



Raport de evaluare nr.64

Teren liber in intravilanul comunei Bucovat, CF 407634

ing. Suteu Vasile Mircea
evaluador autorizat EPI

5/13/26

Legitimatie nr.16475

8,72 €/mp

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/vizionării: 11.05.2026

Data evaluării: 15.04.2026

Data Raportului de evaluare : 15.05.2026

Utilizarea raportului de evaluare: informare client

Tipul valorii estimate: valoarea de piata

1.2. Obiectul evaluarii.

Proprietatea imobiliara tip teren liber, pasune in intravilanul comunei Bucovat, identificat cu extrasul de Carte Funciara nr.407634 Bucovat.

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

Sarcini: Fara.

1.4.Tipul valorii.

In conformitate cu scopul evaluarii, s-a apelat la estimarea valorii de piata, asa cum este definita in Standardul SEV 102-Tipuri ale valorii:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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.".

1.5.Utilizarea desemnata.

Informarea clientului asupra valorii de piata a terenului.

1.6.Abordari si metode

Evaluarea a fost realizata, avand in vedere urmatoarele abordari:

-Abordarea prin piata:Metoda comparatiei directe, este cea mai aplicabila, fiind relevanta pentru scopul raportului de evaluare.

-Abordarea prin venit, neaplicabila.

-Abordarea prin costuri, neaplicabila.

1.7.Limitarile evaluarii:

Raportul de evaluare reflecta starea actuala a pietei imobiliare la data evaluarii, pe baza datelor colectate din surse publice si disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare.Deoarece evaluatorul Nu a avut la dispozitie tranzactii recente cu proprietati similare, estimarea valorii s-a bazat pe analiza ofertelor active de pe piata.

1.8. Concluzia asupra valorii

Valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara teren liber, intravilan, la data de referinta 15.05.2026 este :

Nr.crt.	Abordare	Valoare(euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	584.678	3.038.394

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

$V_p = 584.678$ euro echivalent $V_p = 3.038.394$ lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

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

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Suteu Vasile Mircea, leg. 16475 EPI




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.....	5
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
4.2.Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
4.4.Date privind impozitele și taxele.....	12
.Analiza pieței imobiliare.....	12
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	14
4.3.Echilibrul pietei.....	17
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	17
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	18
6.Evaluarea proprietății.....	18
6.1.Abordarea prin piață	18
7. analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	21
7.1.Analiza rezultatelor.....	21
7.2.Concluzia asupra valorii	21
8.Anexe.....	21

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 inspectata personal de catre evaluator.In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

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

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competente necesara intocmirii acestui Raport de Evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Suteu Vasile Mircea, leg.16475 EPI



RAPORT DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Activul supus evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este un teren liber în intravilanul localității Bucovat, descris prin extrasul de Carte Funciara Nr.407634 Bucovat.

2.(b) Identificarea clientului :

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

2.(c) Utilizarea desemnată - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile despre valoarea de piață a terenului evaluat, la data de 15.05.2026

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. Comuna Bucovat.

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 ca deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.
- Evaluatorul declară ca 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 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 5,2056 lei/1EUR, cursul BNR la 14.05.2026
- 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 11.05.2026-15.05.2026
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de 11.05.2026 și a constat în, culegerea de date, identificarea și vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 15.05.2026

- Data raportului de evaluare: 15.05.2026.

2.(h)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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."

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:
 - o 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 ca atare.
 - o 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.
 - o Cercetarea pietei specifice.Evaluatorul a colectat si analizat datele referitoare privind ofertele comparabile de pe piata imobiliara pentru proprietati similare ca tip, locatie, caracteristici.
 - o Estimarea valorii.Evaluatorul a aplicat metodologia corespunzatoare de evaluare, conform standardelor aplicabile si a emis concluzia finala cu privire la valoarea estimata.

