

SC IRCONS EVAL SRL
Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2
CUI 32324927, J35/2522/2013
Tel: 0721258232, 0766706399

RAPORT DE EVALUARE

124 DE PARCELE
TEREN INTRAVILAN

Adresa- Bucovăț, jud. Timiș

Proprietar- Comuna Bucovăț, domeniul privat

Client- Primăria Comunei Bucovăț

Iunie 2026



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Lup".

REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie 124 parcele de teren intravilan, enumerate în tabelul de mai jos. Acestea se află în intravilanul comunei Bucovăț și sunt proprietate a comunei Bucovăț, domeniul privat.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei comunei Bucovăț în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilelor, în vederea vânzării-cumpărării.

Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 24.06.2026, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Elemente de identificare (adresa)	CF	Suprafață (mp)	Valoare de piață la 24.06.2026 (lei)
1	771	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 1	407728	1879	358.810
2	772	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 2	407729	1450	276.889
3	773	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 3	407730	1495	285.482
4	774	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 4	407731	1542	294.457
5	775	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 5	407732	556	112.590
6	776	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 6	407733	504	102.060
7	777	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 7	407734	501	101.452
8	778	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 8	407735	501	101.452
9	779	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 9	407736	501	101.452
10	780	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 10	407737	501	101.452
11	781	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 11	407738	501	101.452
12	782	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 12	407739	510	103.275
13	783	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 13	407740	510	103.275
14	784	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 14	407741	501	101.452
15	785	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 15	407742	501	101.452
16	786	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 16	407743	501	101.452
17	787	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 17	407744	501	101.452
18	788	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 18	407745	501	101.452
19	789	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 19	407746	560	113.400
20	790	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 20	407747	715	144.787
21	791	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 21	407748	504	102.060
22	792	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 22	407749	513	103.882
23	793	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 23	407750	501	101.452
24	794	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 24	407751	501	101.452
25	795	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 25	407752	501	101.452
26	796	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 26	407753	510	103.275
27	797	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 27	407754	510	103.275
28	798	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 28	407755	501	101.452
29	799	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 29	407756	501	101.452
30	800	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 30	407757	501	101.452
31	801	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 31	407758	515	104.287

SC IRCONS EVAL SRL

Raport de evaluare

32	802	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 32	407759	505	102.262
33	803	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 33	407760	575	116.437
34	804	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 34	407761	556	112.590
35	805	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 35	407762	556	112.590
36	806	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 36	407763	558	112.995
37	807	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 37	407764	541	109.552
38	808	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 38	407765	718	145.395
39	809	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 39	407766	845	171.112
40	810	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 40	407767	500	101.250
41	811	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 41	407768	500	101.250
42	812	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 42	407769	537	108.742
43	813	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 43	407770	500	101.250
44	814	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 44	407771	500	101.250
45	815	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 45	407772	500	101.250
46	816	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 46	407773	500	101.250
47	817	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 47	407774	500	101.250
48	818	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 48	407775	500	101.250
49	819	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 49	407776	500	101.250
50	820	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 50	407777	500	101.250
51	821	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 51	407778	500	101.250
52	822	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 52	407779	500	101.250
53	823	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 53	407780	500	101.250
54	824	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 54	407781	500	101.250
55	825	Teren intravilan, zona dotari si servicii la parter cu locuire la etaj	407637 Lot 55	407782	728	139.017
56	826	Teren intravilan, zona dotari si servicii la parter cu locuire la etaj	407637 Lot 56	407783	728	139.017
57	827	Teren Intravilan - zone verzi	407637 Lot 57	407784	500	95.479
58	828	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 58	407785	553	111.982
59	829	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 59	407786	512	103.680
60	830	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 60	407787	601	121.702
61	831	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 61	407788	500	101.250
62	832	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 62	407789	500	101.250
63	833	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 63	407790	500	101.250
64	834	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 64	407791	575	116.437
65	835	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 65	407792	500	101.250
66	836	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 66	407793	500	101.250
67	837	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 67	407794	500	101.250
68	838	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 68	407795	500	101.250
69	839	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 69	407796	500	101.250
70	840	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 70	407797	837	169.492
71	841	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 71	407798	685	138.712
72	842	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 72	407799	534	108.135
73	843	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 73	407800	500	101.250
74	844	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 74	407801	500	101.250
75	845	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 75	407802	500	101.250
76	846	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 76	407803	500	101.250
77	847	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 77	407804	500	101.250
78	848	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 78	407805	500	101.250
79	849	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 79	407806	500	101.250



