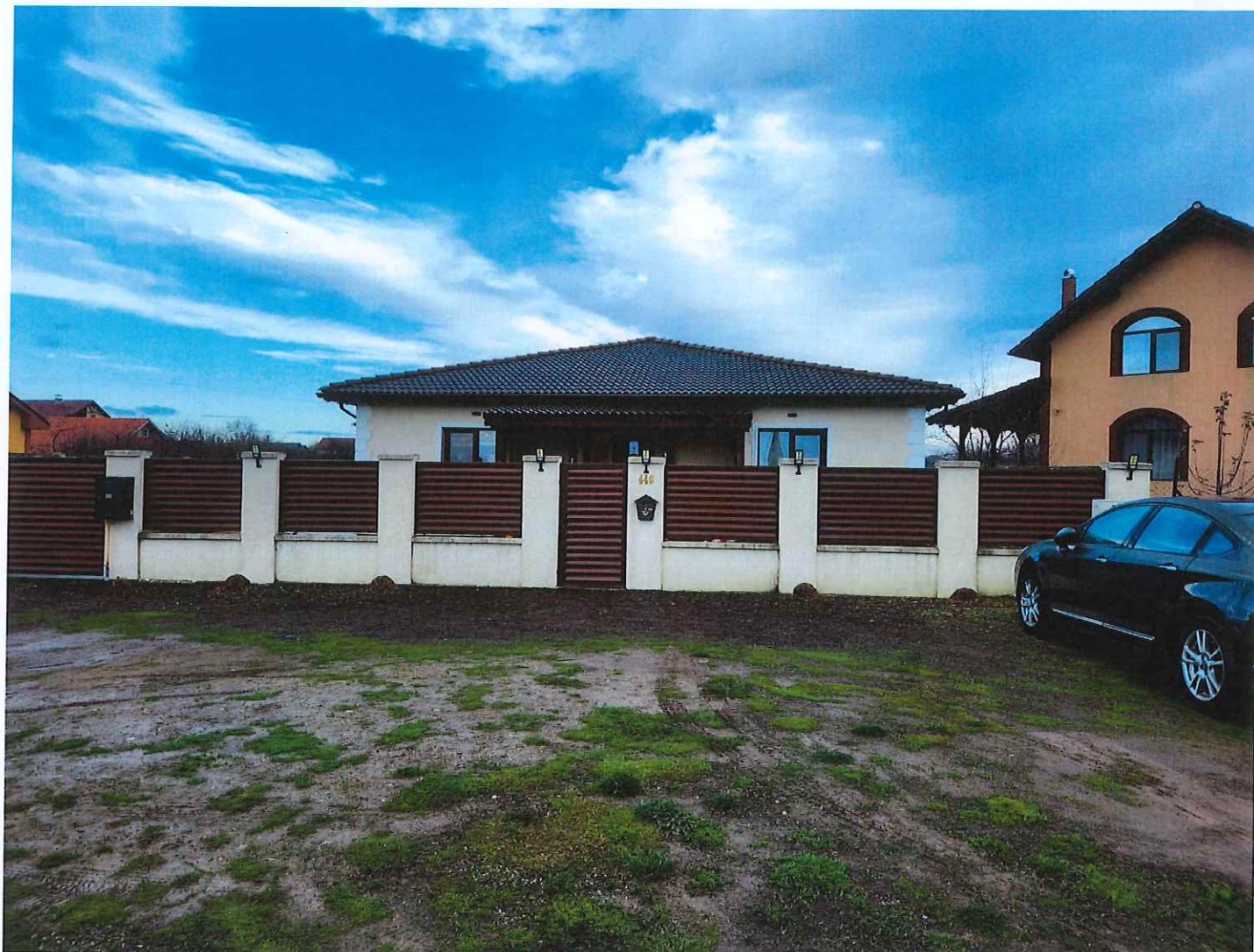




Raport de evaluare Nr.1

Teren construit situat în Com. Bucovat, Nr.446, jud. Timiș
CF400600

Ianuarie 2024

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în intravilanul comunei Bucovat, Nr. 446 descriere conform CF 400600, Nr. Top 400600
- acces drum asfaltat și drum pietruit;
- suprafața: 500 mp;
- proprietar asupra teren: Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local.
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 11.01.2024-15.01.2024