Amploarea / 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 terti sunt considerate de incredere, insa evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele discrepante. Orice diferente constatate ulterior intre suprafetele utilizate si cele rezultate din documentatiile cadastrale oficiale pot invalida valoarea estimata in prezentul raport de evaluare. Valoarea din prezentul raport ramane valabila pentru proprietatea imobiliara identificata si descrisa in raport, in baza documentelor anexe.
2. Inspectia fizica: Evaluarea s-a bazat pe o inspectie vizuala a proprietatii.Orice probleme ascunse sau vicii structurale neobservabile in timpul inspectiei nu au fost luate in calcul.Inspectia vizuala a proprietatii nu a inclus partile ascunse, care, prin natura lor, nu au fost accesibile pentru vizualizare.
3. Informatii despre piata: Raportul de evaluare reflecta starea actuala a pietei imobiliare,la data evaluarii, pe baza datelor colectate din surse publice si disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare. Din aceasta cauza, metoda pentru stabilirea valorii de piata si care poate sa reflecte cel mai bine proprietatea imobiliara la data de referinta 15.05.2026, a fost aleasa metoda comparatiilor directe, care folosita cu toate datele disponibile, poate sa reflecta cel mai bine valoarea de piata a proprietatii evaluate.

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

- Documentele furnizate de client: Extras CF nr.407634 - **Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate: Sit-ul ANCPI <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 ofera detalii despre proprietati similare.
- Publicatii de specialitate: Standardele de evaluare a bunurilor, editia 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.
- 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.

2.(l) Specialist. Utilizarea și rolul unui specialist. În misiunea de evaluare urmata și prezentata în acest raport de evaluare nu a fost necesara 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 compuse din teren liber în intravilanul localității Bucovat, nu sunt evidențiate cerințe care trebuie luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta, care să aibă o influență semnificativă 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 s-au fost identificate riscuri sau influențe legate de administrația locală, politicile fiscale sau transparența decizională care să aibă efecte asupra valorii estimate.

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

Evaluatorul consideră că eventualele influențe ale factorilor ESG sunt deja reflectate 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 și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport narativ*, structurat pe 6 capitole principale, întocmit în conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 106- Documentare și Raportare.

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

De asemenea, raportul subliniază orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau condiții limitative care influențează în mod direct evaluarea, nefiind necesară 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 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.
- 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 isi asuma responsabilitatea pentru efectele juridice ce ar putea rezulta din utilizarea sau publicarea raportului prin ignorarea acestor restrictii.
- Pentru validitate, raportul va fi semnat olograf de catre evaluator si va purta stampila, in original.

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

Raportul de Evaluare a fost intocmit evaluator autorizat EPI, cu legitimatia nr.16475, Suteu Vasile Mircea, membru titular ANEVAR, responsabil cu intocmirea raportului de evaluare care respecta standardele si legislatia aplicabila in domeniul evaluarii 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 - Abordari in evaluare
 - ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare;
 - ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ;
 - ✓ SEV 106 - Documentare si Raportare
 - ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
 - ✓ SEV 400 - Verificarea evaluarii;

Daca pe parcursul evaluarii, evaluatorului ii devine clar ca termenii de referinta ai evaluarii nu vor conduce la o evaluare conforma cu SEV, acest fapt va fi comunicat in scris clientului.

Devieri de la standarde: Nu au fost identificate devieri de la standardele mentionate anterior.Raportul de evaluare a fost intocmit in stricta conformitate cu cerintele si 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 calitatii procesului de evaluare este o componenta obligatorie a activitatii evaluatorului.In acest sens, evaluatorul implementeaza politici interne care vizeaza promovarea unei culturi organizationale bazate pe claritate, independenta profesionala si in conformitate cu standardele aplicabile.

Astfel, prezentul raport de evaluare a fost supus unui proces intern de verificare a calitatii, in scopul reducerii riscurilor profesionale si asigurarii conformitatii cu standardele in vigoare.

Aceasta verificare are ca obiectiv confirmarea faptului ca evaluarea a fost realizata in mod obiectiv, transparent, nepartinitor si in concordanta cu cerintele profesionale si etice aplicabile.