[Signature]

Raport de evaluare

80	850	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 80	407807	500	101.250
81	851	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 81	407808	500	101.250
82	852	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 82	407809	500	101.250
83	853	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 83	407810	500	101.250
84	854	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 84	407811	500	101.250
85	855	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 85	407812	500	101.250
86	856	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 86	407813	500	101.250
87	857	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 87	407814	500	101.250
88	858	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 88	407815	500	101.250
89	859	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 89	407816	500	101.250
90	860	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 90	407817	500	101.250
91	861	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 91	407818	500	101.250
92	862	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 92	407819	500	101.250
93	863	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 93	407820	500	101.250
94	864	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 94	407821	500	101.250
95	865	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 95	407822	500	101.250
96	866	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 96	407823	500	101.250
97	867	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 97	407824	500	101.250
98	868	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 98	407825	527	100.635
99	869	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 99	407826	611	116.675
100	870	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 100	407827	512	97.771
101	871	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 101	407828	500	95.479
102	872	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 102	407829	510	97.389
103	873	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 103	407830	854	163.078
104	874	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 104	407831	792	151.239
105	875	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 105	407832	732	139.781
106	876	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 106	407833	676	129.088
107	877	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 107	407834	577	110.183
108	878	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 108	407835	599	114.384
109	879	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 109	407836	683	130.424
110	880	Teren intravilan, zona gospodarie comunala	407637 Lot 110	407837	618	118.012
111	881	Teren intravilan, zona gospodarie comunala	407637 Lot 111	407838	2500	477.395
112	882	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 112	407839	2576	491.908
113	883	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 113	407840	2198	419.726
114	884	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 114	407841	1616	308.588
115	885	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 115	407842	779	148.756
116	886	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 116	407843	1635	312.216

SC IRCONS EVAL SRL

Raport de evaluare

117	887	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 117	407844	6952	1.327.540
118	888	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 118	407845	507	96.816
119	889	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 119	407846	316	60.343
120	890	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 120	407847	4813	919.081
121	891	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 121	407848	484	92.424
122	892	Teren intravilan, zone agrement cu servicii	407637 Lot 122	407849	29094	5.555.733
123	893	Teren intravilan, cai de circulație	407637 Lot 123	407850	48028	9.171.333
124	894	Teren intravilan, cai de circulație	407637 Lot 124	407851	769	146.847

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2026;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 5,2461 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SC IRCONS EVAL SRL

Evaluator autorizat bunuri imobile
Ing. Ioana Livia Lupșa




Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoresilor din România).

CUPRINS

REZUMAT.....	2
CAPITOLUL 1 - BAZELE EVALUĂRII.....	8
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale	8
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării.....	8
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății	9
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate	9
1.5. Inspekția proprietății.....	9
1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.....	9
1.7. Modalități și termene de plată.....	9
1.8. Metodologia de evaluare folosită.....	9
1.9. Responsabilitățile față de terți.....	10
1.10. Clauze de nepublicare.....	10
1.11. Surse de informații.....	10
CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1 Identificarea proprietății	10
2.2. Descrierea juridică	10
2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare	11
2.4. Analiza pieței imobiliare specifice	11
2.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale.....	11
2.4.2. Analiza cererii	11
2.4.3. Analiza ofertei competitive	11
2.4.4. Echilibrul pieței	11
CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR, CONCLUZII.....	12
3.1 Cea mai bună utilizare	12



SC IRCONS EVAL SRL

Raport de evaluare

3.2	Evaluarea terenului prin comparație directă.....	12
CAPITOLUL 4 - REZULTATELE EVALUĂRII		13
4.1	Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.....	13
ANEXE		17
1.	Certificare.....	17
2	Fișe de calcul	17
3.	Extrase de carte funciară.....	17



[Signature]

CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu alte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

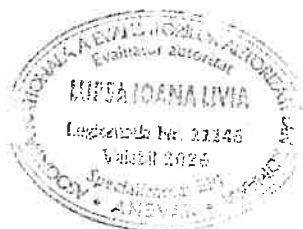
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie 124 parcele de teren intravilan. Acestea sunt situate în comuna Bucovăț și sunt proprietate a comunei Bucovăț, domeniul privat.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei comunei Bucovăț, în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilelor, în vederea vânzării-cumpărării.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.



Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

Proprietarul tuturor terenurilor evaluate este Comuna Bucovăț, domeniul privat.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietățile nu sunt supuse nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR. Conform SEV:

“**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

1.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată de către Ioana-Livia Lupșa, în prezența reprezentanților clientului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri și s-a fotografiat proprietatea.