Data inspecției/vizionării: 11.01.2024;

Data evaluării: 15.01.2024;

Data raportului: 15.01.2024;

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9736 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)
400600 Bucovat	Extracția de pe piață	14.000	69.630

V_{teren} = 14.000 Euro echivalent 69.630 lei, preț unitar 28 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	6
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	20

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 a comunei Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 400600 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 400600 COPIE

Carte Funciară Nr. 400600 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 446, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400600	500	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 400600-C1; teren intravilan imprejmuit cu gard beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88405 / 04/06/2013		
Act Administrativ nr. 403869, din 05/08/2010 emis de OCPI TIMIS:		
B1	Se înființează cartea funciara 400600/Bucovat a imobilului ca urmare a modificării limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale Bucovat și Remetea Mare. Inscrisiunile se transcriu din cartea anterioară a imobilului: 403869/Remetea Mare care se sistează.	A1
Act Administrativ nr. 24, din 26/03/2009 emis de cons local bucovat (act administrativ nr. 106542/02-08-2010 emis de ocpi timis; act administrativ nr. 16/22-07-2010 emis de primaria bucovat);		
B2	Se înființează cartea funciara 403869 a imobilului cu numărul cadastral 403869/Remetea Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 401425 înscris în cartea funciara 401425; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 403869/Remetea Mare, inscisa prin incheierea nr. 111504 din 05/08/2010;	A1
Act Administrativ nr. 383 și 973, din 02/03/2009 emis de Primaria Bucovat și Primaria Remetea Mare (protocol);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE protocol, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , CIF:23070129, în administrarea Consiliului local OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 403869/Remetea Mare, inscisa prin incheierea nr. 111504 din 05/08/2010;	A1
165523 / 16/10/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentație cadastrală, din 16/10/2013 (SC GEOLINK SRL);		
B4	S-a recepționat documentația cadastrală pentru re poziționare imobil.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
110406 / 09/07/2013		
Act Administrativ nr. HCL nr.5, din 27/02/2012 emis de CONS.LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ gratuita pe durata existentei construcției, asupra 500 mp, conf. L 15/2003 1) OCRAIM MARIAN DANIEL	A1

2.(e)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 11.01.2024-15.01.2024
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **11.01.2024** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 15.01.2024 ;
- Data raportului: **15.01.2024;**

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 si analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

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

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul 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 inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin

sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

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

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

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

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102 – Conformare și Documentare
 - ✓ SEV103 - Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l) Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar-2022: SEV 103 – Raportare.

2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată

- **Valoarea** estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei **și nu conține TVA sau alte taxe** (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,9736 lei/1EUR, cursul BNR la 15.01.2024

- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3. PREZENTAREA DATELOR

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

- Proprietatea 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 400600 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 400600
COPIE

Carte Funciară Nr. 400600 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucovat, Nr. 446, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400600	500	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 400600-C1; teren intravilan împrejmuit cu gard beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88405 / 04/06/2013		
Act Administrativ nr. 403869, din 05/08/2010 emis de OCPI TIMIS;		
B1	Se întindea cartea funciara 400600/Bucovat a imobilului ca urmare a modificării limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale Bucovat și Remetea Mare. Inscrisiunile se transcriu din cartea anterioară a imobilului: 403869/Remetea Mare care se sisteaza.	A1
Act Administrativ nr. 24, din 26/03/2009 emis de cons local Bucovat (act administrativ nr. 106542/02-08-2010 emis de ocpi timis; act administrativ nr. 16/22-07-2010 emis de primaria bucovat.);		
B2	Se întindea cartea funciara 403869 a imobilului cu numărul cadastral 403869/Remetea Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 401425 înscris în cartea funciara 401425;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403869/Remetea Mare, înscrisa prin încheierea nr. 111504 din 05/08/2010;		
Act Administrativ nr. 383 și 973, din 02/03/2009 emis de Primaria Bucovat și Primaria Remetea Mare (protocol);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE protocol, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA BUCOVAT, CIF:23070129, în administrarea Consiliului local		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403869/Remetea Mare, înscrisa prin încheierea nr. 111504 din 05/08/2010;		
165523 / 16/10/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentație cadastrală, din 16/10/2013 (SC GEOLINK SRL);		
B4	S-a recepționat documentația cadastrală pentru re poziționare imobil.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
110406 / 09/07/2013		
Act Administrativ nr. HCL nr.5, din 27/02/2012 emis de CONS.LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ gratuita pe durata existentei construcției asupra 500 mp, conf. L 15/2003	A1
1) OCRAIM MARIAN DANIEL		