Procesul de verificare interna consta in :

1. Analiza rationamentelor aplicate, din perspectiva caracterului rezonabil si a lipsei de subiectivism in estimarea valorii;

2. Lectura completa a raportului de evaluare, inclusiv a anexelor, înainte de operatiunea de printare a documentului, cat si dupa ce documentul a fost editat fizic pe suportul de hartie.
3. Revizuirea dosarului de lucru si a documentelor suport utilizate in procesul de fundamentare a deciziilor.
4. Evaluarea coerentei concluziilor raportului si a adecvarii acestora scopului misiunii asumate in raport.
5. Documentarea tuturor actiunilor de verificare efectuate.

Avand in vedere utilizarea desemnata, utilizatorul desemnat, caracteristicile activului evaluat si complexitatea redusa a misiunii, se concluzioneaza ca nivelul riscului de evaluare este adecvat, iar procedurile aplicate sunt suficiente pentru a garanta calitatea si credibilitatea valorii estimate.

4. Prezentarea datelor

4.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.

Proprietatea evaluata, teren liber in intravilan, este amplasata in zona de nord a localitatii, adiacent cu drumul judetean 609F, ce leaga localitatile Remetea Mare si Bucovat.

4.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietari si acte

Imobilul este detinut de catre Comuna Bucovat, domeniul privat.

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

Sarcini: [NU]. Proprietatea imobiliara evaluata este libera de sarcini.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 407634 Bucovat

Nr. cerere 32583
Ziua 05
Luna 02
Anul 2026

Cod verificare
100200154026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

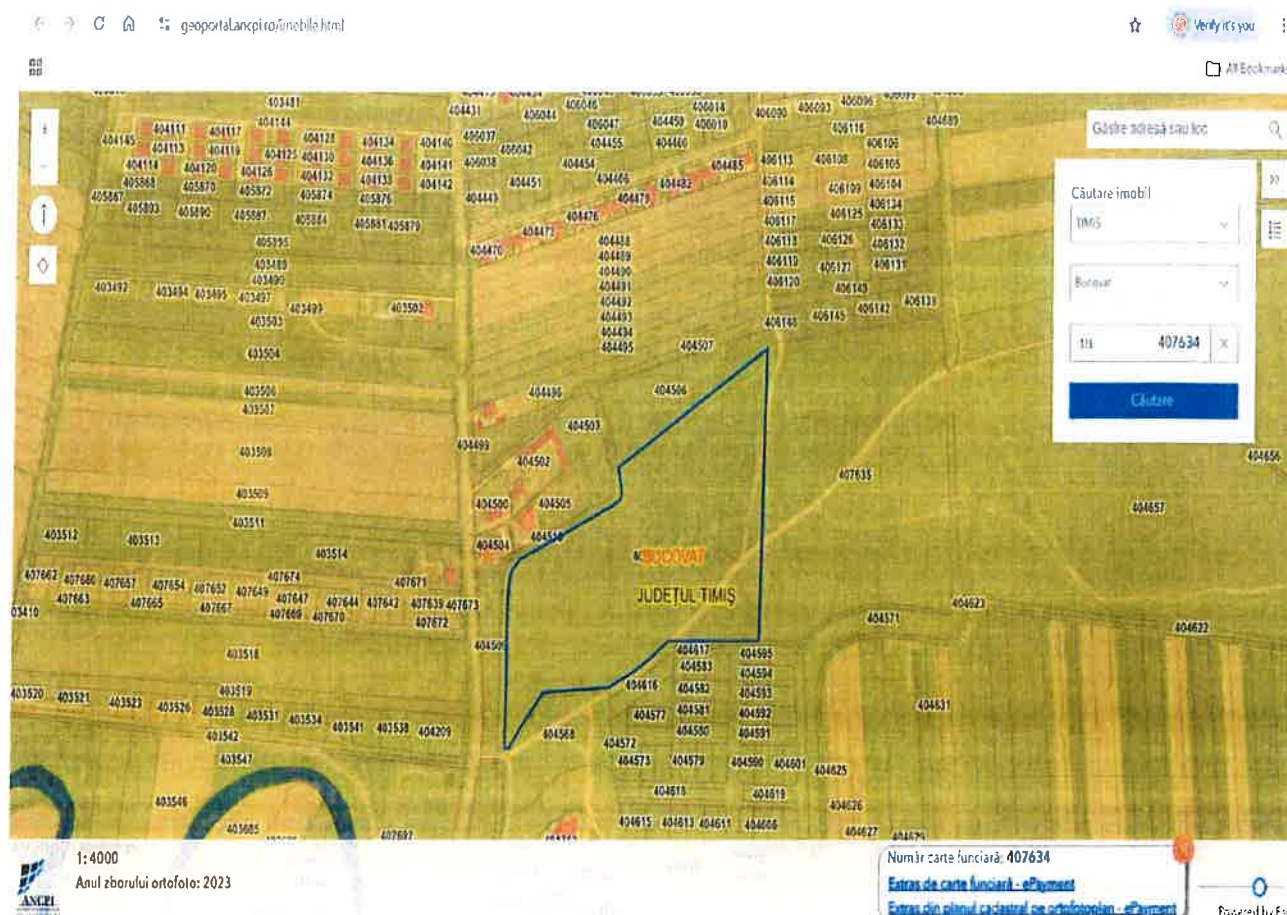
Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bucovat

