



Raport de evaluare nr.68

Teren construit in intravilanul comunei Bucovat, CF 403857

ing. Suteu Vasile Mircea-
evaluator autorizat EPI.

6/8/26

Legitimație nr.16475

1.Sinteza raportului de evaluare

1.1. Informatii generale

Evaluator autorizat; Suteu Vasile Mircea legitimatie nr.16475/2026 EPI.

Client : Comuna Bucovat

Proprietar imobil: Comuna Bucovat

Utilizator: Comuna Bucovat

Data inspectiei/vizionarii: 25.05.2026

Data evaluarii: 08.06.2026

Data Raportului de evaluare : 08.06.2026

Utilizarea raportului de evaluare: informare client

Tipul valorii estimate: valoarea echitabila

1.2. Obiectul evaluarii.

Proprietatea imobiliara tip teren construit in intravilanul comunei Bucovăț

1.3. Dreptul de proprietate evaluat : absolut/integral asupra proprietatii imobiliare.

Sarcini: Fara.

1.4. Tipul valorii.

In conformitate cu scopul evaluarii, s-a procedat la estimarea **valorii echitabile**, asa cum este definita in Standardul SEV 102-Tipuri ale valorii:

Valoare echitabila: este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostiinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti. Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele si dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, date fiind:

- Existenta constructiei pe parcela de teren evaluat;
- Existenta atribuirii gratuite a terenului evaluat catre proprietar constructie (cf.L15/2003)

rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii este proprietarul cladirii edificate pe terenul evaluat, de altfel si singura interesata sa devina proprietar si asupra terenului.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piata in prezentul raport de evaluare, ci o valoare echitabila, adica un pret care reflecta interesele celor doua parti identificate (comuna Bucovat si proprietar constructie Dan Alin-Petru).

Similar, Comuna Bucovat nu poate vinde terenul oricarei terțe persoane, fără să afecteze dreptul de proprietate inalienabil asupra construcției.

1.5. Utilizarea desemnata.

Informarea clientului asupra valorii echitabile a terenului construit descris prin CF 403857 Bucovăț, în vederea transferului dreptului de proprietate către proprietar construcții.

1.6. Abordari si metode

Evaluarea a fost realizată, având în vedere următoarele abordări:

-Abordarea prin piata: Metoda comparației directe, este cea mai aplicabilă, fiind relevantă pentru scopul raportului de evaluare.

-Abordarea prin venit, neaplicabilă.

-Abordarea prin costuri, neaplicabilă.

1.7.Limitările evaluării:

Raportul de evaluare reflectă starea actuală a pieței imobiliare la data evaluării, pe baza datelor colectate din surse publice și disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare. Deoarece evaluatorul Nu a avut la dispoziție tranzacții recente cu proprietăți similare, estimarea valorii s-a bazat pe analiza ofertelor active de pe piață.

1.8. Concluzia asupra valorii

Valoarea echitabilă pentru proprietatea imobiliară teren construit, intravilan, la data de referință 08.06.2026 este :

Nr.crt.	Abordare	Valoare(euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	15.300	80.227

Ținând cont de cantitatea și precizia informațiilor de piață care au stat la baza determinării fiecărei valori, valoarea echitabilă a proprietății imobiliare subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 15.300 \text{ euro echivalent } V_p = 80.227 \text{ lei}$$

Valoarea estimată nu conține 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 E.P.I. leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR



PFA CUI:53838718
Nr.reg.com: F2026006484002
Str.Mircea Cel Batran Nr.6
Timisoara
Tel: 0724214125

CUPRINS

1.Sinteza raportului de evaluare.....	1
1.2.Certificarea evaluatorului	4
2. Termenii de referință ai evaluării.....	5
2.(a) Activul supus evaluării:.....	5
2.(b)Identificarea clientului :	5
2.(d)Utilizatorul desemnat.	5
2.(e) Evaluatorul	5
2.(f)Moneda evaluării.....	5
2.(g)Data evaluării.....	6
2.(h)Tipul valorii.....	6
2.(i)Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora:	6
2.(j)Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul:	7
2.(k)Ipoteze speciale :	7
2.(o)Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.(p)Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025).....	9
.....	9
4.2.Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	11
4.4.Date privind impozitele și taxele.....	15
.Analiza pieței imobiliare.....	15
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	16
4.3.Echilibrul pietei.....	22
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	22
5.1.Cea mai bună uilizare a terenului considerat liber.....	22
6.Evaluarea proprietății.....	22
6.1.Abordarea prin piață	23
7. analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	26
7.1.Analiza rezultatelor.....	26
7.2.Concluzia asupra valorii	26
8.Anexe.....	26

1.2.Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.De asemenea , certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele , opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliara descrisa in prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de catre evaluator.În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativa din partea nici unei alte persoane.

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

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregatire profesională continuă al ANEVAR si are competența necesară întocmirii acestui Raport de Evaluare.

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



PFA CUI:53838718
Nr.reg.com: F2026006484002
Str.Mircea Cel Batran Nr.6
Timisoara
Tel: 0724214125

RAPORT DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Activul supus evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este un teren construit în intravilanul localității Bucovăț, descris prin extrasul de Carte Funciara Nr.403857 Bucovăț.

2.(b) Identificarea clientului :

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului : Comuna Bucovăț.

2.(c) Utilizarea desemnată - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile despre valoarea echitabilă a terenului evaluat, la data de 08.06.2026, în vederea transferului dreptului de proprietate către proprietar construcții.

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. Comuna Bucovăț, prin Consiliul Local.
2. Dan Alin-Petru, în calitate de proprietar construcție.

2.(e) Evaluatorul.

- Acest raport de evaluare a fost realizat de Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI, leg.nr 16475
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.
- Evaluatorul declară că deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.
- Evaluatorul declară că misiunea de evaluare asumată nu există niciun conflict de interese și niciun fel de subiectivism.

2.(f) Moneda evaluării.

