



Raport de evaluare Nr.49

Cladire P+M, Dispensar Medical situat în Com. Bucovat, Nr.179,
jud. Timiș CF402379

Aprilie 2023

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- Cladire P+M, Dispensar Medical situat în intravilanul comunei Bucovat, Nr.179 descriere conform CF 402379 Bucovat
- acces drum asfaltat
- suprafața teren :428 mp;
- proprietar : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 02.05.2023-03.05.2023

Data inspecției/vizionării: 02.05.2023 ;

Data evaluării: 03.05.2023;

Data raportului: 03.05.2023 ;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9290 lei

Scopul raportului de evaluare: informare pentru inchirierea imobilului.

Tipul valorii estimate: valoare de piață

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

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
402379 Bucovat	Costuri	194.090	956.667

Valorile exprimate nu conțin TVA

In cazul probabil de inchiriere al obiectivului avem Analiza chirii obținabile:

1.Pentru o chirie de 5 euro/mp, rezulta un venit brut de 13.222 euro/an (grad de ocupare 100%), amortizare investitie : 13,45 ani ;

Suprafata de calcul este $S_{ut} = 220,36\text{mp}$ ($S_{U\text{parter}} + S_{U\text{mansarda}}$) ;

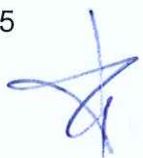
2.Pentru o chirie de 10 euro/mp, rezulta un venit brut de 26.443 euro/an (grad de ocupare 100%), amortizare investitie : 6,74 ani ;

3.Pentru o chirie de 15 euro/mp, rezulta un venit brut de 39.665 euro/an (grad de ocupare 100%), amortizare investitie : 4,5 ani ;

Observatie: Din Venitul Brut se vor deduce toate cheltuielile ocazionate cu functionarea obiectivului (plata utilitati, cheltuieli de exploatare, reparatii, mentenanta, administrare, etc) valoarea venitului net depinzand de tipul contractului de inchiriere, adica cine plateste acele cheltuieli, chiriasul sau proprietarul.

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

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



CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	3
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	3
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	3
2.(c)Scopul evaluării	3
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	3
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 ANEVAR- 2022)	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
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	10
4.Analiza pieței.....	10
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei.....	11
5.Analiza celei mai bune utilizări.	11
5.1.Cea mai bună utilizare.	11
6.Evaluarea proprietății.....	12
6.1.Metoda Costurilor.	12
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	13
7.1.Analiza rezultatelor	13
7.2.Concluzia asupra valorii	14

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 Bucovăț

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea închirierii construcției.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip Construcție P+M situată în partea Mediana a comunei Bucovăț, Jud. Timiș, descrisă în CF 402379 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. 402379 Bucovat

Nr. cerere	324698
Ziua	15
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
10010560403



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:400075

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 179, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402379	428	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit partial cu gard plasa si gard metal

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	402379-C1	Loc. Bucovat, Nr. 179, Jud. Timis	Nr. niveluri:1: S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Dispensar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12599 / 22/01/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentința civilă nr. 17953, din 04/11/2010 emis de Judecătoria Timișoara, dosar 19853/325/2008 (decizia civilă nr. 502/31.05.2011. a Tribunalului Timiș și deciziile nr. 530/25.04.2012. și nr. 1107/01.11.2011. ale Tribunalului Timiș);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) COMUNA BUCOVĂȚ	A1, A1.1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400075/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 175034 din 19/11/2012;		

C. Partea III. SARCINI .

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

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 02.05.2023-03.05.2023
- Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **02.05.2023** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 03.05.2023 ;

- Data reportului: **03.05.2023**;

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspekția a fost efectuată de evaluator și a constatat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspekția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

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

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

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

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

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

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102 - 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 4,9290 lei/1EUR,cursul BNR la 03.05.2023)
- 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 Construcție P+M situată în partea de Mediana a comunei Bucovăț Jud. Timiș, descrisă în CF 402379 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. 402379 Bucovat

Nr. cerere	324698
Ziua	15
Luna	12
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:400075

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 179, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402379	428	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit partial cu gard plasa si gard metal

