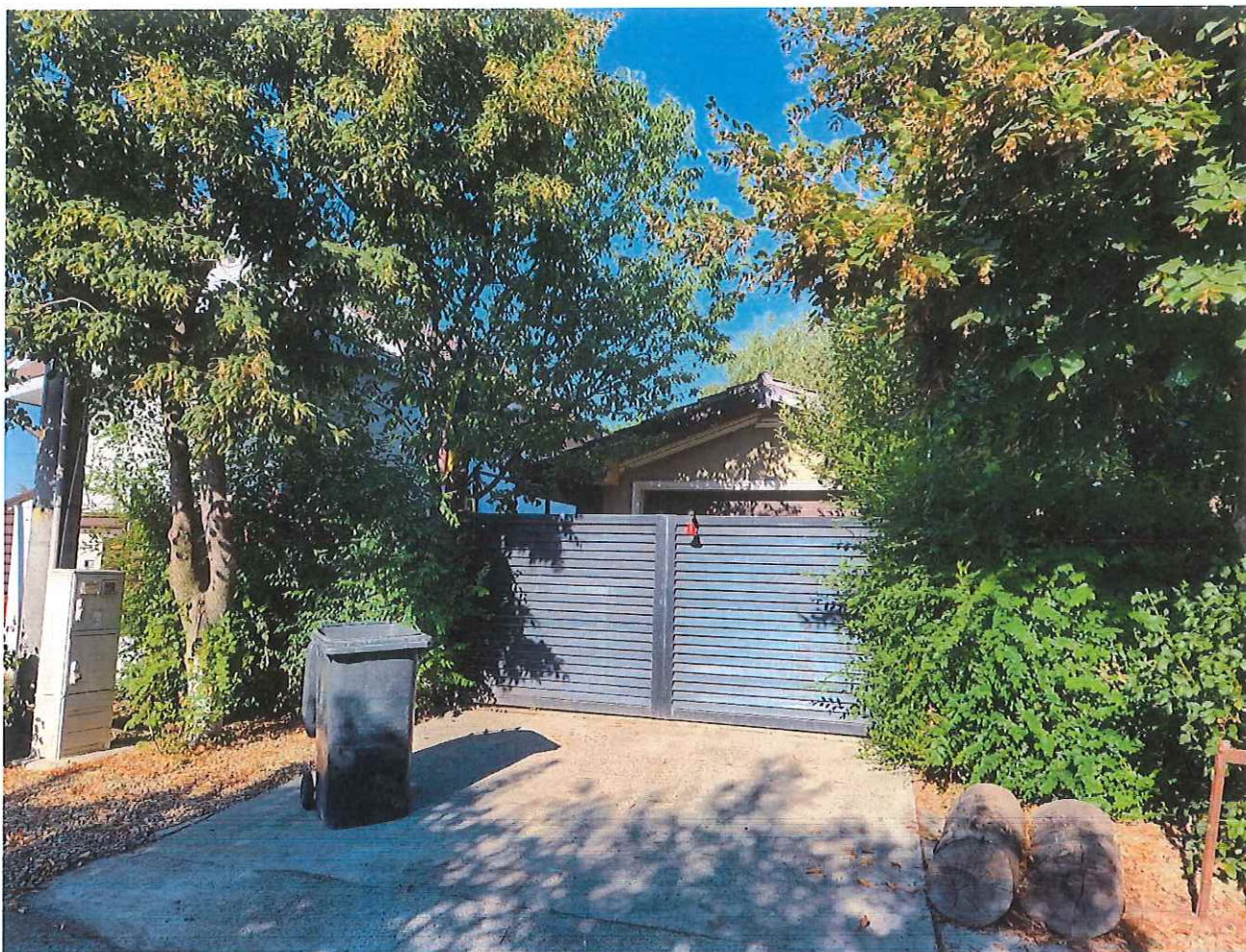




Raport de evaluare nr.105

Teren construit in intravilanul localitatii Bazosu Nou, comuna Bucovat,
CF 406980 Bucovat, adresa: Str.Gorunului Nr.4

ing. Suteu Vasile Mircea-
evaluador autorizat EPI.