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea echitabilă, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 5,2489 lei/1EUR, cursul BNR la 08.06.2026
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

2.(g)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 25.05.2026-08.06.2026
- Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de și a constat în , culegerea de date, identificarea si vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 08.06.2026
- Data raportului de evaluare: 08.06.2026

2.(h)Tipul valorii:

- Tipul valorii estimate este valoarea echitabila : pretul estimate pentru transferal unui active sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostiinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti.Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand în considerare avantajele si dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

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

- Inspectia a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.Evaluatorul nu a fost limitat de niciun fel in momentul efectuării inspectiei asupra proprietatii imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluării.
- Etape parcurse de evaluator:
 - Analiza documentelor primite de la client.Evaluatorul a analizat documentele furnizate de client pentru a identifica si a intelege situatia imobilului evaluat, utilizand informatiile disponibile la atare.
 - Inspectia proprietatii imobiliare evaluate: Evaluatorul a realizat o inspectie vizuala a imobilului, constatand starea generala si caracteristicile vizibile ale acestuia.Inspectia a inclus observarea vecinatatilor, zonele de acces catre teren, morfologia terenului, declivitati.
 - Cercetarea pietei specifice.Evaluatorul a colectat si analizat datele referitoare privind ofertele comparabile de pe piata imobiliara pentru proprietati similare ca tip, locație, caracteristici.
 - Estimarea valorii.Evaluatorul a aplicat metodologia corespunzatoare de evaluare, conform standardelor aplicabile si a emis concluzia finală cu privire la valoarea estimată.

Amplarea /limitarile activitatii de evaluare:

1. Analiza documentelor.Evaluatorul nu a efectuat verificari extinse in registrele oficiale asupra documentelor furnizate de client si terti.Informatiile furnizate de clienti si terți sunt considerate de încredere , însă evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele discrepante. Orice diferențe constatate ulterior între suprafețele utilizate si cele rezultate din documentațiile cadastrale oficiale pot invalida valoarea estimată in prezentul raport de evaluare. Valoarea din prezentul raport ramane valabilă pentru proprietatea imobiliară identificată și descrisă în raport, în baza documentelor anexe.
2. Inspectia fizica: Evaluarea s-a bazat pe o inspectie vizuala a proprietății.Orice probleme ascunse sau vicii structurale neobservabile in timpul inspectiei nu au fost luate in calcul.Inspectia vizuală a proprietății nu a inclus partile ascunse, care, prin natura lor, nu au fost accesibile pentru vizualizare.
3. Informatii despre piață:Raportul de evaluare reflectă starea actuala a pieței imobiliare,la data evaluării, pe baza datelor colectate din surse publice si disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare. Din această cauză, metoda pentru stabilirea valorii echitabile și care poate să reflecte cel mai bine proprietatea imobiliara la data de referinta 08.06.2026, a fost aleasa

metoda comparațiilor directe, care folosește cu toate datele disponibile, poate să reflecte cel mai bine valoarea echitabilă a proprietății evaluate.

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

- Documentele furnizate de client: Extras CF nr.403857 Bucovăț -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate: Sit-ul ANCPPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare și localizare imobil)
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET: Informațiile disponibile pe platformele imobiliare precum www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro, care oferă detalii despre proprietăți similare.
- Publicații de specialitate: Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, Revista "Valoarea oriunde este ea".

2.(k) Ipoteze speciale :

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil 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.
- Valoarea echitabilă 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.
- ***Evaluarea se face în ipoteza ca terenul este liber.***

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

2.(m) Factorii de mediu, sociali si de guvernanta. Factorii ESG.

În cadrul elaborării prezentei lucrări de evaluare a proprietății imobiliare tip teren construit, nu sunt evidențiate cerințe care trebuie luate în considerare privind factorii de mediu, sociali si de guvernanta, care sa aibă o influență semnificativa asupra valorii estimate.

1. Factorii de mediu. Nu au fost semnalate riscuri legate de poluare, utilizarea resurselor sau alte cerințe de mediu aplicabile, nu sunt necesare măsuri urgente de conformare.
2. Factorii sociali. Nu au fost identificați factori sociali care să afecteze negativ cererea sau percepția asupra proprietății imobiliare evaluate.
3. Factorii de guvernanta. Nu sau fost identificate riscuri sau influențe legate de administrația locală, politicile fiscale sau transparență decizională care să aibe efecte asupra valorii estimate.

În lipsa unor constrangeri specifice, nu au fost aplicate ajustări, ca urmare a unor factori ESG individualizați.

Evaluatorul considera ca eventualele influențe ale factorilor ESG sunt deja reflectați în informațiile de piață utilizate, prin percepțiile participanților la piață, iar impactul acestor factori nu este distinct și cuantificabil în cazul prezentei proprietăți imobiliare.

2.(n)Tipul raportului.

Conform utilizării desemnate pentru evaluare, a complexității proprietății imobiliare subiect si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport narativ*, structurat pe 6 capitole principale, întocmit în conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 106- Documentare si Raportare.

Raportul include descrierea detaliată a termenilor de referință ai evaluării, a utilizării desemnate a acestuia, precum si a tuturor datelor, faptelor, analizelor si judecăților relevante care au stat la baza opiniei asupra valorii estimate.

Deasemenea, raportul subliniaza orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau conditii limitative care influențează în mod direct evaluarea, nefiind necesara nicio abatere sau excludere de la standardul menționat.

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

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice ce ar putea rezulta din utilizarea sau publicarea raportului prin ignorarea acestor restricții.
- Pentru validitate, raportul va fi semnat olograf de către evaluator și va purta stampila, în original.

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

Raportul de Evaluare a fost întocmit evaluator autorizat EPI, cu legitimația nr.16475, Suteu Vasile Mircea, membru titular ANEVAR, responsabil cu întocmirea raportului de evaluare care respecta standardele și legislația aplicabilă în domeniul evaluării bunurilor.

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

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

Devieri de la standarde: Nu au fost identificate devieri de la standardele menționate anterior.Raportul de evaluare a fost întocmit în strictă conformitate cu cerințele și procedurile stabilite de SEV.

Gradul de adecvare a Datelor de Intrare.

Raportul a fost realizat în conformitate cu reglementările standardelor de evaluare aplicabile și cu normele și metodologia de lucru recomandate. Datele și informațiile incluse sunt adecvate și suficiente pentru scopul evaluării, asigurând astfel un grad ridicat de acuratețe și conformitate, limitări fiind descrise în capitolele anterioare.

3.Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare

Controlul calității procesului de evaluare este o componentă obligatorie a activității evaluatorului.În acest sens, evaluatorul implementează politici interne care vizează promovarea unei culturi organizaționale bazate pe calitate, independența profesională și conformitate cu standardele aplicabile.

Astfel, prezentul raport de evaluare a fost supus unui proces intern de verificare a calității, în scopul reducerii riscurilor profesionale și asigurării conformității cu standardele în vigoare.

Această verificare are ca obiectiv confirmarea faptului că evaluarea a fost realizată în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și în concordanță cu cerințele profesionale și etice aplicabile.