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	402379-C1	Loc. Bucovat, Nr. 179, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Dispensar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12599 / 22/01/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentința civilă nr. 17953, din 04/11/2010 emis de Judecătoria Timișoara, dosar 19853/325/2008 (decizia civilă nr. 502/31.05.2011. a Tribunalului Timiș și deciziile nr. 530/25.04.2012. și nr. 1107/01.11.2011. ale Tribunalului Timiș);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) COMUNA BUCOVĂȚ	A1, A1.1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400075/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 175034 din 19/11/2012;		

C. Partea III. SARCINI .

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

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

- Suprafața terenului: 428 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 402379 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 402379

- ✓ 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, finisaj exterior realizat, Sc = 120mp, Scd=240mp
- Proprietar construcții conform extras CF 402379-C1 Bucovăț,

3.3.Descrierea constructiei.

Proprietatea evaluată : Construcție P+M, Sc = 120mp, Scd=240mp. la Parter sunt dispuse urmatoarele incaperi: Cabinet I, S = 19,13mp, Baie, S=4,29mp, Spatiu depozitare = 3,33mp, Sala de asteptare S = 31,22mp, Oficiu S = 5,64mp, Spatiu depozitare S=4,80mp, Cabinet II S = 21,25mp, Hol S=3,40mp, Baie S = 5,30mp, Spatiu Depozitare S = 3,57mp, Suprafata utila Parter fiind astfel de 101,93mp.

La Mansarda exista: Cabinet III S=21,25mp, Sala de Asteptare S=23,99mp, Grup Sanitar S = 15,85mp cu 2 chiuvet si doua WC, Cabinet IV S = 19,12mp, Baie S = 4,08mp, Cabinet V S = 21,25mp, Spatiu de Depozitare S = 9,11mp, Baie S = 3,78mp (cabina dus+chiuveta+WC).

Suprafata utila totala la Mansarda este 118,43mp

Cladirea este racordata la toate utilitatile.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate se face pe drum de asfalt

Utilități în zonă: apă, curent, gaze.

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 cele 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: Cladire cu regim de inaltime P+M, Sc = 120mp, Scd=240mp.

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafata teren: 428 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 Bazosu Nou.

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.

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 construcției ca atare, Construcție P+M, cu rol de Dispensar Medical, obiectiv de importanță locală, construcție veche modernizată cu fonduri de la Bugetul Local

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1.Metoda Costurilor.

Pentru estimarea valorii de piață a construcției P+M se va utiliza metoda costurilor segregate, utilizat catalogul IROVAL:

COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE

CATALOG I. CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Autor CORNELIU ȘCHIOPU, MIHAIL ȘCHIOPU

Descrierea proprietății imobiliare: Construcție în regim de înălțime P+M, construcție finalizată, din zidărie cărămidă porotherm, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă, tâmplărie exterioară PVC cu geam tip termopan.

Construcție P+M, Sc = 120mp, Scd=240mp. la Parter sunt dispuse următoarele încăperi: Cabinet I, S = 19,13mp, Baie, S=4,29mp, Spațiu depozitare = 3,33mp, Sala de așteptare S = 31,22mp, Oficiu S = 5,64mp, Spațiu depozitare S=4,80mp, Cabinet II S = 21,25mp, Hol S=3,40mp, Baie S = 5,30mp, Spațiu Depozitare S = 3,57mp, Suprafață utilă Parter fiind astfel de 101,93mp.

La Mansarda există: Cabinet III S=21,25mp, Sala de Așteptare S=23,99mp, Grup Sanitar S = 15,85mp cu 2 chiuvet și două WC, Cabinet IV S = 19,12mp, Baie S = 4,08mp, Cabinet V S = 21,25mp, Spațiu de Depozitare S = 9,11mp, Baie S = 3,78mp (cabina dus+chiuvetă+WC).

Suprafața utilă totală la Mansarda este 118,43mp

Costul de înlocuire net al construcției 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.

În cadrul metodei, evaluatorul a întocmit fișa de calcul pentru Costul de Înlocuire Brut, [CIB], după care, se va stabili total deprecieri cumulate Df.

La final, va rezulta Costul de înlocuire net [CIN], ca diferență dintre CINB și Df. Astfel obținut CIN, va reprezenta valoarea de piață a proprietății subiect.

CALCUL CIN						
NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	120 mp					
Mansarda	120 mp					
Scd	240 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	51.226,9 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR30PFS	1.634,2 lei/mp	1	1.634,2 lei/mp	1.373,3 lei/mp	164.793,3 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZIDCAR30M	874,8 lei/mp	1	874,8 lei/mp	735,1 lei/mp	88.215,1 lei
Invelitoare	INVTIG	637,9 lei/mp	1	637,9 lei/mp	536,1 lei/mp	77.191,3 lei
Instalații termice	INCELFS	289,6 lei/mp	1	289,6 lei/mp	243,4 lei/mp	70.088,1 lei
Instalații electrice	ELINGR	307,4 lei/mp	1	307,4 lei/mp	258,3 lei/mp	74.396,0 lei
Instalații sanitare	LAVWC	3.733,4 lei/mp	1	3.733,4 lei/mp	3.137,3 lei/mp	18.823,9 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	6.834,4 lei/mp	1	6.834,4 lei/mp	5.743,2 lei/mp	5.743,2 lei
Finisaj interior	FOBFS	1.932,1 lei/mp	1	1.932,1 lei/mp	1.623,6 lei/mp	389.667,2 lei
Finisaj exterior	FPOLIST10	548,5 lei/mp	1	548,5 lei/mp	460,9 lei/mp	66.373,1 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						1.006.518,0 lei
Cost de inlocuire brut						1.006.518,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						204.203 EURO

Costul de inlocuire brut CIB = 204.203 euro

Deprecierea fizică se calculează pentru elementele Infrastructura și Zidărie portantă parter, $D_f = 11.821,59 \text{ lei} + 38.029,23 \text{ lei} = 49.850,82 \text{ lei}$

Costul de Inlocuire Net [CIN] = [CIB] - $D_f = 1.006.518 \text{ lei} - 49.850,82 \text{ lei} = 956.667,18 \text{ lei}$, echivalent cu 194.090 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- Construcție P+M, Dispensar Medical, situat în intravilanul comunei Bucovat, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2022 și anume **metoda Costurilor**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
402379 Bucovat	Costuri	194.090	956.667

Valorile indicate nu contin TVA

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V = 194.090 EUR echivalent cu 956.667 lei
Valorile indicate nu contin TVA

In cazul probabil de inchiriere al obiectivului avem Analiza chirii obtenabile:

1. Pentru o chirie de 5 euro/mp, rezulta un venit brut de 13.222 euro/an (grad de ocupare 100%), amortizare investitie : 13,45 ani ;

Suprafata de calcul este $S = 220,36\text{mp}$ ($S_{\text{uparter}} + S_{\text{umansarda}}$) ;

2. Pentru o chirie de 10 euro/mp, rezulta un venit brut de 26.443 euro/an (grad de ocupare 100%), amortizare investitie : 6,74 ani ;

3. Pentru o chirie de 15 euro/mp, rezulta un venit brut de 39.665 euro/an (grad de ocupare 100%), amortizare investitie : 4,5 ani ;

Observatie: Din Venitul Brut se vor deduce toate cheltuielile ocazionate cu functionarea obiectivului (plata utilitati, cheltuieli de exploatare, reparatii, mentenanta, administrare, etc) valoarea venitului net depinzand de tipul contractului de inchiriere, adica cine plateste acele cheltuieli, chirasul sau proprietarul.