8/13/26

Legitimatie nr.16475

1.Sinteza raportului de evaluare

1.1. Informatii generale

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

Client : Comuna Bucovat

Proprietar imobil: Comuna Bucovat, asupra teren

Onici Deian , asupra constructii.

Utilizator: Comuna Bucovat

Data inspectiei/vizionarii: 13.08.2026

Data evaluarii: 14.08.2026

Data Raportului de evaluare : 14.08.2026

Utilizarea raportului de evaluare: informare client

Tipul valorii estimate: valoarea echitabila

1.2. Obiectul evaluarii.

Proprietatea imobiliara tip teren construit in intravilanul localitatii Bazosu Nou, comuna Bucovăț

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

Sarcini: Fara.

1.4. Tipul valorii.

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

Valoare echitabila: este preț estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflecta interesele acelor părți. Valoarea echitabila cere estimarea prețului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luând în considerare avantajele și dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, date fiind:

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

rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii este proprietarul clădirii edificate pe terenul evaluat, de altfel și singura interesată sa devină proprietar și asupra terenului.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piață în prezentul raport de evaluare, ci o valoare echitabila, adica un preț care reflecta interesele celor doua părți identificate (comuna Bucovăț si proprietar construcție Onici Deian).

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

1.5. Utilizarea desemnata.

Informarea clientului asupra valorii echitabile a terenului construit descris prin CF 406980 Bucovăț, în vederea transferului dreptului de proprietate către proprietar construcții.

1.6.Abordari si metode

Evaluarea a fost realizată, având în vedere următoarele abordări:

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

1.7.Limitarile evaluarii:

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

1.8. Concluzia asupra valorii

Valoarea echitabila pentru proprietatea imobiliara teren construit, intravilan, la data de referinta 14.08.2026 este :

Nr.crt.	Abordare	Valoare(euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	14.736	77.224

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

$$V_{\text{teren}} = 14.736 \text{ euro echivalent } V_p = 77.224 \text{ lei}$$

Valoarea estimată nu conține TVA.

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

Ing.Șuteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat E.P.I. leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR



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

CUPRINS

1.Sinteza raportului de evaluare.....	1
1.2.Certificarea evaluatorului	4
2. Termenii de referință ai evaluării.....	5
2.(a) Activul supus evaluării:.....	5
2.(b)Identificarea clientului :	5
2.(d)Utilizatorul desemnat.	5
2.(e) Evaluatorul.	5
2.(f)Moneda evaluării.....	5
2.(g)Data evaluării.....	6
2.(h)Tipul valorii.....	6
2.(i)Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora:	6
2.(j)Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul:	7
2.(k)Ipoteze speciale :	7
2.(o)Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.(p)Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025).....	9
.....	9
4.2.Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	11
4.4.Date privind impozitele și taxele.....	14
.Analiza pieței imobiliare.....	14
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	16
4.3.Echilibrul pietei.....	22
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	22
5.1.Cea mai bună uilizare a terenului considerat liber.....	22
6.Evaluarea proprietății.....	22
6.1.Abordarea prin piață	23
7. analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	26
7.1.Analiza rezultatelor.....	26
7.2.Concluzia asupra valorii	26
8.Anexe.....	27

1.2.Certificarea evaluatorului

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

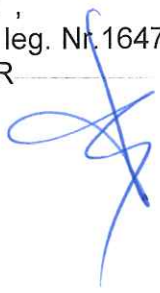
Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in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

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

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

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

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



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

RAPORT DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Activul supus evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este un teren construit în intravilanul localității Bazoșu Nou, str.Gorunului Nr.4, comuna Bucovăț, descris prin extrasul de Carte Funciara Nr.406980 Bucovăț.

2.(b) Identificarea clientului :

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

2.(c) Utilizarea desemnată - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile despre valoarea echitabilă a terenului evaluat, la data de 14.08.2026, în vederea transferului dreptului de proprietate către proprietar construcții.

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. Comuna Bucovăț, prin Consiliul Local.
2. Onici Deian, în calitate de proprietar construcție.

