



Raport de evaluare nr.65

Teren liber in intravilanul comunei Bucovat, CF 407635

1.Sinteza raportului de evaluare

1.1. Informatii generale

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

Client : Comuna Bucovăț

Proprietar imobil: Comuna Bucovăț

Utilizator: Comuna Bucovat

Data inspecției/vizionării: 11.05.2026

Data evaluării: 20.05.2026

Data Raportului de evaluare : 20.05.2026

Utilizarea raportului de evaluare: informare client

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

1.2. Obiectul evaluării.

Proprietatea imobiliara tip teren liber, pasune in intravilanul comunei Bucovăț, identificat cu extrasul de Carte Funciara nr.407635 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 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 piață 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 evaluării:

Raportul de evaluare reflecta starea actuala a pieței 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 tranzacții recente cu proprietati similare, estimarea valorii s-a bazat pe analiza ofertelor active de pe piață.

1.8. Concluzia asupra valorii

Valoarea de piață pentru proprietatea imobiliara teren liber, pasune in intravilan, la data de referință 20.05.2026 este :

Nr.crt.	Abordare	Valoare(euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	583.678	3.056.021

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

Vp= 583.678 euro echivalent 3.056.021 lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmeaza, 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
.....	9
4.2.Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
4.4.Date privind impozitele și taxele.....	14
.Analiza pieței imobiliare.....	14
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	15
4.3.Echilibrul pieței.....	19
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	19
5.1.Cea mai bună uilizare a terenului considerat liber.....	19
6.Evaluarea proprietății.....	19
6.1.Abordarea prin piață	19
7. analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	22
7.1.Analiza rezultatelor.....	22
7.2.Concluzia asupra valorii	22
8.Anexe.....	22

1.2.Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostiințelor si informațiilor deținute, certific ca afirmațiile prezentate si susținute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea , certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condițiile 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 influență legata de părțile 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 apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele 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.

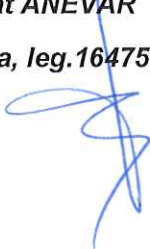
Proprietatea imobiliara descrisa in prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat de catre un evaluator autorizat care detine specializarea Verificarea Evaluarii „VE”, dovedita cu parafa de verificador 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, pășune în intravilanul localității Bucovăț, descris prin extrasul de Carte Funciara Nr.407635 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 de piață a terenului evaluat, la data de 20.05.2026

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. Comuna Bucovăț.

2.(e) Evaluatorul.

- Acest raport de evaluare a fost realizat de Șuteu 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 5,2358 lei/1EUR, cursul BNR la 20.05.2026
- 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 11.05.2026-20.05.2026
- Inspectia 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 20.05.2026

- Data raportului de evaluare: 20.05.2026.

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:

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constatat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.Evaluatorul nu a fost limitat de niciun fel in momentul efectuării inspecției asupra proprietatii imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, 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 ca atare.
 - Inspecția proprietatii imobiliare evaluate: Evaluatorul a realizat o inspectie vizuala a imobilului, constatand starea generala si caracteristicile vizibile ale acestuia.Inspecția a inclus observarea vecinatatilor, zonele de acces catre teren, morfologia terenului, declivitati.
 - Cercetarea pieței specifice.Evaluatorul a colectat si analizat datele referitoare privind ofertele comparabile de pe piața imobiliara pentru proprietăți similare ca tip, locație, caracteristici.
 - Estimarea valorii.Evaluatorul a aplicat metodologia corespunzatoare de evaluare, conform standardelor aplicabile si a emis concluzia finala cu privire la valoarea estimată.