Procesul de verificare internă constă în :

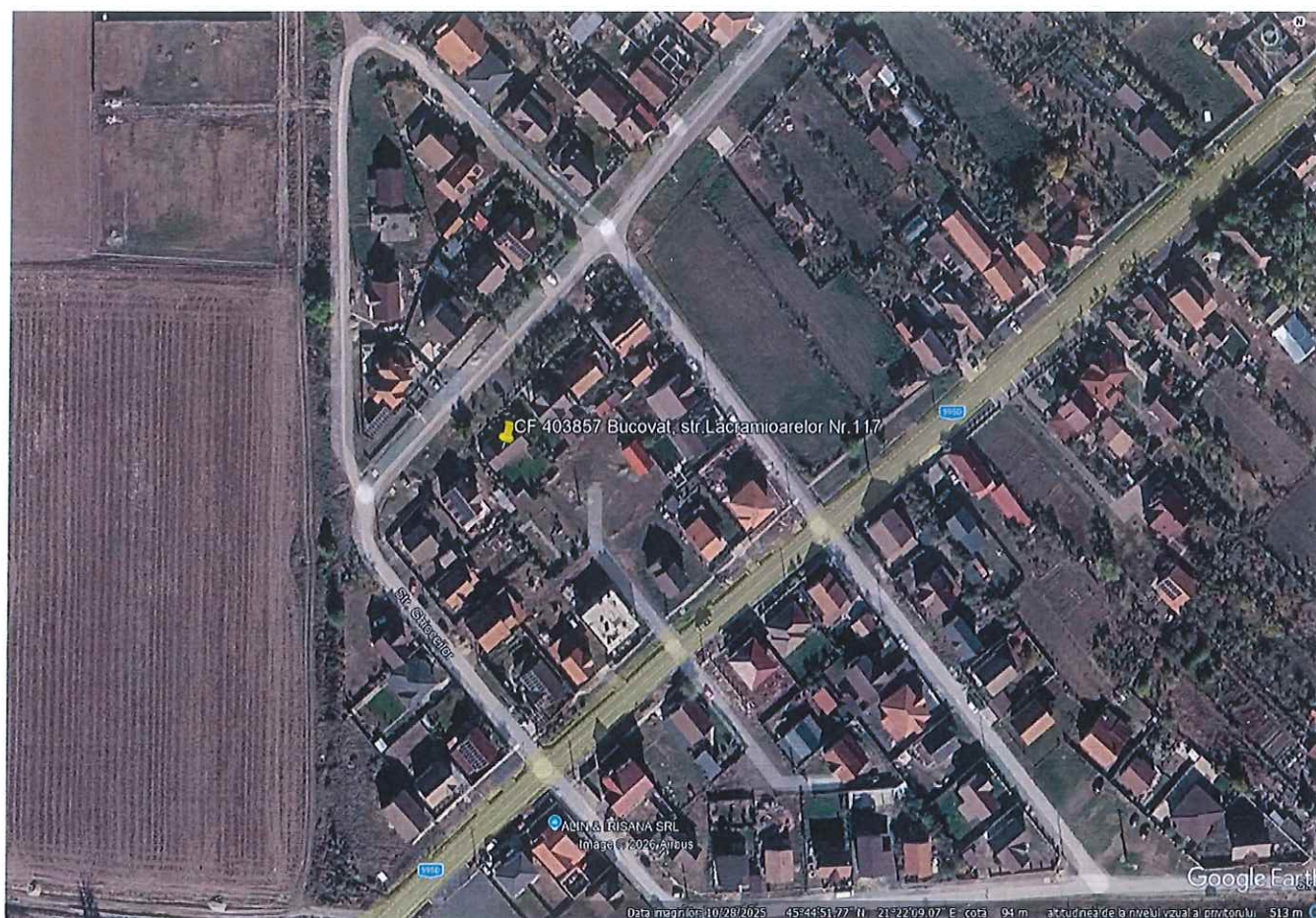
1. Analiza raționamentelor aplicate, din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism în estimarea valorii;
2. Lectura completă a raportului de evaluare, inclusiv a anexelor, înainte de operațiunea de printare a documentului, cât și după ce documentul a fost editat fizic pe suportul de hartie.
3. Revizuirea dosarului de lucru și a documentelor suport utilizate în procesul de fundamentare a deciziilor.
4. Evaluarea coerenței concluziilor raportului și a adecvării acestora scopului misiunii asumate în raport.
5. Documentarea tuturor acțiunilor de verificare efectuate.

Având în vedere utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, caracteristicile activului evaluat și complexitatea redusă a misiunii, se concluzionează că nivelul riscului de evaluare este adecvat, iar procedurile aplicate sunt suficiente pentru a garanta calitatea și credibilitatea valorii estimate.

4.Prezentarea datelor

4.1.Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.

Proprietatea evaluată, teren construit în intravilan, este amplasat în partea de sud-vest a localității Bucovăț, pe strada Lacrămioarelor, nr.117, într-o zonă reglementată urbanistic prin PUZ, zonă rezidențială de locuințe unifamiliale.



4.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietari si acte

Comuna Bucovăț prin Consiliul Local, asupra terenului

Dreptul de proprietate este intabulat, dupa cum urmeaza:

- Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin lege cota actuala de 1/1, cota initiala 1/1.

Dreptul de proprietate evaluat : absolut /integral

Dan Alin-Petru si Dan Gabriela Mihasela asupra constructiei, casa Parter, Sc= 88mp.

Dreptul de proprietate evaluat : absolut /integral

Sarcini:

FOLOSINTA gratuita asupra 500 mp , in vederea construirii unei locuinte proprietate personala , pe durata existentei constructiei, cf. Lg. 15/2003

1) **DAN GABRIELA - MIHAELA**, și soțul

2) **DAN ALIN - PETRU**



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 403857 COPIE

Carte Funciară Nr. 403857 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bucovat, Str Lăcrămioarelor, Nr. 117

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403857	500	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 400566;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	403857-C1	Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bucovat, Str Lăcrămioarelor, Nr. 117	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; CASA PARTER, NUMAR DE NIVELE 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
291115 / 17/11/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 403857 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numărul 670.	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 PROPRIETATEdezmembrare, anterior OP nr. 7161/25.10.1995, incheiere nr. 71285/23.06.2009., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PRIMARIA BUCOVAT- CONSILIUL LOCAL BUCOVAT	A1
Act Administrativ nr. 23, din 09/01/2017 emis de COMUNA BUCOVAT;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DAN ALIN-PETRU, si sotia 2) DAN GABRIELA-MIHAELA, bun comun	A1.1
15186 / 22/01/2025		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR.36A, din 21/01/2025 emis de COMUNA BUCOVAT;		
B4	Se noteaza adresa administrativa: Loc. Bucovat, Str Lăcrămioarelor, Nr. 117	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
291115 / 17/11/2022		
Act Administrativ nr. PV 599, din 15/04/2013 emis de PRIMARIA BUCOVAT (HCL 12/28.03.2013);		
C1	FOLOSINTA gratuita asupra 500 mp , in vederea construirii unei locuinte proprietate personala , pe durata constructiei (durata concesiunii 49 ani) , cf Lg 15/2003 1) DAN GABRIELA -MIHAELA, si sotul 2) DAN ALIN -PETRU	A1

Accesul catre imobil se face de pe un drum asfaltat, str.Lacrămioarelor.