2.(e) Evaluatorul.

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

2.(f) Moneda evaluării.

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea echitabilă, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 5,2405 lei/1EUR, cursul BNR la 13.08.2026
- 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 13.08.2026-14.08.2026
- Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de și a constatat în , culegerea de date, identificarea și vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 14.08.2026
- Data raportului de evaluare: 14.08.2026

2.(h)Tipul valorii:

- Tipul valorii estimate este valoarea echitabilă : pretul estimate pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele și dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

2.(i)Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

- Inspectia 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 în momentul efectuării inspecției asupra proprietății imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspectia, documentarea și 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 și a înțelege situația imobilului evaluat, utilizând informațiile disponibile la atare.
 - Inspectia proprietății imobiliare evaluate: Evaluatorul a realizat o inspectie vizuala a imobilului, constatând starea generală și caracteristicile vizibile ale acestuia. Inspectia a inclus observarea vecinătăților, zonele de acces către teren, morfologia terenului, declivități.
 - Cercetarea pieței specifice. Evaluatorul a colectat și analizat datele referitoare privind ofertele comparabile de pe piața imobiliară pentru proprietăți similare ca tip, locație, caracteristici.
 - Estimarea valorii. Evaluatorul a aplicat metodologia corespunzătoare de evaluare, conform standardelor aplicabile și a emis concluzia finală cu privire la valoarea estimată.

Amploarea /limitările activității de evaluare:

1. Analiza documentelor. Evaluatorul nu a efectuat verificări extinse în registrele oficiale asupra documentelor furnizate de client și terți. Informațiile furnizate de clienți și terți sunt considerate de încredere , însă evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele discrepante. Orice diferențe constatate ulterior între suprafețele utilizate și cele rezultate din documentațiile cadastrale oficiale pot invalida valoarea estimată în prezentul raport de evaluare. Valoarea din prezentul raport rămâne valabilă pentru proprietatea imobiliară identificată și descrisă în raport, în baza documentelor anexe.
2. Inspectia fizică: Evaluarea s-a bazat pe o inspectie vizuala a proprietății. Orice probleme ascunse sau vicii structurale neobservabile în timpul inspecției nu au fost luate în calcul. Inspectia vizuală a proprietății nu a inclus părțile ascunse, care, prin natura lor, nu au fost accesibile pentru vizualizare.
3. Informații despre piață: Raportul de evaluare reflectă starea actuală a pieței imobiliare, la data evaluării, pe baza datelor colectate din surse publice și disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare. Din această cauză, metoda pentru stabilirea valorii echitabile și care poate să reflecte cel mai bine proprietatea imobiliară la data de referință 14.08.2026, a fost aleasă

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

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

- Documentele furnizate de client: Extras CF nr.406980 Bucovăț -**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 oferă detalii despre proprietăți similare.
- Publicații de specialitate: Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, Revista "Valoarea oriunde este ea".

2.(k) Ipoteze speciale :

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Valoarea echitabilă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- **Evaluarea se face în ipoteza că terenul evaluat este liber.**

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

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

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

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

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

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

2.(n)Tipul raportului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gradul de adecvare a Datelor de Intrare.

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

3.Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare

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

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

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

Procesul de verificare internă constă în :