Amploarea / limitarile activitatii de evaluare:

1. Analiza documentelor.Evaluatorul nu a efectuat verificari extinse in registrele oficiale asupra documentelor furnizate de client si terți. Informațiile furnizate de clienți si terți sunt considerate de incredere, insa evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele discrepanțe. Orice diferente constatate ulterior intre suprafețele 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 imobiliară identificată si descrisă in raport, in baza documentelor anexe.
2. Inspecția fizica: Evaluarea s-a bazat pe o inspectie vizuală a proprietății.Orice probleme ascunse sau vicii structurale neobservabile in timpul inspecției nu au fost luate in calcul. Inspecția vizuala a proprietății nu a inclus părțile ascunse, care, prin natura lor, nu au fost accesibile pentru vizualizare.
3. Informatii despre piață: Raportul de evaluare reflecta starea actuala a pieței 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 20.05.2026, a fost aleasa metoda comparațiilor directe, care folosește cu toate datele disponibile, poate sa reflecte cel mai bine valoarea de piață a proprietatii evaluate.

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

- Documentele furnizate de client: Extras CF nr.407635 - **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 proprietăți similare.
- Publicații 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 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 reprezentate de teren liber în intravilanul localității Bucovăț, 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 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, Șuteu Vasile Mircea, membru titular ANEVAR, responsabil cu întocmirea raportului de evaluare care respectă standardele si 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 in evaluare
 - ✓ SEV 104 - Informații 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 evaluării;

Daca pe parcursul evaluarii, evaluatorului ii devine clar că termenii de referință 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 menționate anterior.Raportul de evaluare a fost întocmit în strictă conformitate cu cerințele 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 calității procesului de evaluare este o componenta obligatorie a activității evaluatorului.In acest sens, evaluatorul implementează politici interne care vizeaza promovarea unei culturi organizationale bazate pe claritate, independență profesională si în conformitate cu standardele aplicabile.

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

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

Procesul de verificare internă constă in :

1. Analiza raționamentelor aplicate, din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism în estimarea valorii;

2. Lectura completa 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 desemnata, 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 liber în intravilan, este amplasată în zona de nord a localității, adiacent cu drumul județean 609F, ce leagă localitățile Remetea Mare și Bucovat.

4.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietari și acte

Imobilul este deținut de către Comuna Bucovăț, domeniul privat.

Dreptul de proprietate este intabulat, după cum urmează:

- Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege cota actuală de 1/1, cota inițială 1/1.

Dreptul de proprietate evaluat : absolut /integral

Sarcini: [NU]. Proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini.

CARTE FUNCİARĂ NR. 407635
COPIE

Carte Funciară Nr. 407635 Bucovat

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	407635	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 TIMIS;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 407635 a imobilului cu numărul cadastral 407635 / UAT Bucovat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 407601 inscris in cartea funciara 407601.	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 2, din 04/11/2025 emis de SC MS-CAD SRL;		
B2	Se infiinteaza cf. 407601 a imobilului cu nr. cad. 407601/Bucovat ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: ~ nr.cad.404508/cf.404508; ~ nr.cad.404567/cf.404567; ~ nr.cad.404569/cf.404569; ~ nr.cad.404570/cf.404570;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inscrisa prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025;		
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, dobandit prin Lege, cota actuala 47000/122984, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , domeniul privat	A1
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, dobandit prin Lege, cota actuala 20200/122984, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , - domeniul privat	A1
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, dobandit prin Lege, cota actuala 52900/122984, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , domeniul privat	A1
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, dobandit prin Lege, cota actuala 52900/122984, cota initiala 52900/122984 1) CONSILIUL LOCAL COMUNA BUCOVAT	A1
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;		

Amplasament, acces.



Acces:

Accesul catre imobil se face de pe un drum pietruit cu legatura cu drumul asfaltat, drum județean 609F, Remetea Mare-Bucovăț.