4.3.Descrierea terenului

Terenul evaluat este un teren construit, intravilan, cu categoria de folosinta curți construcții intravilan extins, cu suprafata de 500mp. Forma terenului este dreptunghiulară.Este învecinat, stanga-dreapta cu construcții rezidențiale unifamiliale. Terenul este imprejmuit cu garduri din plasa metalica si beton. Utilitati prezente: retea de gaze naturale, electricitate, apa..Colectarea apelor reziduale se face în fose septice vidanjabile.

Carte Funciară Nr. 403857 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovat

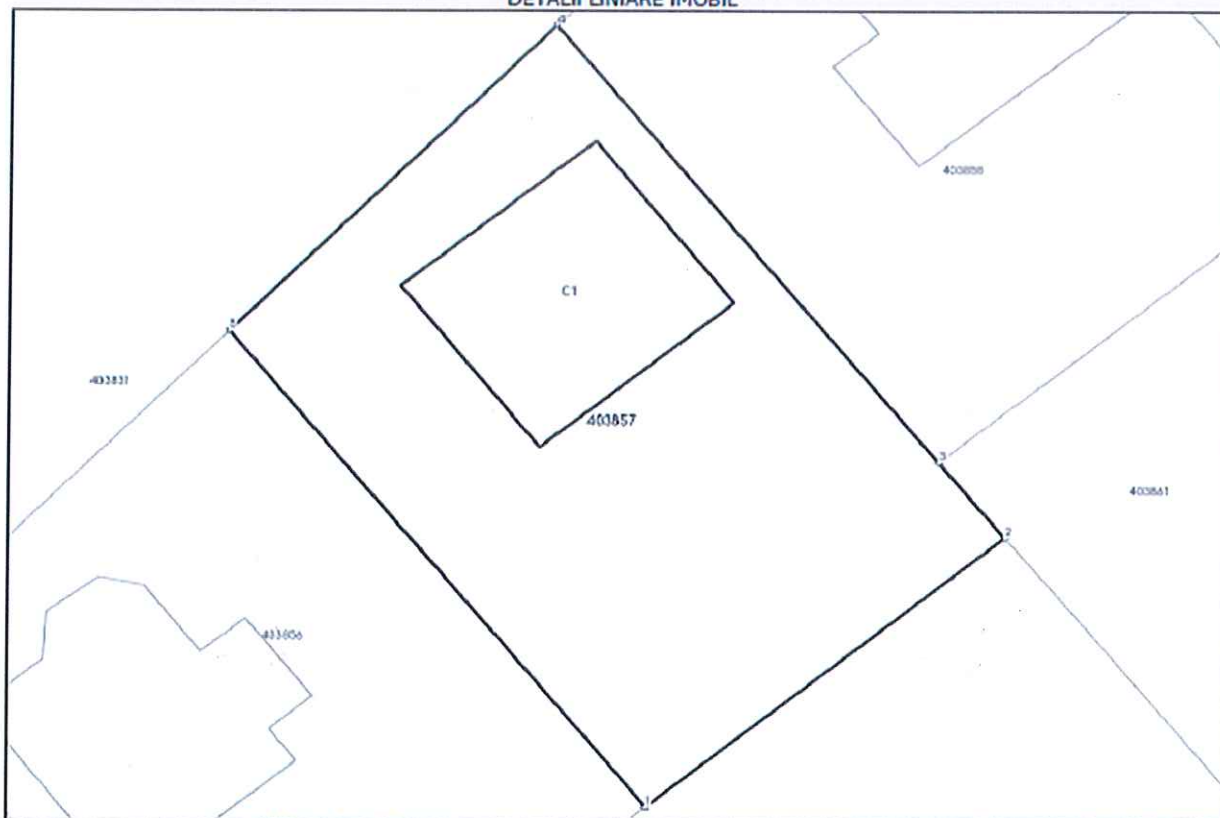
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403857	500	imobil înscris în CF sporadic 400566;

* 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	500	-	-	-	curți-construcții intravilan extins

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	403857-C1	construcții de locuințe	88	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; CASA PARTER, NUMAR DE NIVELE 1



4.4.Date privind impozitele și taxele

- Impozitul anual pe proprietate se calculează conform Codului Fiscal în vigoare.

.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

- Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți **care** acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți.
- Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.
- Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători.
- 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.

În 2025, piața terenurilor din România s-a menținut stabilă, cu un volum total de tranzacții estimat la aproximativ 450 milioane EUR, similar cu cel din 2024, în ciuda contextului economic și politic incert. Activitatea a fost influențată negativ de blocaje administrative, dobânzi ridicate și inflație, dar investitorii locali s-au arătat mai activi decât cei internaționali, orientându-se în special către sectorul rezidențial.

Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și-au păstrat valoarea, în timp ce cele fără acte complete au suferit scăderi de preț de până la 30–40%. Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat 80% din volumul total al tranzacțiilor, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% din acestea. Alte orașe vizate de investitori au fost Timișoara, Brașov și Constanța.

O parte din terenurile mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost redirecționate către investiții în energie regenerabilă sau logistică, pe fondul prețurilor mai accesibile.

Prețuri estimative pe categorii și zone:

Rezidențial – București:

- Zone centrale: 500–1.000 EUR/mp
- Zone periferice: 200–500 EUR/mp

Retail:

- Centrale: 500–800 EUR/mp
- Periferice: 200–500 EUR/mp

Industrial:

- Zone secundare: 20–30 EUR/mp
- Zone industriale principale: 40–50 EUR/mp

Terenuri agricole

Prețurile terenurilor agricole au continuat să crească în 2025, în ciuda condițiilor dificile din agricultură. Conform INS, un hectar s-a vândut în medie cu 8.414 EUR, în creștere cu aproape 5% față de anul anterior. Cele mai scumpe terenuri sunt în regiunea București–Ilfov (peste 12.000 EUR/ha), iar cele mai accesibile în Nord-Estul țării (circa 7.000 EUR/ha), în funcție de fertilitate, acces și apropiere de zone irigabile.

Perspective pentru 2026

Evoluția pieței va depinde de stabilitatea politică și a cursului valutar. Se așteaptă finalizarea unor tranzacții amânate în primul semestru, iar investitorii care își asumă riscuri în acest context ar putea obține câștiguri importante pe termen lung.

Definirea pieței

- În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților terenurilor intravilane, tip curți construcții.
- Aria de piață delimitată : UAT Bucovăț.

Piața terenurilor specifica.

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, pentru zona in care se afla proprietatea subiect, s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind : forma terenului, calitatea solului, pozitionarea fata de punctele cardinale, amplasarea fata de caile de acces.

•

4.2.Analiza ofertei (ofertă competitivă).

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

- Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin interogarea ofertelor de vanzare disponibile pe sit-ul Primariei comunei Bucovăț și a sit-urilor imobiliare disponibile.

Fișa comparabilelor utilizate

Nr crt	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	Suprafata teren (mp)	500	684	683	580	540	663
	Pret oferta (euro)	-	37.897	34.150	26.100	29.700	42.000
	Pret unitar(euro/mp, euro/mp)	-	55 e/mp	50 e/mp	45 e/mp	55 e/mp	63 e/mp
		CF403857	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Elemente de comparatie specifice tranzactionarii							
1	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
2	Conditii finantare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
3	Conditii vanzare	independente	independente	independente	independente	independente	independente
4	Cheltuieli dupa cumparare	nu	nu	nu	nu	nu	nu
5	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Elemente de comparatie specifice proprietatii							
	Localizare	Intravilan CF 409127	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Zona	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
6	Caracteristici fizice						
	Suprafata (mp)	500					
	Acces	Drum asfalt	Drum asfalt	Drum pamant	Drum pamant	Drum asfalt	Drum pamant
	Deschidere	18m	17,5m	22m	19,5m	18m	20m
	Topografie/relief	plana	plana	plana	plana	plana	plana
	Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Alte caracteristici						
	Utilitati disponibile	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate
7	Caracteristici juridice						
	Utilizare/zonare	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
8	Alte elemente						
9	Contact/tel		0723511624	0757431833	0757431833	0774577597	0754508947
10	Link internet						
	MIN	45 e/mp					
	MAX	55 e/mp					
	MEDIAN	63 e/mp					

Comparabila C1:

Ing.Suteu Vasile Mircea Persoana Fizica Autorizata CUI 53838718, Nr.reg.com. F2026006484002
Legitimatie nr.16475 EPI ANEVAR

imobiliare.ro

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Timiș > Bucovăț (Remetea Mare) > Terenuri Bucovăț, cu gaz, apă, curent - 58 euro/mp+TVA

Terenuri Bucovăț, cu gaz, apă, curent - 58 euro/mp+TVA

Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

37.897 €
7018 €/mp

Rate de la 866 RON/lună [Simulează credit](#)

Ionuț Marcu
Consultant Imobiliar
MOȘNITA IMOBILIARE

0723511624
Apelază acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

[Raportează anunț](#)

[Ascunde anunț](#)

imobiliare.ro

Terenuri Bucovăț, cu gaz, apă, curent - 58 euro/mp+TVA - 37.897 €

Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

[Salvează](#) **0723511624**
Apelază acum

[Activează Notificările](#)

Descriere teren

Terenurile sunt localizate la intrarea în localitatea Bucovăț, venind dinspre localitatea Moșnita Veche, la numai 150m de drumul asfaltat care leagă cele 2 localități.

Suprafețele variază între 507mp și 684mp, toate cu fronturi genereose de minim 17.5m

PUZ-ul este dezmembrat, fiecare teren are CF individual, astfel, construcțiile pot fi începute imediat

Utilități garantate în contractul notarial:

- curent+iluminat stradal...

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren



Mai multă transparență în afișarea prețurilor
De acum, toate prețurile de pe Imobiliare.ro sunt afișate cu TVA inclus.

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-bucovat-remetea-mare-540mp-275528718

imobiliare.ro

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Terenuri Bucovat, cu gaz, apa, curent - 58 euro/mp+TVA - 37.897 €

Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - Vezi Hartă

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Salvează 0723511624
Apelează acum

Detalii teren

ID anunț: X259130CN 275528718 Actualizat în: 08 Mai 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 18.0 m Nr. fronturi stradale: 1

Lățime drum acces: 12.0 m Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi Alte caracteristici

Iluminat stradal Acces auto

Comision

2%+TVA

Mai multă transparență în afișarea prețurilor
De acum, toate prețurile de pe Imobiliare.ro sunt afișate cu TVA inclus.

Comparabila C2:

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-bucovat-remetea-mare-683mp-275252851

imobiliare.ro

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Vânzare Terenuri construcții Județul Timiș Bucovăț (Remetea Mare) Cel mai nou cartier rezidențial din Mosnita Noua

Cel mai nou cartier rezidențial din Mosnita Noua

Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - Vezi Hartă

34.150 €
50 €/mp

Rate de la 798 RON/lună simulează credit

Comision 0% cumpărător

Salvează 1 Ascunde anunț

Cel mai nou cartier rezidențial din Mosnita Nouă!
Ofertă de lansare de la doar €50/m²!

Alexandru Ionescu
VELARIS ASSET MANAGEMENT GROUP (PRO)

0749374198
0756821628

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Comparabila C3:

imobiliare.ro

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Timiș > Bucovăț (Remetea Mare) > Terenuri Intravilan in Bucovăț 12 Parcele, Comision 0%, Zona in Dezvoltare

Terenuri Intravilan in Bucovăț 12 Parcele, Comision 0%, Zona in Dezvoltare
Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - Vezi Hartă

26.100 €
45 €/mp

Comision 0% cumpărător

TEREN DE VÂNZARE
PRET REDUS
TEREN DE VÂNZARE

EVAND Homes

Salvează Ascunde anunț

Partener Imobiliare.ro Finance

Luca Gusoi
Consultant Imobiliar
Evand Homes PRO

0757431833
0774577597 / 0760293770

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Comparabila C4:

storia.ro/oferta/comision-0-parcele-de-teren-duplex-sau-individuala-bucovat-IDGHIN

Comision 0% Parcele de teren duplex sau individuala - Bucovăț
Drumul DJ609F, Bucovăț, Timiș

Salvează Contact

29 700 € 55 €/m²

Comision 0% Parcele de teren duplex sau individuala - Bucovăț

Drumul DJ609F, Bucovăț, Timiș

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	540 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	rurala +
Dimensiuni:	540 mp - 700 mp +

Alin Ivancluc
EVAND HOMES SRL
0774 577 697

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.