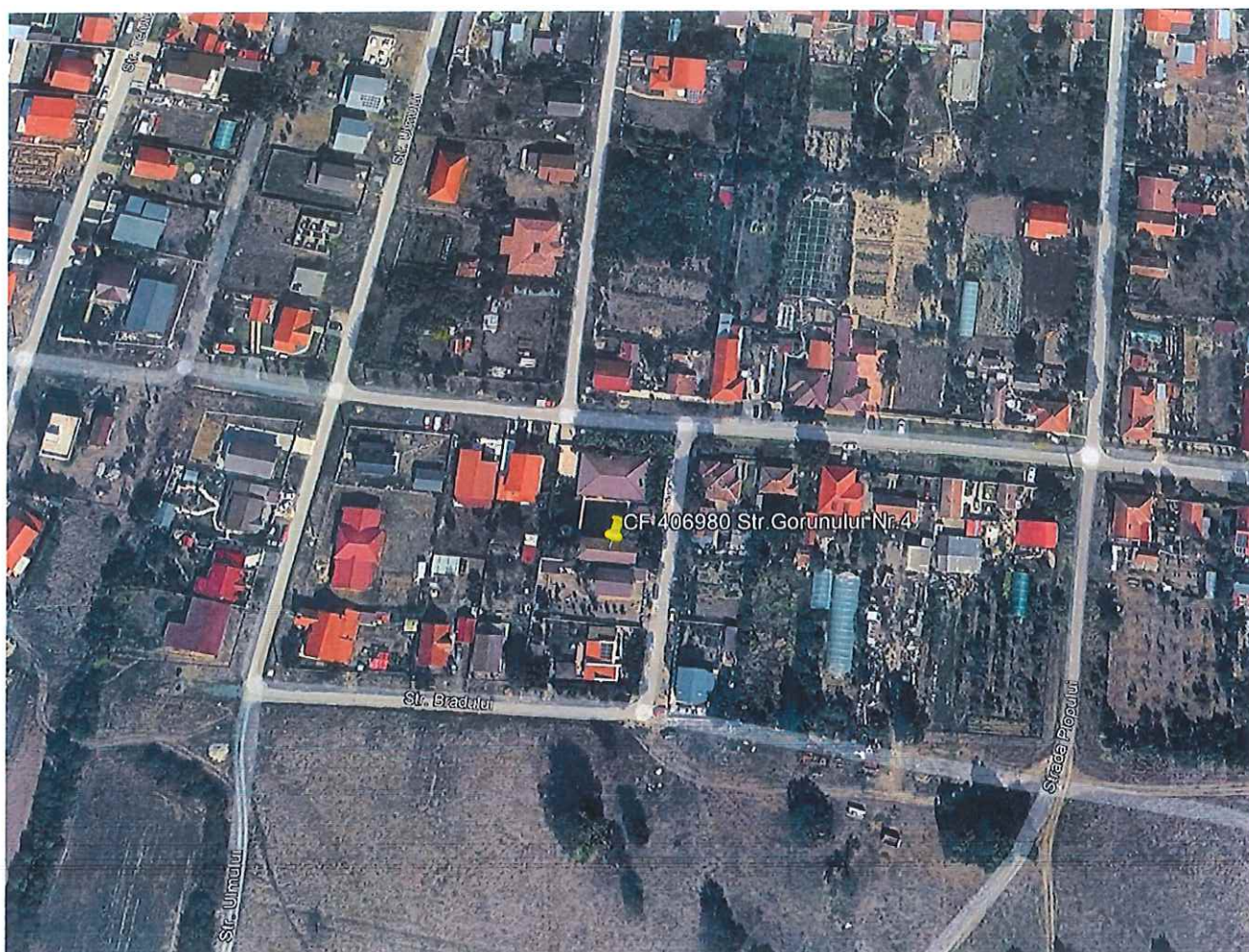
1. Analiza raționamentelor aplicate, din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism în estimarea valorii;
2. Lectura completă a raportului de evaluare, inclusiv a anexelor, înainte de operațiunea de printare a documentului, cât și după ce documentul a fost editat fizic pe suportul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

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

4.Prezentarea datelor

4.1.Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.

Proprietatea evaluată, teren construit în intravilan, este amplasat în partea de sud-vest a localității Bazosu Nou, comuna Bucovăț, pe strada Gorunului, nr.4, într-o zonă reglementată urbanistic prin PUZ, zonă rezidențială de locuințe unifamiliale.



4.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietari și acte

Comuna Bucovăț prin Consiliul Local, asupra terenului, 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,

Onici Deian, întabulare, drept de proprietate dobândit prin construire cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, casa Parter, Sc= 88mp.