4.3.Descrierea terenului

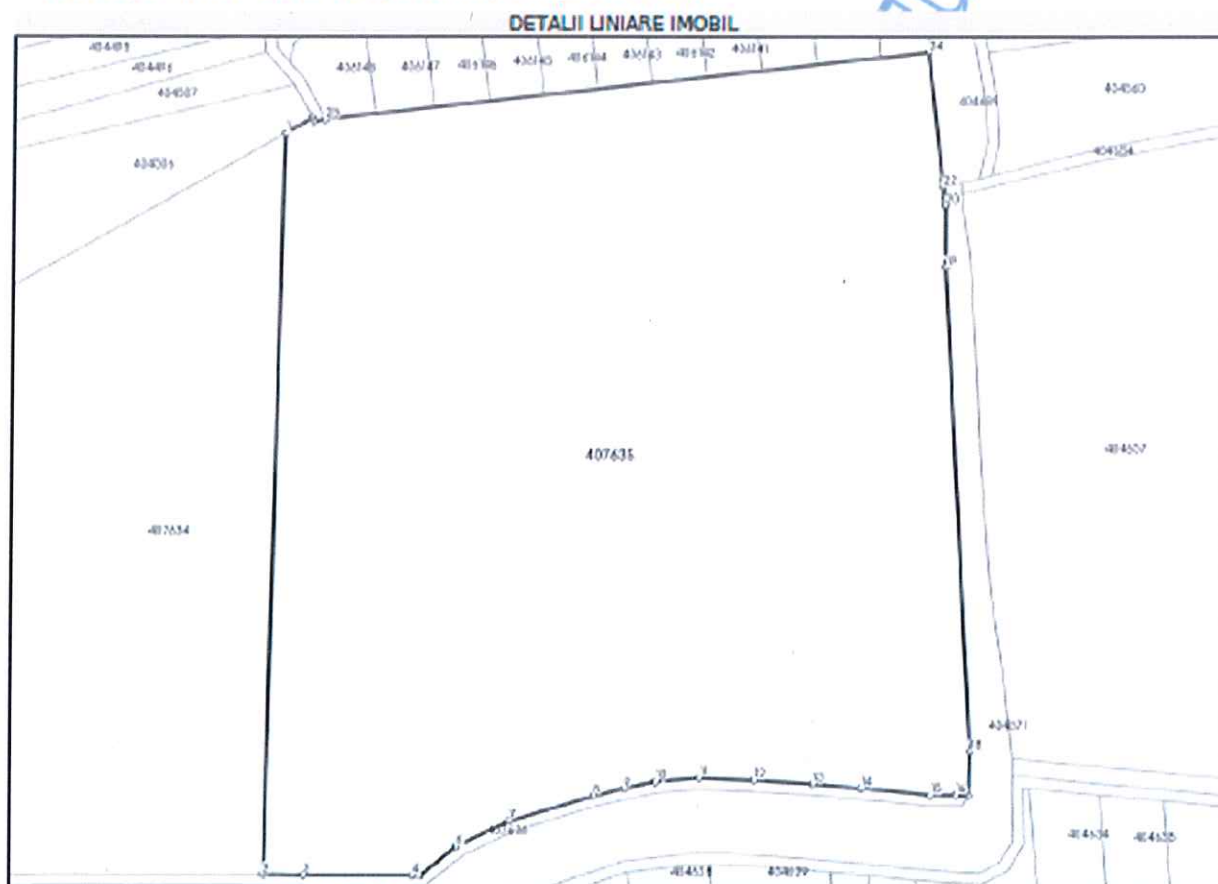
Terenul evaluat este un teren liber, intravilan, cu categoria de folosinta pășune, cu suprafața de 60.173 mp (6,0173 Ha). Forma terenului este poligonala, neimprejmuit.Vecinatățile sunt terenuri libere, agricole (in estul parcelei), cat și zone reglementate prin PUZ pentru dezvoltări imobiliare(in partea de sud a parcelei și în partea de nord a parcelei.) La nord-est , la limita de vecinatate se afla parcele construite.La vest se află o parcela de teren cu aceeași categorie de folosință – pășune in intravilan.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
407635	60.173	Teren intravilan neîmprejmuit.

* 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	pasune	DA	60.173	LOT 2	93,88/1,88/4,89	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	219.279,336 480.435,947	2	219.273,068 480.173,826	262.196	2	219.273,068 480.173,826	3	219.287,082 480.173,73	14.014
3	219.287,082 480.173,73	4	219.324,801 480.173,469	37.72	4	219.324,801 480.173,469	5	219.327,563 480.173,45	2.762
5	219.327,563 480.173,45	6	219.339,857 480.183,791	16.065	6	219.339,857 480.183,791	7	219.357,896 480.192,69	20.115
7	219.357,896 480.192,69	8	219.387,231 480.201,849	30.732	8	219.387,231 480.201,849	9	219.397,982 480.204,27	11.02

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.

Perspectivă 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 piață delimitată: UAT Bucovăț.

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
		CF407635	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 407635	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 pamant	Drum asfalt	Drum pamant	Drum pamant	Drum asfalt	Drum pamant
	Deschidere						
	Topografie/relief	plana	plana	plana	plana	plana	plana
	Forma	poligonală	dreptunghi	poligonală	trineghiulară	dreptunghi	poligonală
	Alte caracteristici						
	Utilități disponibile	fara	fara	fara	fara	fara	fara
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/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-bucovat-20-600-m-2/gdii40g5521f703g2eh4ged19gg0hf66.html?gl=1*1qd1zt2*_up*MQ.*_gs*MQ.&g...

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren extravilan

Vând teren Bucovăț 20.600 m²

Timiș, Bucovăț (Rometea Mare) Vatabil din 6/4/2025 8:36:31 AM

8 EUR

Telefon validat

marcunicolae26@gmail.

[Vezi toate anunțurile](#)

Specificații

Descriere

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

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 233](#)

[🚩 Raportează](#)

[👍 Fă ofertă](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

[📎 Adaugă fișier ?](#)

[💬 Mesaj](#)

[Distribuie anunțul pe](#)

Comparabila C2:

Teren agricol de vânzare, 41000 mp, electricitate

Bucovat, Timis

Salvează

Contact



Toate imaginile (1)

Teren agricol de vânzare, 41000 mp, electricitate

110 000 € 3 €/m²

Bucovat, Timis

Vladimir
Anunț proprietar
Afișează numărul

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de familie

Comparabila C3:

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Cont nou

Întră în cont

Vânzare > Terenuri agricole > Județul Timiș > Bucovăț (Remetea Mare) > Teren arabil intravilan, Bucovăț

Teren arabil intravilan, Bucovăț

Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - Vezi Hartă

98.252 €
8.47 €/mp

Rate de la 2.280 RON/lună [simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Salvează

an
Andrei Tinjala
agent imobiliar
SEDAKO GROUP PRO

0730582120
0256437192

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Sup. teren:

11.600 mp

Clas.:

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...

imobiliare.ro Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Vânzare > Terenuri agricole > Județul Timiș > Bucovăț (Remetea Mare) > Teren arabil intravilan, zonă Bucovăț

Teren arabil intravilan, zona Bucovăț
Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

194.810 €
8.47 € / mp

Rate de la 4.521 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Salvează

an Andrei Tinjala
agent imobiliar
SEDAKO GROUP (PRO)

0730582120
0256437192

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup teren: 23.000 mp

Clas: Intravilan

Tip: Agricol

Comparabila C5:

imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bucovat-remetea-mare-40600mp-275228426

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

imobiliare.ro Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Vânzare > Terenuri agricole > Județul Timiș > Bucovăț (Remetea Mare) > Bucovăț - Teren extravilan - Su: 40600mp - potential rezidential

Bucovăț - Teren extravilan - Su: 40600mp - potential rezidential
Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

548.100 €
13.50 € / mp

Rate de la 12.721 RON/lună [simulează credit](#)

Salvează

da Dan Popescu
IM Imobiliare (PRO)

0723273737
0256706111 / 0720023592

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup teren: 40.600 mp

Clas: Intravilan

Tip: Agricol

<https://www.imobiliare.ro>

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.