Comparabila C5:

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-bucovat-bazosu-nou-intre-case-comision-0/12fdh2339f1470h81f62f49f7f53676.html?_gl=1*10...
Verify it's you

publi24.ro

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren Bucovat-Bazosu Nou, intre case, comision 0 **42 000 EUR**

Timis, Bucovat (Remetea Mare) Valabil din 6/11/2026 6 22 16 AM
Vezi pe harta

ESTATE GROUP

Lisca Ancuta
Vezi toate anunțurile
0754508947

Alegeți abordarea care să aibă succes la clienți.
Aflați mai multe
Adobe Premiere

Contactează vânzătorul

Nume*
Număr de telefon*

Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-bucovat-bazosu-nou-intre-case-comision-0/12fdh2339f1470h81f62f49f7f53676.html?_gl=1*10...
Verify it's you

publi24.ro

Contul meu Adaugă anunț

Mesaj

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

Specificații

Suprafata terenului	663 m ²
Numar fronturi	1
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Teren imprejmuit

Descriere

Estate Group prezinta spre vanzare teren in Bucovat-Bazosu Nou, cu suprafata de 663 mp si front stradal de 18 ml, intr-o zona in plina dezvoltare, cu drumuri pietruite. Utilitati: curent, gaz, apa, iluminat stradal. Pretabil casa individuala sau duplex. Pret: 42.000 Euro. Pentru mai multe detalii despre aceasta proprietate sau pentru stabilirea unei vizionari, ne puteti contacta la numarul de telefon 0754 508 947.

ID anunt: 1780568754

4.3.Echilibrul pieței

În prezent se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului.

Activitatea pieței imobiliare fiind ciclică este caracterizată prin perioade de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. permisă legal
2. posibilă fizic
3. fezabilă financiar
4. maximum productivă

Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează și valoarea de piață și este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare a terenului.

5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

În cazul proprietății imobiliare evaluate în acest raport, cea mai bună utilizare a terenului, dat fiind configurația terenului, mărimea și forma lui, amplasamentul în zona, este utilizarea actuală drept locuință unifamilială, utilizată continuu și neîntrerupt.

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una din componentele acesteia (teren sau construcții). Standard aplicabil **GEV 630**

6.1. Abordarea prin piață conform GEV 630.

- Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
- Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.
- Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- **Cercetarea pieței** pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții sau oferte de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- **Verificarea informațiilor** obținute și a obiectivității tranzacțiilor și ofertelor;
- **Selectarea unor criterii de comparație relevante** și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare/ofertă a fiecărei proprietăți comparabile;
- **Analiza rezultatelor** și selectarea unei indicații asupra valorii sau a unui interval de valori;

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea:

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condițiile de piață
- localizarea
- caracteristicile fizice
- caracteristicile economice
- utilizarea
- componente non-imobiliare ale valorii.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici și mai puține ajustări.

Metodele recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) metodele cantitative:
 - analiza pe perechi de date
 - analiza datelor secundare
 - analiza statistică
 - analiza costurilor
- b) metodele calitative
 - analiza comparațiilor relative
 - analiza tendințelor
 - analiza clasamentului

- interviuri

În cadrul acestui raport de evaluare s-a folosit metoda cantitativă în cadrul căreia s-a utilizat analiza pe perechi de date.

Dintre comparabilele analizate, au fost selectate trei comparabile pentru stabilirea grilei de calcul:

C1 Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata de 684 mp, valoare oferta 37.897 euro, pret unitar 55 euro/mp;

C3: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, cu suprafata de 580 mp, valoare oferta , pret unitar 45 euro/mp ;

C4 : Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata de 540 mp, pret oferta 29.700 euro, pret unitar 55 euro/mp ;

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ (TEREN intravilan)				
Element de comparatie	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	Bucovat CF 403857	Bucovat	Bucovat	Bucovat
Data	08.06.2026	08.06.2026	08.06.2026	08.06.2026
Suprafața	600	683	680	640
Preț de vânzare (EURO)		34.160	26.100	29.700
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		60,0	46,0	66,0
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-5,0	-4,5	-5,5
Preț negociat (EURO/mp)		46,0	40,6	49,6
Motivare	Comparabilele au fost ajustate cu -10%, in baza discutiilor cu agentii imobiliari care opereaza cu proprietatile folosite in analiza.			
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		46,0	40,6	49,6
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	cash, integral	Similare	Similare	Similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		46,0	40,6	49,6
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		46,0	40,6	49,6
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		46,0	40,6	49,6
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piața	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		46,0	40,6	49,6
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(EURO/mp)		46,0	40,6	49,6
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Bucovat CF 403857	Bucovat	Bucovat	Bucovat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Motivare ajustare				
Acces la șosea	da	Similare	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Suprafață (mp)	600	683	680	640
Ajustare (EURO/mp)		-12,2	-5,67	-4,0
Ajustare (%)		-27%	-14%	-8%
Motivare ajustare	Au fost aplicate ajustări pentru toate comparabilele în funcție de suprafețe.			
Topografia	plană	plană	plană	plană
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Utilități	la parcela	Similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0,0	0,0
Motivare ajustare	Comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a le aduce la nivelul proprietatii subiect, pentru dotarea ampasamentului cu utilitati.			
Categoria de folosință(Zonarea)	intravilan	intravilan/CC PUZ	Intravilan/CC PUZ	intravilan/cc PUZ
Ajustare (EURO/mp)		-2,3	-2,0	-7,4
Ajustare (%)		-5%	-5%	-15%
Motivare ajustare	Comparabilele sunt situate in zone reglementate urbanistic prin PUZ.			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-14,4	-7,7	-11,4
Pret ajustat (EURO)		30,6	32,8	38,1
Ajustare totală netă (EURO)		-14,4	-8	-11
Ajustare totală netă (%)		-32%	-19%	-23%
Ajustare totală brută (EURO)		14,4	7,7	11,4
Ajustare totală brută (%)		32%	19%	23%
Număr ajustări		2	2	2

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 de echitabile a proprietății imobiliare teren construit în intravilanul localității Bucovăț CF 403857, s-a aplicat o singură abordare în evaluare, conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025 : **abordarea prin piață, metoda comparatiilor directe**.
Valorile obținute sunt:

Nr.crt.	Abordare	Valoare(Euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	15.300	80.227