Dreptul de proprietate evaluat : absolut /integral

Sarcini: Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 30.09.2014, în favoarea lui **ONICI DEIAN**



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 406980
COPIE

Carte Funciară Nr. 406980 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Gorunului, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406980	614	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 400625; Imprejmuit cu gard din plasa de sarma

Construcții

Crt	Nr cadastral	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	406980-C1	Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Gorunului, Nr. 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Casa (locuinta) parter. Anul construirii: 2020

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
167593 / 16/06/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 406980 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2747.	A1
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS (Act Administrativ HCL nr. 19, din 29/02/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT, - domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT	A1
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.583A, din 05/12/2024 emis de Primăria Comunei Bucovăț;		
B4	Se notează nr. de conscriere nou: Strada Gorunului nr.4	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 590, din 15/02/2021 emis de Com. Bucavovat (inregistrat sub semnatura privata nr. E66 din 23.11.2020, emis de PFA ing. Tudor Popescu; inregistrat sub semnatura privata nr. documentatie din 15.03.2021, emis de PFA ing. Mermeze Marius Jurgen);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ONICI DEIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
167593 / 16/06/2025		
Act Administrativ nr. Act aditional nr.1 la contractul de concesiune nr.1576, din 17/08/2011 emis de COMUNA BUCOVAT (Contract de cesiune de drepturi incheiat la data de 30.09.2014);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani, in favoarea 1) ONICI DEIAN	A1

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

4.3.Descrierea terenului

Terenul evaluat este un teren construit, intravilan, cu categoria de folosinta curți construcții intravilan extins, cu suprafata de 614mp. Forma terenului este dreptunghiulară.Este învecinat, stanga-dreapta cu construcții rezidențiale unifamiliale. Terenul este imprejmuit cu garduri din plasa metalica si beton. Utilitati prezente: retea de gaze naturale, electricitate, apa..Colectarea apelor reziduale se face în fose septice vidanjabile.

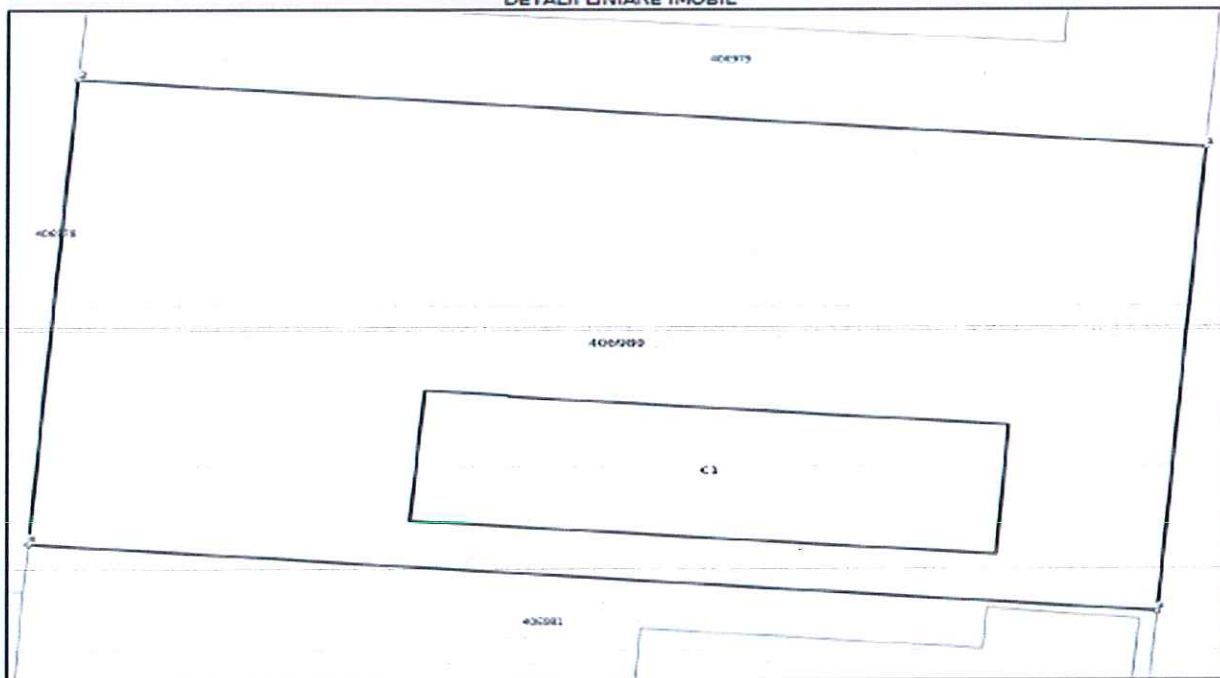
Carte Funciară Nr. 406980 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
406980	614	imobil înscris în CF sporadic 400625; Imprejmuit cu gard din plasa de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	614	269/1/2/1	19	-	Intravilan pentru zona locuinte cu funcțiuni complementare