1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.

Data de referință a evaluării este 24.06.2026. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoare care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.8. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea pe bază de comparații de piață.



1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifica semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (iunie 2026) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

1.10. Clauze de nepublicare

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului sau al clientului.

1.11. Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății, relevee și planuri, autorizații de construcție, istoricul amplasamentului etc. au fost furnizate de către proprietar
- Standardele de Evaluare ANEVAR
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății

Obiectul evaluării îl constituie 124 parcele de teren intravilan. Acestea sunt situate în comuna Bucovăț și sunt proprietate a comunei Bucovăț, domeniul privat.

2.2. Descrierea juridică

Proprietarul tuturor terenurilor evaluate este Comuna Bucovăț, domeniul privat.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietățile nu sunt supuse nici unor alte restricții sau limitări deosebite.



2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Comuna Bucovăț se află în județul Timiș, la aproximativ 15 km de municipiul Timișoara.

2.4. Analiza pieței imobiliare specifice

2.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

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 este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

2.4.2. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Cererea de proprietăți imobiliare este în stagnare.

2.4.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Oferta de proprietăți imobiliare de acest gen este mare.

2.4.4. Echilibrul pieței

La nivelul Comunei Bucovăț nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Datorită situației economice generale piața imobiliară se află în declin. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins. Piața proprietăților imobiliare specifică activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior cu cel al ofertei.



CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietăților, de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea prezentă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2 Evaluarea terenului prin comparație directă

Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzacțiilor comparabile efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafața terenului și configurația acestuia;
- gradul de ocupare cu construcții
- utilitățile existente.

Grilele de comparații se află în anexe.



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII**4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.**

Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 24.06.2026, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Elemente de identificare (adresa)	CF	Suprafață (mp)	Valoare de piață la 24.06.2026 (lei)
1	771	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 1	407728	1879	358.810
2	772	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 2	407729	1450	276.889
3	773	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 3	407730	1495	285.482
4	774	Teren intravilan - zona servicii si dotari	407637 Lot 4	407731	1542	294.457
5	775	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 5	407732	556	112.590
6	776	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 6	407733	504	102.060
7	777	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 7	407734	501	101.452
8	778	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 8	407735	501	101.452
9	779	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 9	407736	501	101.452
10	780	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 10	407737	501	101.452
11	781	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 11	407738	501	101.452
12	782	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 12	407739	510	103.275
13	783	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 13	407740	510	103.275
14	784	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 14	407741	501	101.452
15	785	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 15	407742	501	101.452
16	786	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 16	407743	501	101.452
17	787	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 17	407744	501	101.452
18	788	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 18	407745	501	101.452
19	789	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 19	407746	560	113.400
20	790	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 20	407747	715	144.787
21	791	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 21	407748	504	102.060
22	792	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 22	407749	513	103.882
23	793	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 23	407750	501	101.452
24	794	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 24	407751	501	101.452
25	795	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 25	407752	501	101.452
26	796	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 26	407753	510	103.275
27	797	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 27	407754	510	103.275
28	798	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 28	407755	501	101.452
29	799	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 29	407756	501	101.452
30	800	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 30	407757	501	101.452
31	801	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 31	407758	515	104.287
32	802	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 32	407759	505	102.262
33	803	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 33	407760	575	116.437
34	804	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 34	407761	556	112.590
35	805	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 35	407762	556	112.590
36	806	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 36	407763	558	112.995