Valorile indicate nu contin TVA

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală asupra valorii proprietății subiect. În cadrul abordării prin piață, valoarea proprietății imobiliare tip teren construit, în intravilanul localității Bucovăț este 80.227 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Analizând valorile obținute prin metoda comparației de piață, evaluatorul recomandă ca valoare echitabilă estimată finală:

$$V_{\text{proprietate}} = 15.300 \text{ euro echivalent cu } 80.227 \text{ lei.}$$

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

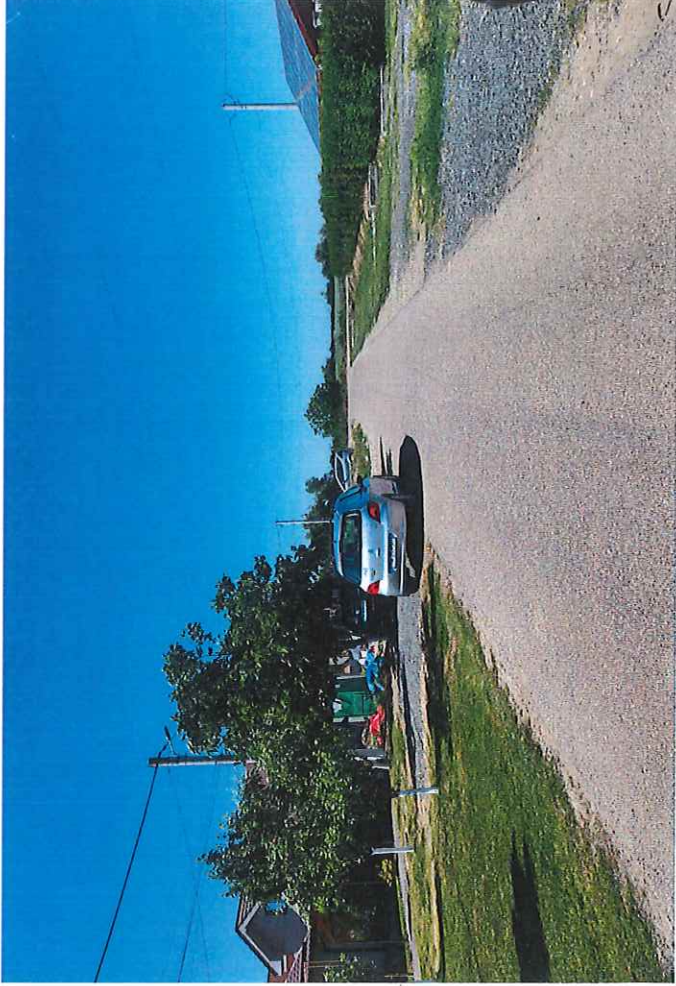
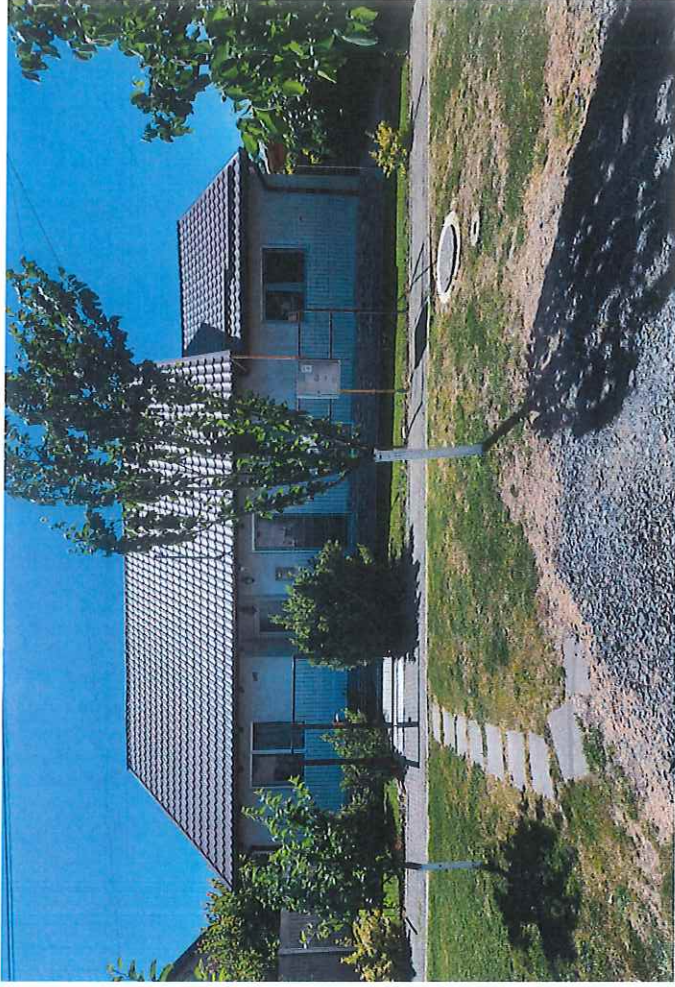
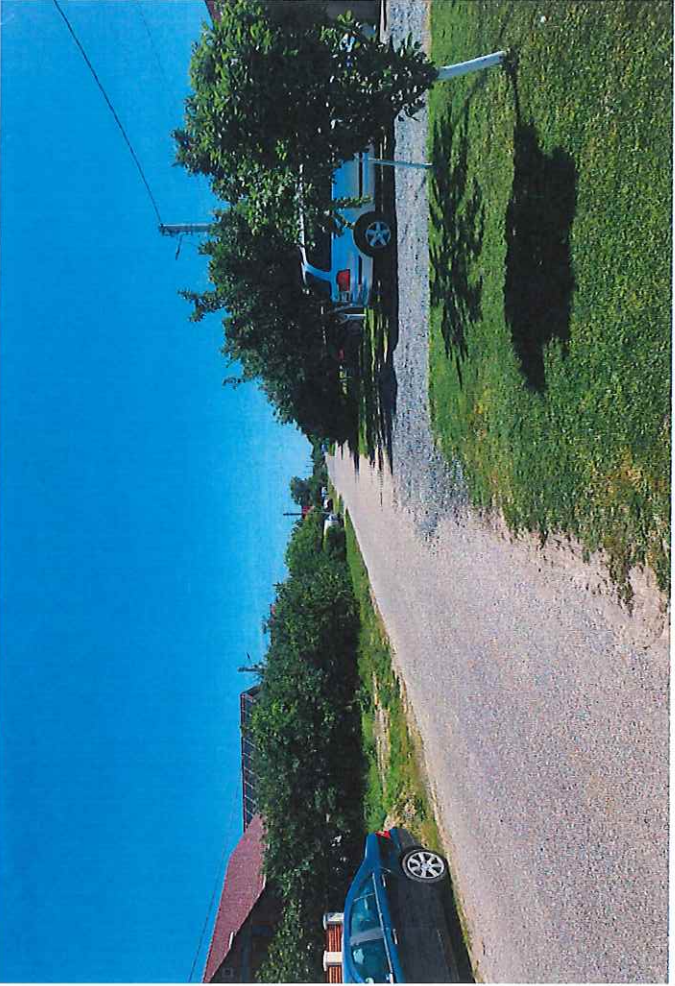