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	406980-C1	construcții de locuinte	88	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Casa (locuinta) parter. Anul construirii 2020

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment - (m)
1	221.352,15 478.356,102	2	221.318,534 478.358,798	33.724
2	221.318,534 478.358,798	3	221.317,079 478.340,656	18.2

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 vânzători și cumpărători de proprietăți **care** acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți.
- Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.
- Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători.
- O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

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

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

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

Prețuri estimative pe categorii și zone:

Rezidențial – București:

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

Retail:

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

Industrial:

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

Terenuri agricole

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

Perspective pentru 2026

Piața terenurilor intravilane din județul Timiș în **august 2026** indică o evoluție stabilă, susținută organic de economia solidă din zona de Vest. În municipiul Timișoara, **prețul mediu al terenurilor este de aproximativ 180 EUR/mp**, în timp ce în restul județului prețurile variază puternic, pornind de la **15–30 EUR/mp în zonele secundare** și depășind **150–200 EUR/mp în comunele limitrofe de tip „magnet”**.

Piața din Timiș se împarte în trei mari categorii valorice, determinate de proximitatea față de polul economic Timișoara și rețelele de utilități:

- **Polul Premium (Timișoara și nordul metropolitan):**
 - *Timișoara (Intravilan urban):* Prețul mediu se situează în jurul a **180 EUR/mp**, dar parcelele din zone rezidențiale exclusiviste (Lipovei, Braytim, Torontalului) sau cele cu PUZ aprobat pentru densitate mare pot depăși **250–400 EUR/mp**.
 - *Dumbrăvița:* Rămâne cea mai scumpă comună. Prețurile medii pentru parcele rezidențiale variază între **100 și 170 EUR/mp**, influențate direct de accesul la asfalt și utilități complete.

Zona Metropolitană de Extindere (Sud, Est și Vest):

- *Moșnița Nouă, Giroc, Ghiroda, Șag, Sânnandrei:* Prețurile oscilează între **50 și 120 EUR/mp**. Sunt zone cu o dinamică masivă pe segmentul de case individuale și duplexuri.
- Terenurile industriale sau logistice din aceste comune (de exemplu, Șag sau DN6 spre Dudeștii Noi) sunt extrem de căutate, tranzacționându-se pe suprafețe mari la valori de **35–50 EUR/mp**.

Zona Secundară / Orașe mici și rural îndepărtat

Jimbolia, Deta, Lugoj, Jebel, Ianova: Prețurile scad semnificativ, situându-se între **15 și 45 euro/mp**. Aceste locații atrag cumpărători cu bugete reduse sau dezvoltări industriale locale

. Dinamica cererii și a ofertei în 2026

- **Retailul și logisticul domină:** Conform analizelor macro, segmentul de retail și spații industriale rămâne cel mai dinamic motor pentru achiziția de suprafețe mari de teren intravilan. Dezvoltatorii securizează acum locații strategice pentru ciclurile de construcție din 2027–2028.
- **Comportamentul cumpărătorilor rezidențiali:** Cumpărătorii caută eficiență. Nu se mai cumpără terenuri doar pentru suprafață; un teren cu **PUZ aprobat, certificat de urbanism clar și rețele de utilități funcționale** (apă, canal, curent) obține un premium de preț masiv în detrimentul parcelelor ieftine, dar neechipate.
- **Tranzacții mai lente, dar sigure:** Deși faza de negociere pentru terenurile mari durează mai mult din cauza prudenței bancare și a costurilor mari de construcție, piața nu înregistrează prăbușiri. Este o piață matură, cu o creștere organică bazată pe salarii competitive și universități locale puternice