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 folosință arabil, cu suprafața de 20.600 mp, valoare ofertă 164.800 euro, preț unitar 8 euro/mp;

C4: Teren intravilan, categoria de folosință pășune, cu suprafața de 23.000 mp, valoare ofertă 194.810 euro, preț unitar 8,47 euro/mp ;

C5 : Teren intravilan, categoria de folosință arabil , cu suprafața de 40.600 mp, pret ofertă 548.100 euro, preț unitar 13,50 euro/mp ;

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - Comparația Directă				
Element de comparatie	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	CF 407635 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 piață	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 ajustari			
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 in 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
Preț 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 €			

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 în intravilanul localității Bucovat CF 407635, s-a aplicat o singură abordare în evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025: **abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe.**

Valorile obținute sunt:

Nr.crt.	Abordare	Valoare(Euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piață	583.678	3.056.021

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 liber în intravilanul localității Bucovăț este 583.678 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

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

$V_{\text{proprietate}} = 583.678 \text{ Euro echivalent cu } 3.056.021 \text{ lei.}$
Valoarea indicată nu conține TVA

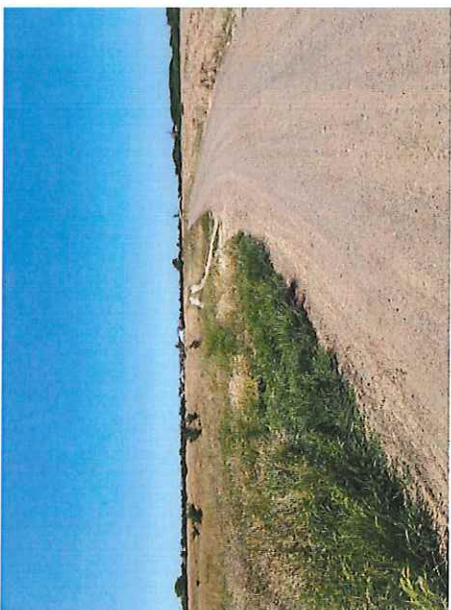
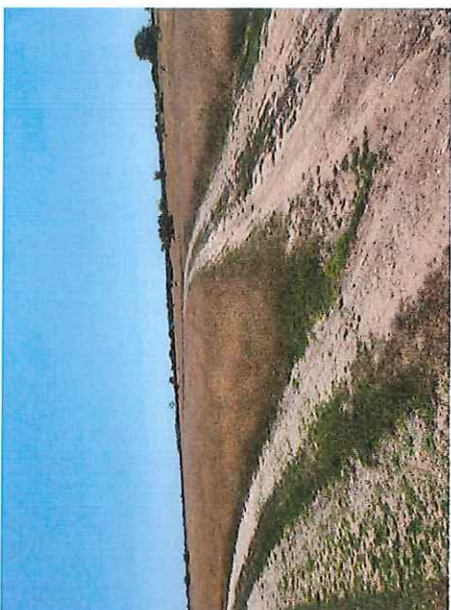
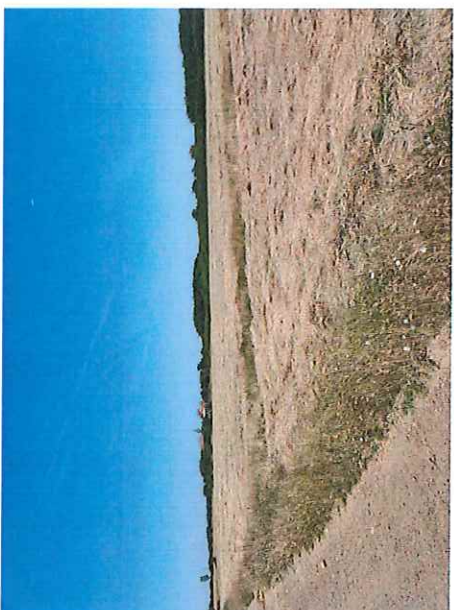
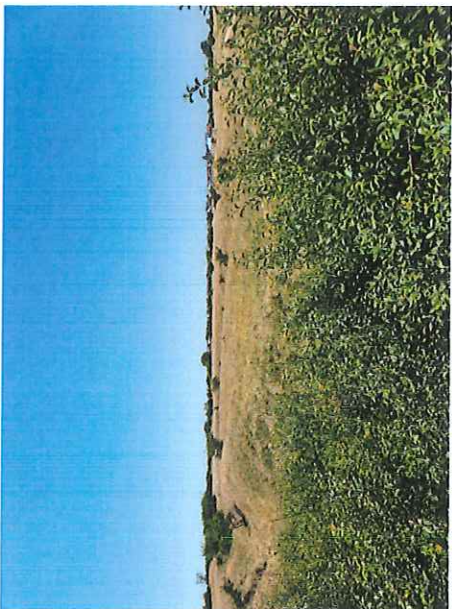
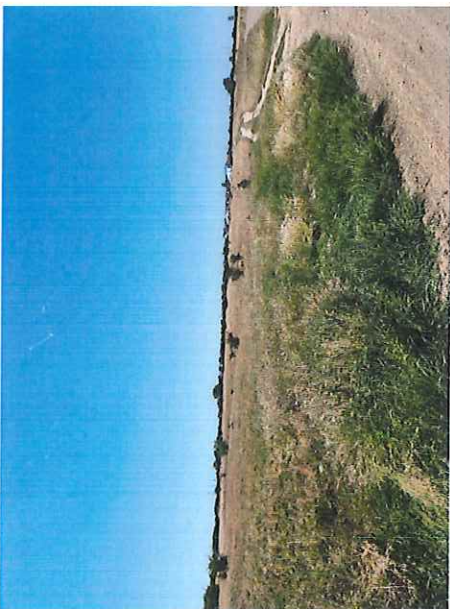
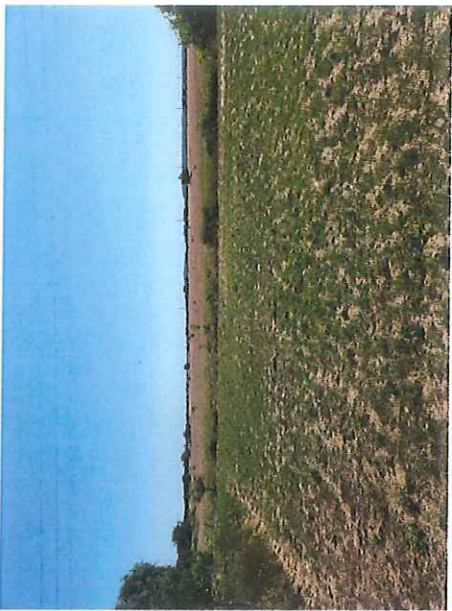
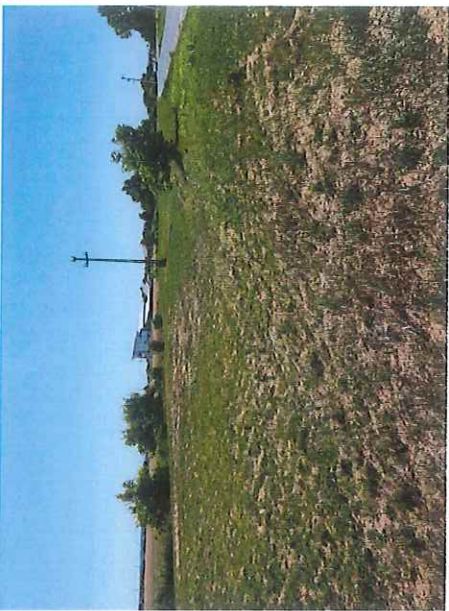
Ing. Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