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	407634	60.173	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
348714 / 11/12/2025		
Act Administrativ nr. HCL 85, din 27/11/2025 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Referat de admitere dezmembrare imobil 341739, din 05/12/2025 emis de OCPI TIMIȘ;		
B1	Se înființează cartea funciara 407634 a imobilului cu numărul cadastral 407634 / UAT Bucovat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 407601 înscris în cartea funciara 407601;	A1
Act Administrativ nr. Ordin, din 01/11/1995 emis de PRIMARIA REMETEA MARE; Act Administrativ nr. HCL 85, din 27/11/2025 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 47000/122984	A1
1) COMUNA BUCOVAT , domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404508/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 309960 din 07/12/2023;		
Act Administrativ nr. Protocol, din 05/05/2010 emis de Primaria Bucovat;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 20200/122984	A1
1) COMUNA BUCOVAT , - domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404567/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 310019 din 07/12/2023;		
Act Administrativ nr. Ordin, din 01/11/1995 emis de Institutia Prefectului;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 52900/122984	A1
1) COMUNA BUCOVAT , domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404569/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 310021 din 07/12/2023;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 52900/122984	A1
1) CONSILIUL LOCAL COMUNA BUCOVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404569/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 310021 din 07/12/2023;		
Act Administrativ nr. HCL 42, din 30/06/2022 emis de Primaria Bucovat; Act Administrativ nr. HCL 85, din 27/11/2025 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 2884/122984	A1
1) COMUNA BUCOVAT , - domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404570/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 310022 din 07/12/2023; schimbare denumire cu incheierea nr. 348714 din 11.12.2025		

Amplasament, acces.



Acces:

Accesul către imobil se face de pe un drum pietruit cu legătura cu drumul asfaltat, drum județean 609F, Remetea Mare-Bucovat

4.3.Descrierea terenului

Terenul evaluat este un teren liber, intravilan, cu categoria de folosință pasune, cu suprafața de 60.173 mp (6,0173 Ha). Forma terenului este poligonală, neîmprejmuit. Vecinătățile sunt terenuri libere, agricole (în estul parcelei), cât și zone reglementate prin PUZ pentru dezvoltări imobiliare(în partea de sud a parcelei și în partea de nord-est a parcelei.) La nord-est, la limita de vecinătate se află parcele construite. La vest se află drumul de legătură 609F, Bucovat -Remetea Mare.

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 pasune sau arabile.
- Aria de piața delimitată: UAT 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, pentru zona în care se afla proprietatea subiect, s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: forma terenului, calitatea solului, poziționarea față de punctele cardinale, amplasarea față 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 vânzare disponibile pe sit-ul Primăriei comunei Bucovat și a sit-urilor imobiliare disponibile.