Tip Localitate / Zonă	Preț Minim Informativ (Euro/mp)	Observații Specifice
Timișoara (Zone Centrale/Premium)	150 – 350+	Utilități complete, PUZ colectiv
Centura I (Dumbrăvița, Giroc, Ghiroda)	80 – 170	Presiune imobiliară rezidențială ridicată
Centura II (Șag, Moșnița, Sănandrei)	40 – 90	Cerere mare pentru industrial și case
Orașe mici / Rural (Deta, Jimbolia, Jebel)	10 – 35	Infrastructură în curs de dezvoltare

Riscuri și Blind Spot-uri pentru Investitori

- **Capacitatea rețelelor de utilități:** În comune precum Moșnița sau Giroc, ritmul construcțiilor a depășit capacitatea rețelelor electrice sau de gaz. Extinderile pe cont propriu pot dubla costul real al terenului.
- **Blocajele din urbanism:** Obținerea autorizațiilor durează. Terenurile fără PUZ / PUD aprobat necesită perioade lungi de așteptare, blocând capitalul investitorilor.

Definirea pieței

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

Piața terenurilor specifica.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali.
- Ca atare, pentru zona în care se afla proprietatea subiect, s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind : forma terenului, calitatea solului, poziționarea fata de punctele cardinale, amplasarea fata de caile de acces.

4.2. Analiza ofertei (ofertă competitivă).

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.
- Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin interogarea ofertelor de vanzare disponibile pe sit-ul Primariei comunei Bucovăț și a sit-urilor imobiliare disponibile.

Fişa comparabilelor utilizate

Nr crt	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	Suprafata teren (mp)	614	684	683	580	540	663
	Pret oferta (euro)	-	37.897	34.150	26.100	29.700	42.000
	Pret unitar(euro/mp, euro/mp)	-	55 e/mp	50 e/mp	45 e/mp	55 e/mp	63 e/mp
		CF406980	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Elemente de comparatie specifice tranzactionarii							
1	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
2	Conditii finantare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
3	Conditii vanzare	independente	independente	independente	independente	independente	independente
4	Cheltuieli dupa cumparare	nu	nu	nu	nu	nu	nu
5	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Elemente de comparatie specifice proprietatii							
	Localizare	Intravilan CF 406980	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Zona	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
6	Caracteristici fizice						
	Suprafata (mp)	614					
	Acces	Drum asfalt	Drum asfalt	Drum pamant	Drum pamant	Drum asfalt	Drum pamant
	Deschidere	18m	17,5m	22m	19,5m	18m	20m
	Topografie/relief	plana	plana	plana	plana	plana	plana
	Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Alte caracteristici						
	Utilitati disponibile	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate	Gaz, apa, electricitate
7	Caracteristici juridice						
	Utilizare/zonare	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
8	Alte elemente						
9	Contact/tel		0723511624	0757431833	0757431833	0774577597	0754508947
10	Link internet						
	MIN	45 e/mp					
	MAX	55 e/mp					
	MEDIAN	63 e/mp					

Comparabila C1:

imobiliare.ro

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

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

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

37.897 €
7019 € / mp

Rate de la 886 RON/lună [Simulează credit](#)

Ionut Marcu
Consultant Imobiliar
MOSNITA IMOBILIARE

0723511624
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Gmail](#)

[Raportează anunț](#)

[Ascunde anunț](#)

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

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

[Salvează](#) [Activează Notificările](#)

Descriere teren

Terenurile sunt localizate la intrarea în localitatea Bucovat, venind dinspre localitatea Mosnita Veche, la numai 150m de drumul asfaltat care leaga cele 2 localități.

Suprafetele variaza între 507mp și 684mp, toate cu fronturi genereoase de minim 17.5m

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

Utilități garantate în contractul notarial:
- curent+iluminat stradal..