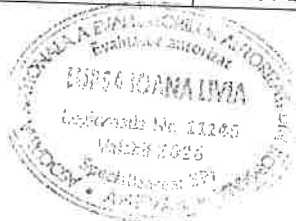
for

SC IRCONS EVAL SRL

Raport de evaluare

37	807	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 37	407764	541	109.552
38	808	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 38	407765	718	145.395
39	809	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 39	407766	845	171.112
40	810	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 40	407767	500	101.250
41	811	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 41	407768	500	101.250
42	812	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 42	407769	537	108.742
43	813	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 43	407770	500	101.250
44	814	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 44	407771	500	101.250
45	815	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 45	407772	500	101.250
46	816	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 46	407773	500	101.250
47	817	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 47	407774	500	101.250
48	818	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 48	407775	500	101.250
49	819	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 49	407776	500	101.250
50	820	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 50	407777	500	101.250
51	821	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 51	407778	500	101.250
52	822	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 52	407779	500	101.250
53	823	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 53	407780	500	101.250
54	824	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 54	407781	500	101.250
55	825	Teren intravilan, zona dotari si servicii la parter cu locuire la etaj	407637 Lot 55	407782	728	139.017
56	826	Teren intravilan, zona dotari si servicii la parter cu locuire la etaj	407637 Lot 56	407783	728	139.017
57	827	Teren Intravilan - zone verzi	407637 Lot 57	407784	500	95.479
58	828	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 58	407785	553	111.982
59	829	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 59	407786	512	103.680
60	830	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 60	407787	601	121.702
61	831	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 61	407788	500	101.250
62	832	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 62	407789	500	101.250
63	833	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 63	407790	500	101.250
64	834	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 64	407791	575	116.437
65	835	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 65	407792	500	101.250
66	836	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 66	407793	500	101.250
67	837	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 67	407794	500	101.250
68	838	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 68	407795	500	101.250
69	839	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 69	407796	500	101.250
70	840	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 70	407797	837	169.492
71	841	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 71	407798	685	138.712
72	842	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 72	407799	534	108.135
73	843	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 73	407800	500	101.250
74	844	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 74	407801	500	101.250
75	845	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 75	407802	500	101.250
76	846	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 76	407803	500	101.250
77	847	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 77	407804	500	101.250
78	848	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 78	407805	500	101.250
79	849	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 79	407806	500	101.250
80	850	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 80	407807	500	101.250
81	851	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 81	407808	500	101.250
82	852	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 82	407809	500	101.250
83	853	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 83	407810	500	101.250
84	854	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 84	407811	500	101.250

* TIMISOARA *
 IRCONS EVAL
 SRL
 01.10.2021

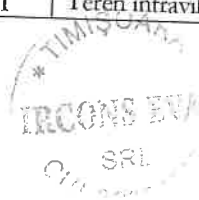


for

SC IRCONS EVAL SRL

Raport de evaluare

85	855	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 85	407812	500	101.250
86	856	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 86	407813	500	101.250
87	857	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 87	407814	500	101.250
88	858	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 88	407815	500	101.250
89	859	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 89	407816	500	101.250
90	860	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 90	407817	500	101.250
91	861	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 91	407818	500	101.250
92	862	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 92	407819	500	101.250
93	863	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 93	407820	500	101.250
94	864	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 94	407821	500	101.250
95	865	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 95	407822	500	101.250
96	866	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 96	407823	500	101.250
97	867	Teren Intravilan - zona locuinte	407637 Lot 97	407824	500	101.250
98	868	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 98	407825	527	100.635
99	869	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 99	407826	611	116.675
100	870	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 100	407827	512	97.771
101	871	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 101	407828	500	95.479
102	872	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 102	407829	510	97.389
103	873	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 103	407830	854	163.078
104	874	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 104	407831	792	151.239
105	875	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 105	407832	732	139.781
106	876	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 106	407833	676	129.088
107	877	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 107	407834	577	110.183
108	878	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 108	407835	599	114.384
109	879	Teren intravilan, zona locuinte asezari informale	407637 Lot 109	407836	683	130.424
110	880	Teren intravilan, zona gospodarie comunala	407637 Lot 110	407837	618	118.012
111	881	Teren intravilan, zona gospodarie comunala	407637 Lot 111	407838	2500	477.395
112	882	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 112	407839	2576	491.908
113	883	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 113	407840	2198	419.726
114	884	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 114	407841	1616	308.588
115	885	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 115	407842	779	148.756
116	886	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 116	407843	1635	312.216
117	887	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 117	407844	6952	1.327.540
118	888	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 118	407845	507	96.816
119	889	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 119	407846	316	60.343
120	890	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 120	407847	4813	919.081
121	891	Teren intravilan, zone verzi	407637 Lot 121	407848	484	92.424



Signature

SC IRCONS EVAL SRL

Raport de evaluare

122	892	Teren intravilan, zone agrement cu servicii	407637 Lot 122	407849	29094	5.555.733
123	893	Teren intravilan, cai de circulatie	407637 Lot 123	407850	48028	9.171.333
124	894	Teren intravilan, cai de circulatie	407637 Lot 124	407851	769	146.847

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei iunie 2026;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 5,2461 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea estimată nu conține tva;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SC IRCONS EVAL SRL



Evaluator autorizat bunuri imobile
Ing. Ioana Livia Lupșa



ANEXE

1. Certificare

2. Fișe de calcul

3. Extrase de carte funciară



[Handwritten signature]

Anexa 1**CERTIFICARE .**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa