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



8. Anexe Fotografii





[illegible]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402379 Bucovat

Nr. cerere	324698
Ziua	15
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110560403



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:400075

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 179, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	402379	428	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit partial cu gard plasa si gard metal

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	402379-C1	Loc. Bucovat, Nr. 179, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Dispensar

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
12599 / 22/01/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 17953, din 04/11/2010 emis de Judecătoria Timișoara, dosar 19853/325/2008 (decizia civila nr. 502/31.05.2011. a Tribunalului Timiș și deciziile nr. 530/25.04.2012. și nr. 1107/01.11.2011. ale Tribunalului Timiș);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) COMUNA BUCOVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400075/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 175034 din 19/11/2012;		

C. Partea III. SARCINI .

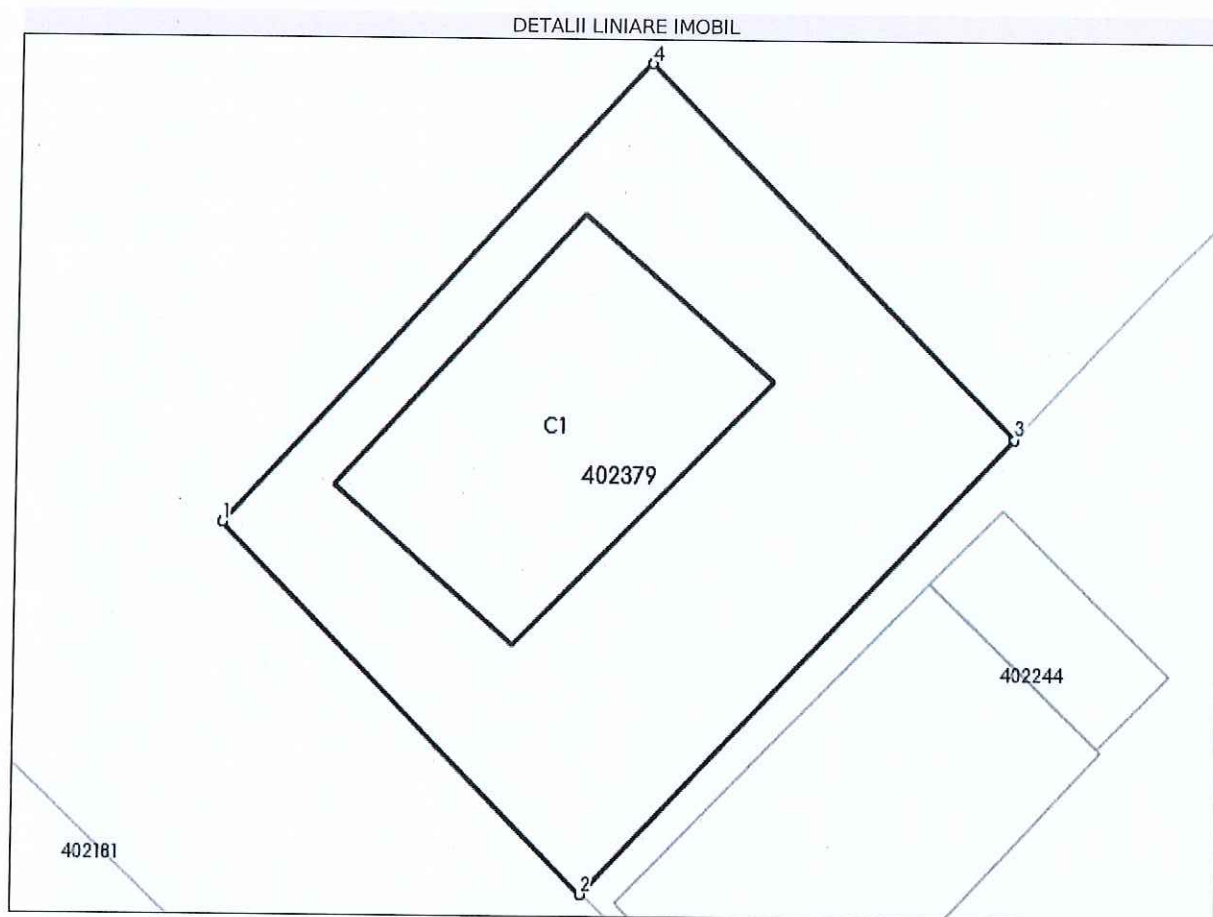
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402379	428	Teren împrejmuit partial cu gard plasa si gard metal

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	428	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	402379-C1	construcții administrative si social culturale	120	Cu acte	S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Dispensar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	18.774
2	3	22.719
3	4	18.979