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

- Suprafața terenului: 500 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 400600 Bucovăț
- Nr.Top imobil: 400600
- Drept de folosinta gratuita asupra terenului cf L15/2003 in fav. Ocraim Marian Daniel

- ✓ 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 = 169 mp;

- Proprietar construcții conform extras CF 400600-C1 Bucovăț,



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 400600-C1 COPIE

Carte Funciară Nr. 400600-C1 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	400600-C1	Loc. Bucovat, Nr. 446, Jud. Timis	Nr. niveluri: 1; ; S. construita la sol: 169 mp; CASA IN REGIM P, AN CONSTRUIRE 2022, S DESFASURATA=169mp, S CONSTRUITA =169mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
283443 / 11/11/2022		
Act Administrativ nr. 4575, din 22/09/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala aviz nr.283443, din 11/11/2022 emis de PFA POPETI RAMONA LOREDANA;		
B1	Se inscrie constructia "casa P" in Com.Bucovat nr.446, conform documentatiei cadastrale	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) OCRAIM MARIAN-DANIEL		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembămintele 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 500 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.

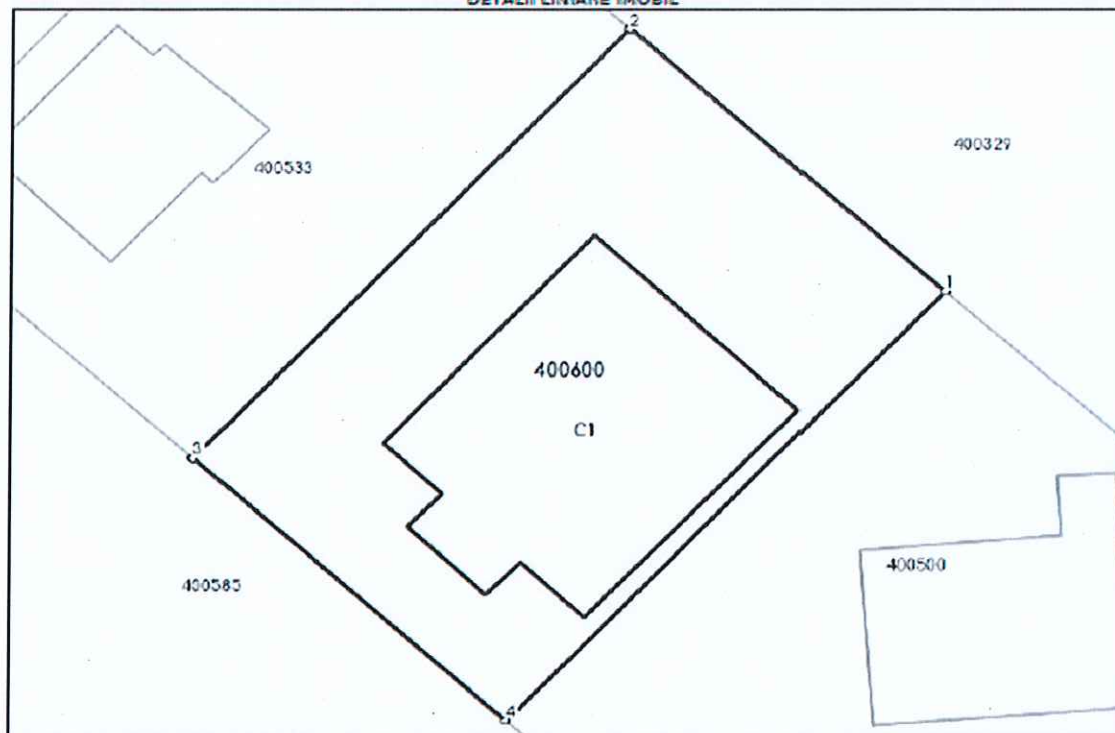
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400600	500	teren intravilan împrejmuit cu gard beton