8. ANEXE

Anexa 1: Extrase de Carte Funciara

Anexa 2 : Fotografii proprietate subiect



CARTE FUNCİARĂ NR. 407635
COPIE

Carte Funciară Nr. 407635 Bucovat

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	407635	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 407635 a imobilului cu numărul cadastral 407635 / UAT Bucovat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 407601 înscris în cartea funciara 407601;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 2, din 04/11/2025 emis de ȘC MS-CAD SRL;		
B2	Se înființează cf. 407601 a imobilului cu nr. cad. 407601/Bucovat ca urmare a alipirii următoarelor 4 imobile: ~~ nr.cad.404508\cf.404508; ~~ nr.cad.404567\cf.404567; ~~ nr.cad.404569\cf.404569; ~~ nr.cad.404570\cf.404570; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025;	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, dobandit prin Lege, cota actuala 47000/122984, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404508/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 309960 din 07/12/2023;	A1
Act Administrativ nr. Protocol, din 05/05/2010 emis de Primaria Bucovat;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 20200/122984, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , - domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404567/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 310019 din 07/12/2023;	A1
Act Administrativ nr. Ordin, din 01/11/1995 emis de Institutia Prefectului;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 52900/122984, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT , domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404569/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 310021 din 07/12/2023;	A1
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 52900/122984, cota initiala 52900/122984 1) CONSILIUL LOCAL COMUNA BUCOVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 407601/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 308036 din 04/11/2025; pozitie transcrisa din CF 404569/Bucovat, inregistrata prin incheierea nr. 310021 din 07/12/2023;	A1
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;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2884/122984, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVĂȚ , - domeniul privat OBSERVAȚII: 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 domentialitate cu încheierea nr. 348714 din 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;	A1
B8	Se notează schimbarea domentialității imobilului de sub B7 , cu trecerea din domeniul public în domeniul privat al UAT	A1
B9	se respinge capătul de cerere cu privire la schimbare destinație din extravilan în intravilan	A1 / B.10
32610 / 05/02/2026		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 9, din 28/02/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat; Act Administrativ nr. 32610 documentație cadastrală, din 05/02/2026 emis de SC MS-CAD SRL, recepționată OCPI Timiș; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 24, din 26/03/2009 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat; Act Administrativ nr. 2043 Adeverinta intravilan, din 18/03/2026 emis de Primaria Comunei Bucovat;		
B10	Se notează receptia documentației pentru actualizarea datelor tehnice, schimbare destinație imobil din extravilan în intravilan.	A1

C. Partea III. SARCINI .

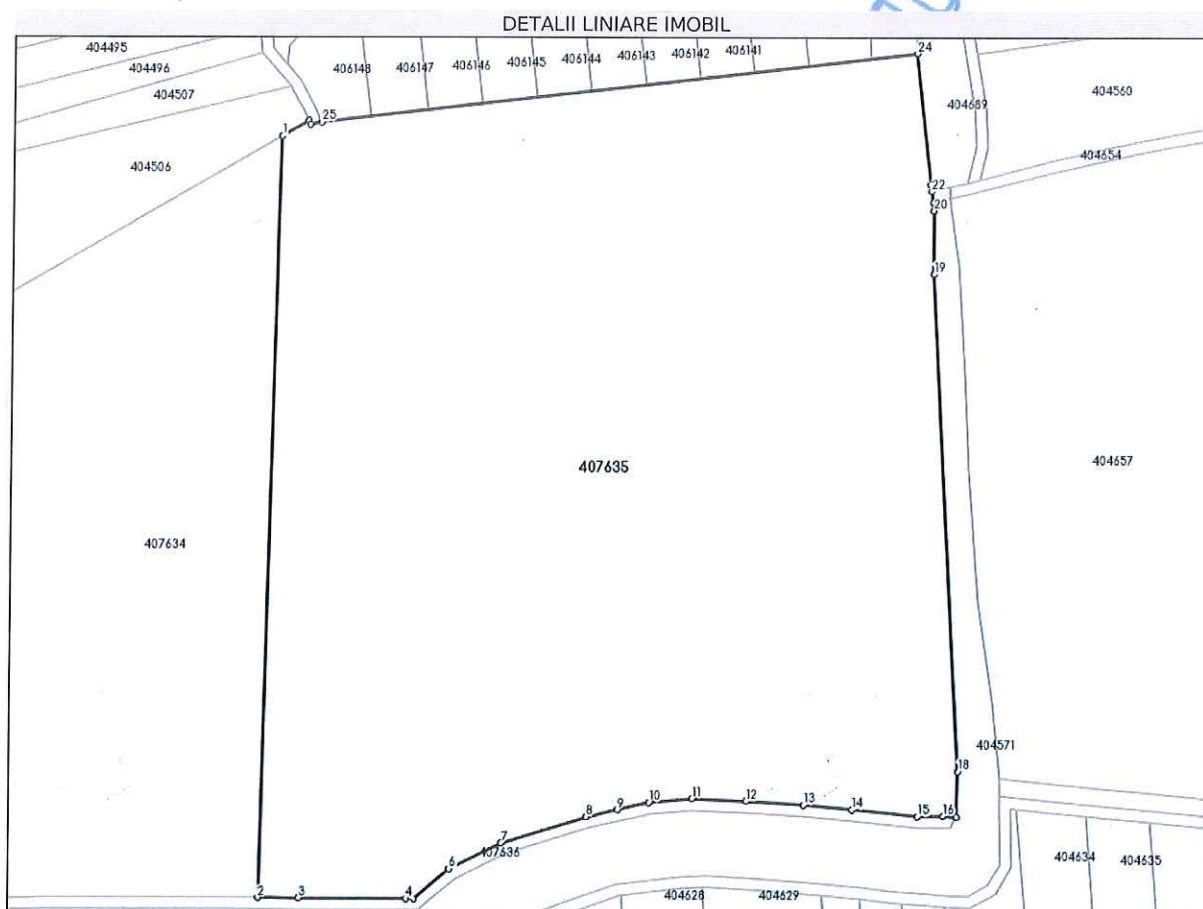
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
407635	60.173	Teren intravilan neimprejmuit.