Fisa comparabilelor utilizate

Nr crt	Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	Suprafața teren (mp)	60.173	20.600	41.000	11.600	23.000	40.600
	Pret oferta (euro)		164.800	110.000	98.252	194.810	548.100
	Pret unitar (euro/mp, euro/ha)		8 e/mp	3 e/mp	8,47 e/mp	8,47 e/mp	13,50 e/mp
		CF407634	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	intravilan
Elemente de comparație specifice tranzacționării							
1	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
2	Condiții financiare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condiții vânzare	independente	independente	independente	independente	independente	independente
4	Cheltuieli după cumpărare	nu	nu	nu	nu	nu	nu
5	Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Elemente de comparație specifice proprietății							
	Localizare	Intravilan CF 407634	Intravilan UAT Bucovat	Intravilan UAT Bucovat	Intravilan, UAT Bucovat	Intravilan, UAT Bucovat	Intravilan, UAT Bucovat
	Zona	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
6	Caracteristici fizice						
	Suprafața (Ha)	60.173	20.600	41.000	11.600	23.000	40.600
	Acces	Drum asfalt	Drum asfalt	Drum pământ	Drum pământ	Drum asfalt	Drum pământ
	Deschidere						
	Topografie/relief	plană	plană	plană	plană	plană	plană
	Forma	poligonală	dreptunghi	poligonală	trapezoidală	dreptunghi	poligonală
	Alte caracteristici						
	Utilități disponibile	fără	fără	fără	fără	fără	fără
7	Caracteristici juridice						
	Utilizare/zonare	pasune	arabil	pasune	arabil	pasune	arabil
8	Alte elemente						
9	Contact/tel	n/a	n/a	n/a	0730582120	0730582120	0723273737
10	Link internet, web		marcunicolae26@gmail.com	storia.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro
	MIN	3 e/mp					
	MAX	13,50 e/mp					
	MEDIAN	6,50 e/mp					

Comparabila C1:

publi24.ro

Contul meu

Adăugarea anunțului

Contul meu

Toate județele

Toate categoriile

Vând teren Bucovăț 20.600 m²

8 EUR

Telefon valabil

marcunicolae26@gmail.com

Vând teren agricol

Descriere

Vând teren extravilan în Bucovăț (15km de Timișoara) Terenul este în stânga soselei de la Remetea spre Bucovăț în spatele caselor construite. Tei proprietar

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caracteristici Anunș 2019

Adăugă fișier 7

Mergi

Distribuie anunțul pe

Comparabila C2:

storia.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-41000-mp-electricitate-IDH7ME

Conectare la E-mail

Login

Unicredit Leasing C...

SEAP

FSPD

ROMPOS

Sarma Rezistiv

Soluții complete de...

Digi Romania | Digi...

Toate marjele

Teren agricol de vânzare, 41000 mp, electricitate

Bucovăț, Timiș

Salvează

Contact

Toate imaginile (1)

Teren agricol de vânzare, 41000 mp, electricitate

110 000 € 3 €/m²

Bucovăț, Timiș

Vladimir

Anunț proprietar

Afișează numărul

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de familie

Comparabila C3:

imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bucovat-remetea-mare-11600mp-274979183

Conectare la E-mail... Login Unicredit Leasing C... SEAP ESPD ROMPOS Sarma Rezistiva Soluții complete de... Digi Romania | Digi... Toate marcasele

imobiliare.ro Adaugă ofertă Contul meu Ajutor

Vânzare Teren agricol București (Remetea Mare) Teren arabil intravilan, Bucovat

Teren arabil intravilan, Bucovat
Bucovat (Remetea Mare) Județul Timiș **Vezi Hartă**

98.252 €
847 €/mp

Rate de la 2.280 RON/lună **Simulează credit**

Comision 0% cumpărător

Andrei Tinjale
Agent imobiliar
SEBIMO GROUP PRO

0730582120
055437112

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Repetă această acțiune

Sup. teren: 11.600 mp Clasă: Intravilan Tip: Agricol

Comparabila C4:

imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bucovat-remetea-mare-23000mp-274977559

Conectare la E-mail... Login Unicredit Leasing C... SEAP ESPD ROMPOS Sarma Rezistiva Soluții complete de... Digi Romania | Digi... Toate marcasele

imobiliare.ro Adaugă ofertă Contul meu Ajutor

Vânzare Teren agricol București (Remetea Mare) Teren arabil intravilan, zona Bucovat

Teren arabil intravilan, zona Bucovat
Bucovat (Remetea Mare) Județul Timiș (Vezi Hartă)

194.810 €
847 €/mp

Rate de la 4.521 RON/lună **Simulează credit**

Comision 0% cumpărător

Andrei Tinjale
Agent imobiliar
SEBIMO GROUP PRO

0730582120
055437112

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Repetă această acțiune

Sup. teren: 23.000 mp Clasă: Intravilan Tip: Agricol

Comparabila C5:

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of land in Bucovat, with a surface area of 40,600 square meters and a residential potential. The price is listed as 548,100 €, with a monthly rate of 13.50 €/mp. The listing includes a map showing the location of the plot, a contact form with a phone number (0723273737), and social media links. The listing is categorized as 'Teren extravilan' (extravillage land) and 'Agricultural' (Agricol).