* 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	curți construcții	DA	500	-	400600	-	teren intravilan împrejmuit cu gard beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.232
2	3	27.419
3	4	18.232
4	1	27.421

XX Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

XXX Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 – 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 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, facilitati 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**

Contul meu

Casa Individuala, Asfalt, La cheie
152.000 € Rate de la 2.831Ron/lună [Vezi detalii](#) PREȚ MINIM

Salvează

0756 398 828 Apelează acum

Casa Individuala, Asfalt, La cheie

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

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

Salvează

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

Casa individuala - locatie linistita - toate utilitatile
1.323,66 €/mp 116.500 €
Rate de la 3.186 Ron/lună [Simulează credit](#) PREȚ MINIM

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

Salvează

0356 630 908 Apelează acum

Vesna Snep
Consultant Imobiliar
PRIMUM IMOBILIARE PRO

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

imobiliare.ro

Contul meu

Casa individuala - locatie linistita - toate utilitatile

Bucovăț (Remetea Mare) - Vezi hartă

Suprafata utila este de 88m2- teren 524m2

Casa este prevazuta cu cos de fum (Seminu cu lemne) , apa retea, gaz. Actualmente fosa septica, iluminat stradal, curte pavata.

Mai multe detalii telefonic

Salvează

0356 630 908

Apelează acum

Casa Bucovat (Remetea Mare)

152.000 EUR

Casa Bucovat (Remetea Mare)

98.000 EUR

Actualizat ieri

524 mp

1

12 m

Tigla

2021

beton

2

Apartment 3 camere zona Lipovei

103.000 EUR

Casa Giroc

104.000 EUR

Apartment 2 camere zona Calea Urseni

51.000 EUR

Casa Ulvin

89.000 EUR

ID Anunț: XCPS1116F

Nr. camere:

3

Suprafață teren:

524 mp

Suprafață utilă:

88 mp

Nr. fronturi:

1

Suprafață desfășurată:

110 mp

Front stradal:

12 m

Nr. bucătării:

1

Învelitoare acoperiș:

Tigla

Nr. băi:

2

An construcție:

2021

Nr. terase:

1

Structură rezistență:

beton

Nr. locuri parcare:

2

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 locuința familială, 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 400600 Bucovăț + casa în regim de înălțime P, Sc = 169mp, 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 = 500 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	INCELFS	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	SCAMAZ	8.631,3 lei/buc	1	8.631,3 lei/buc	7.253,2 lei/buc	7.253,2 lei
Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)						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	INCELFS	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	INCELFS	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	138.600	150	128.342	13.400	410	32,00
C2	152.000	143.900	180	129.427	14.473	515	28,00
C3	116.500	110.000	110	96.729	13.271	524	25,00

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este data de valoarea unitara obtinuta pentru comparabila C2, 28 euro/mp, care are cele mai multe similitudini cu proprietatea subiect.

Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 500 \text{ mp} \times 28 \text{ euro/mp} = 14.000 \text{ euro.}$$

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)
400600 Bucovat	Extractia de pe piata	14.000	69.630

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 14.000 \text{ EUR}$ echivalent cu 69.630. lei
Valorile indicate nu contin TVA

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



8. Anexe Fotografii