* 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	pasune	DA	60.173	LOT 2	93,88/1,88/4,89	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	219.279,336 480.435,947	2	219.273,068 480.173,826	262.196	2	219.273,068 480.173,826	3	219.287,082 480.173,73	14.014
3	219.287,082 480.173,73	4	219.324,801 480.173,469	37.72	4	219.324,801 480.173,469	5	219.327,563 480.173,45	2.762
5	219.327,563 480.173,45	6	219.339,857 480.183,791	16.065	6	219.339,857 480.183,791	7	219.357,896 480.192,69	20.115
7	219.357,896 480.192,69	8	219.387,231 480.201,849	30.732	8	219.387,231 480.201,849	9	219.397,982 480.204,27	11.02

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	219.397,982 480.204,27	10	219.408,82 480.206,711	11.109
11	219.423,865 480.208,172	12	219.442,785 480.207,209	18.944
13	219.462,944 480.205,902	14	219.479,849 480.204,31	16.98
15	219.502,502 480.201,954	16	219.511,483 480.202,182	8.984
17	219.516,013 480.201,781	18	219.516,378 480.217,406	15.629
19	219.506,893 480.388,644	20	219.506,734 480.410,487	21.844
21	219.506,373 480.413,16	22	219.505,836 480.417,133	4.009
23	219.505,531 480.419,39	24	219.500,596 480.464,664	45.542
25	219.293,135 480.440,798	26	219.289,104 480.439,923	4.125
27	219.288,499 480.441,205	1	219.279,336 480.435,947	10.564

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	219.408,82 480.206,711	11	219.423,865 480.208,172	15.116
12	219.442,785 480.207,209	13	219.462,944 480.205,902	20.201
14	219.479,849 480.204,31	15	219.502,502 480.201,954	22.775
16	219.511,483 480.202,182	17	219.516,013 480.201,781	4.548
18	219.516,378 480.217,406	19	219.506,893 480.388,644	171.5
20	219.506,734 480.410,487	21	219.506,373 480.413,16	2.697
22	219.505,836 480.417,133	23	219.505,531 480.419,39	2.278
24	219.500,596 480.464,664	25	219.293,135 480.440,798	208.829
26	219.289,104 480.439,923	27	219.288,499 480.441,205	1.418

** 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.