4.3.Echilibrul pietei

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 desemnată pentru dezvoltarea imobiliară prin implementarea unui plan urbanistic zonal.

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. 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.

Etapetele 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 arabil, cu suprafata de 20.600 mp, valoare oferta 164.800 euro, pret unitar 8 euro/mp;

C4: Teren intravilan, categoria de folosinta pasune, cu suprafata de 23.000 mp, valoare oferta 194.810 euro, pret unitar 8,47 euro/mp ;

C5 : Teren intravilan, categoria de folosinta arabil , cu suprafata de 40.600 mp, pret oferta 548.100 euro, pret unitar 13,50 euro/mp ;

ABORDAREA PRIN PIAȚA - Comparația Directă				
Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	CF 407634 Bucovat	Bucovat	Bucovat	Bucovat
Data	15.05.2026	similar	similar	similar
Suprafața	60173	20.600	23.000	40.600
Preț de vânzare (EURO)		164.800	8.600	548.100
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		8,0	8,5	13,5
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-0,8	-0,8	-1,4
Preț negociat (EURO/mp)		7,2	8	12,2
Motivare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de -25 % pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere. Aceasta a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.			
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		7,2	8	12,2
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)		7,2	8	12,2
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)		7,2	8	12,2
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)		7,2	8	12,2
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)		7,2	8	12,2
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(EURO/mp)		7,2	8	12,2
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Bucovat	Bucovat	Bucovat	Bucovat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări			
Acces la șosea	drum piatra	superior	superior	similar
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-0,7	-0,8	0,0
Motivare ajustare	Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece au acces mai bun fata de proprietatea subiect			
Suprafață (mp)	60173	20600	23000	40600
Ajustare (EURO/mp)		1,1	1	0,0
Ajustare (%)		15%	15%	0%
Motivare ajustare	Proprietățile comparabile au fost ajustate 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	fără	similar	similar	superior
Ajustare (%)		0%	0%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	-2,4
Motivare ajustare	Comparabila C a fost ajustată inferior datorită prezenței utilităților în zonă.			
Categoria de folosință(Zonare)	intravilan	similar	similar	similar
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		0,4	0,4	-2,4
Pret ajustat (EURO/mp)		7,6	8	9,7
Ajustare totală netă (EURO)		0,4	0,4	-2,4
Ajustare totală netă (%)		5%	5%	-20%
Ajustare totală brută (EURO)		1,8	1,9	2,4
Ajustare totală brută (%)		25%	25%	20%
Număr ajustări		2	2	2
VALOARE ESTIMATA (EURO)	583.678 €			
* cea mai mică ajustare totală brută s-a a efectuat pentru comparabila: C				

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 piață a proprietății imobiliare teren liber in intravilanul localitatii Bucovat CF 407634 , s-a aplicat o singura abordare in evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025 : **abordarea prin piata, metoda comparatiilor directe.**
Valorile obținute sunt:

Nr.crt.	Abordare	Valoare(Euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	583.678	3.038.394

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală asupra valorii proprietății subiect. In cadrul abordarii prin piata, valoarea proprietatii imobiliare tip teren liber in intravilanul localitatii Bucovat este lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Analizînd valorile obținute prin metoda comparatiei de piata, evaluatorul recomandă ca valoare estimată finală:

$$V_{\text{proprietate}} = 583.678 \text{ Euro echivalent cu } 3.038.394 \text{ lei.}$$

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



8. ANEXE

Anexa 1: Extrase de Carte Funciara

Anexa 2 : Fotografii proprietate subiect

