzie:

– cea mai buna utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezinta utilizarea terenului liber pentru construirea de locuinta familiala, dat fiind caracteristicile

amplasamentului (zona de PUZ nou) si optiunile proprietarului de utilizare permanenta si continua a constructiilor 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 in acest raport de evaluare

s-a folosit Extracția de pe piață .

6.1.Metoda extracției de pe piata

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 403846 Bucovăț + casa în regim de înălțime P, construcție finalizată, din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tigla , tâmplărie exterioară PVC cu geam tip termopan.

Utilități: apă, curent, gaze Suprafața parcelei de teren este S = 644 mp. Forma parcelei : dreptunghiulara.

Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 – Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2022-2023 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

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

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	65 mp					
Mansarda	65 mp					
Scd	130 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV3	672,8 lei/mp	1	672,8 lei/mp	565,4 lei/mp	36.749,6 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1.912,9 lei/mp	1	1.912,9 lei/mp	1.607,5 lei/mp	104.486,1 lei
Zidarie portanta mansarda	7ZIDCAR37M	999,7 lei/mp	1	999,7 lei/mp	840,1 lei/mp	54.605,5 lei
Invelitoare	INVTZ	661,3 lei/mp	1	661,3 lei/mp	555,7 lei/mp	43.345,7 lei
Instalatie electrica	ELINGR	192,0 lei/mp	1	192,0 lei/mp	161,3 lei/mp	20.974,8 lei
Instalatii incalzire	INCELF5	219,0 lei/mp	1	219,0 lei/mp	184,0 lei/mp	23.924,4 lei
Finisaj	FOBFS	1.932,2 lei/mp	1	1.932,2 lei/mp	1.623,7 lei/mp	211.080,7 lei
Finisaj fatada	10 cm	985,8 lei/mp	1	985,8 lei/mp	828,4 lei/mp	107.692,4 lei
Finisaj scara	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)						610.112,4 lei
Cost de inlocuire brut						610.112,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						128.342 EURO

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

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

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	180 mp					
Scd	180 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV1	508,0 lei/mp	1	508,0 lei/mp	426,9 lei/mp	76.840,3 lei
Zidărie portantă parter	7ZBCA35PFS	1.209,5 lei/mp	1	1.209,5 lei/mp	1.016,4 lei/mp	182.949,6 lei
Zidarie portanta mansarda	7ZBCA35M	736,6 lei/mp	1	736,6 lei/mp	619,0 lei/mp	111.418,5 lei
Invelitoare	INVTIG	637,9 lei/mp	1	637,9 lei/mp	536,1 lei/mp	115.786,9 lei
Instalatii termice	INCELF5	289,6 lei/mp	1	289,6 lei/mp	243,4 lei/mp	52.566,1 lei
Instalatii electrice	ELINGR	307,4 lei/mp	1	307,4 lei/mp	258,3 lei/mp	55.797,0 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	19.910,1 lei
Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)						615.268,4 lei
Cost de inlocuire brut						615.268,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						129.427 EURO

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

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

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	115 mp					
Scd	115 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V1	508,0 lei/mp	1	508,0 lei/mp	426,9 lei/mp	49.092,4 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PFS	1.417,2 lei/mp	1	1.417,2 lei/mp	1.190,9 lei/mp	136.956,3 lei
Invelitoare	INVTL	647,0 lei/mp	1	647,0 lei/mp	543,7 lei/mp	75.030,3 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	90.859,7 lei
Finisaj fatada	FTERMO10	548,5 lei/mp	1	548,5 lei/mp	460,9 lei/mp	53.006,3 lei
Instalație electrica	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	8.968,1 lei
Instalație incalzire	INCELF5	289,6 lei/mp	1	289,6 lei/mp	243,4 lei/mp	27.986,6 lei
Obiecte sanitare	CHFOBO	3.515,5 lei/buc	1	3.515,5 lei/buc	2.954,2 lei/buc	11.816,8 lei
	DUSLAWC	3.638,4 lei/buc	1	3.638,4 lei/buc	3.057,5 lei/buc	6.115,0 lei
						459.831,3 lei
Cost de inlocuire brut						459.831,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						96.729 Euro

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

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

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Pret negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	152.000	138.182	150	128.342	9.840	410	24,00
C2	152.000	138.182	180	129.427	8.755	515	24,00
C3	116.500	105.909	110	96.729	9.180	524	24,00

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este data de valoarea unitara obtinuta pentru comparabilele C1-C3, adica 24 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 644 \text{ mp} \times 24 \text{ euro/mp} = 15.456 \text{ euro.}$$

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 situat în intravilanul comunei 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)
403846 Bucovat	Extractia de pe piata	15.456	76.054

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 15.456 \text{ EUR}$ echivalent cu 76.054 lei
Valorile indicate nu conțin TVA

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



8. Anexe Fotografii