PFA CUI:53838718
Nr.reg.com: F2026006484002
Str.Mircea Cel Batran Nr.6
Timisoara
Tel: 0724214125

8. ANEXE

Anexa 1: Extrase de Carte Funciara

Anexa 2 : Fotografii proprietate subiect



CARTE FUNCİARĂ NR. 403857
COPIE

Carte Funciară Nr. 403857 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bucovat, Str Lăcrămioarelor, Nr. 117

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403857	500	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 400566;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	403857-C1	Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bucovat, Str Lăcrămioarelor, Nr. 117	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; CASA PARTER, NUMAR DE NIVELE 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
291115 / 17/11/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 403857, ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 670.	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 PROPRIETATEdezmembrare, anterior OP nr. 7161/25.10.1995, încheiere nr. 71285/23.06.2009., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PRIMARIA BUCOVAT- CONSILIUL LOCAL BUCOVAT	A1
Act Administrativ nr. 23, din 09/01/2017 emis de COMUNA BUCOVAT;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DAN ALIN-PETRU , si sotia 2) DAN GABRIELA-MIHAELA , bun comun	A1.1
15186 / 22/01/2025		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR.36A, din 21/01/2025 emis de COMUNA BUCOVĂȚ;		
B4	Se notează adresa administrativa: Loc. Bucovat, Str Lăcrămioarelor, Nr. 117	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

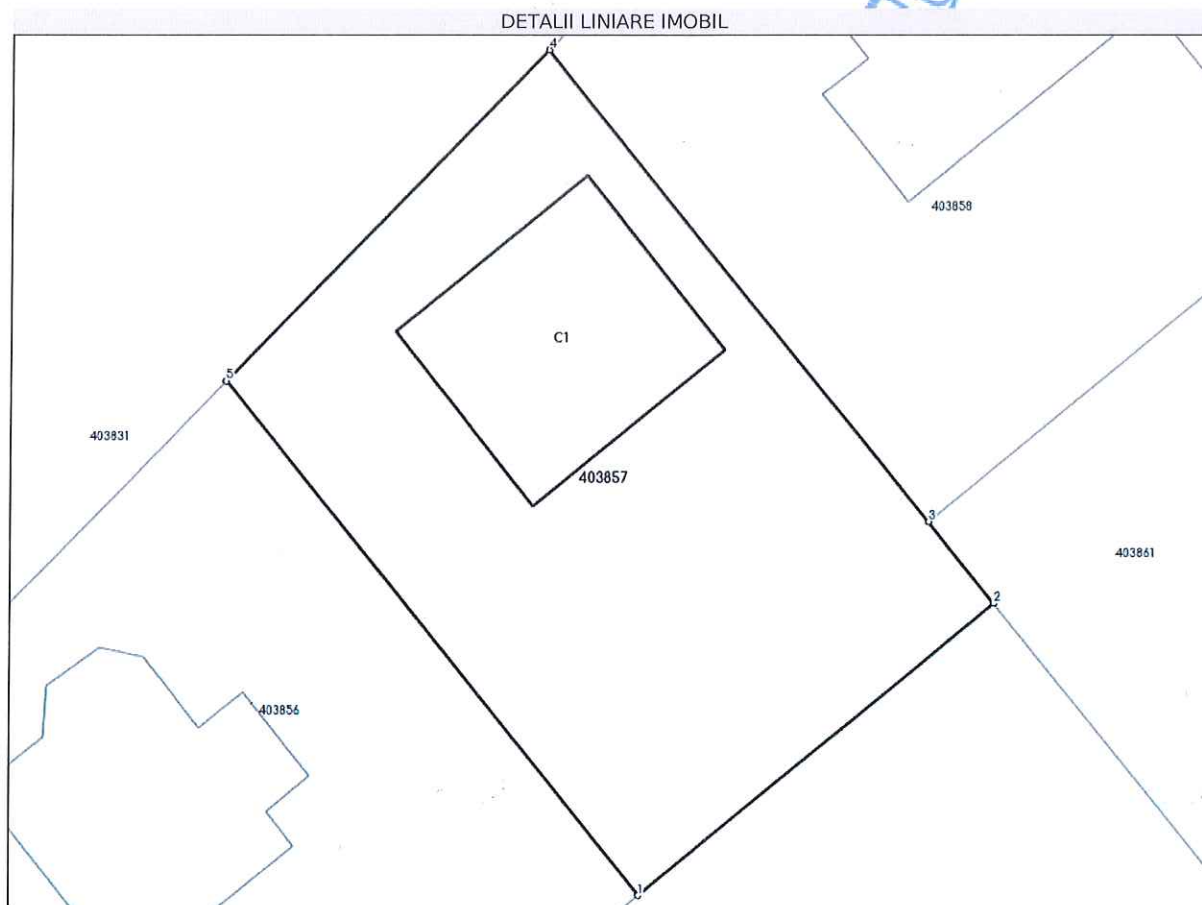
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
291115 / 17/11/2022			
Act Administrativ nr. PV 599, din 15/04/2013 emis de PRIMARIA BUCOVAT (HCL 12/28.03.2013);			
C1	FOLOSINTA gratuita asupra 500 mp , in vederea construirii unei locuinte proprietate personala , pe durata constructiei (durata concesiunii 49 ani) , cf Lg 15/2003 1) DAN GABRIELA -MIHAELA , si sotul 2) DAN ALIN -PETRU		A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403857	500	imobil inscris in CF sporadic 400566;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	500	-	-	-	curți-construcții intravilan extins

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	403857-C1	construcții de locuințe	88	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; CASA PARTER, NUMAR DE NIVELE 1

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	217.666,958 478.408,897	2	217.681,124 478.420,47	18.292
2	217.681,124 478.420,47	3	217.678,48 478.423,706	4.179
3	217.678,48 478.423,706	4	217.663,202 478.442,407	24.148
4	217.663,202 478.442,407	5	217.650,301 478.429,285	18.402
5	217.650,301 478.429,285	1	217.666,958 478.408,897	26.327

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

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