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

TVA

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

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

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

imobiliare.ro

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

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

Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - Vezi Hartă

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X259130CN 275528718 Actualizat în: 08 Mai 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 18.0 m Nr. fronturi stradale: 1

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

Utilități

Amenajare străzi Alte caracteristici

Iluminat stradal Acces auto

Comision

2%+TVA

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

Comparabila C2:

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

imobiliare.ro

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

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

34.150 €
50 € / mp

Rate de la 798 RON/lună simulează credit

Cel mai nou cartier rezidențial din Mosnita Noua
Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - Vezi Hartă

Comision 0% cumpărător

Salvează 1 Ascunde anunț

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

Alexandru Ionescu
VELARIS ASSET MANAGEMENT GROUP (PRO)

0749374198
0756821628

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Comparabila C3:

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-bucovat-remetea-mare-580mp-275029351

imobiliare.ro

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

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

26.100 €
45 €/mp

Comision 0% cumpărător

Salvează Ascunde anunț

TEREN DE VÂNZARE
PRET REDUS
TEREN DE VÂNZARE

EVAND Homes

Partener Imobiliare.ro Finance

Luca Gusoi
Consultant Imobiliar
Evand Homes PRO

0757431833
0774577597 / 0760293770

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Comparabila C4:

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

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

Salvează Contact

Toate imaginile (9)

Comision 0% Parcele de teren duplex sau individuala - Bucovăț

29 700 € 55 €/m²

Drumul DJ609F, Bucovăț, Timiș

Teren de vânzare

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

Alin Ivancluc
EVAND HOMES SRL
0774577597

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

Mesașul tău*

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

Comparabila C5:

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

publi24.ro

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

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

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

Timis, Bucovat (Rometea Mare) Valabil din 6/11/2026 6 22 16 AM
Vezi poarta



ESTATE GROUP

Lisca Ancuta
Vezi toate anunțurile
0754508947

Alegeți abordarea care să albe succes la clienți.
Arați mai multe
Adobe Premiere

Contactează vânzătorul

Nume*
Număr de telefon*
Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii.
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Mesaj

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

Specificații

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

Descriere

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

ID anunț: 1790568754

4.3.Echilibrul pieței

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

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

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

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

5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

6.1.Abordarea prin piață conform GEV 630.

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

Etapale parcurse în aplicarea metodei comparației directe sunt:

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

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

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

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

Metodele recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

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

- interviuri

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

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

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

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

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

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ (TEREN intravilan)				
Element de comparatie	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	Bucovat CF 406980	Bucovat	Bucovat	Bucovat
Data	14.08.2026	13.08.2026	13.08.2026	13.08.2026
Suprafața	614	683	580	540
Preț de vânzare (EURO)		34.150	26.100	29.700
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		50,0	45,0	55,0
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-5,0	-4,5	-5,5
Preț negociat (EURO/mp)		45,0	40,5	49,5
Motivare	Comparabilele au fost ajustate cu -10%, în baza discuțiilor cu agentii imobiliari care operează cu proprietățile folosite în analiza.			
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45,0	40,5	49,5
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)		45,0	40,5	49,5
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)		45,0	40,5	49,5
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)		45,0	40,5	49,5
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)		45,0	40,5	49,5
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(EURO/mp)		45,0	40,5	49,5
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Bucovat CF 406979	Bucovat	Bucovat	Bucovat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Motivare ajustare				
Acces la șosea	da	Similare	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Suprafață (mp)	614	683	580	540
Ajustare (EURO/mp)		-12,2	-5,67	-4,0
Ajustare (%)		-27%	-14%	-8%
Motivare ajustare	Au fost aplicate ajustări pentru toate comparabilele în funcție de suprafețe.			
Topografia	plană	plană	plană	plană
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Utilități	la parcela	Similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0,0	0,0
Motivare ajustare	Comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a le aduce la nivelul proprietatii subiect, pentru dotarea ampasamentului cu utilitati.			
Categoria de folosință(Zonarea)	intravilan	intravilan/CC PUZ	Intravilan/CC PUZ	intravilan/cc PUZ
Ajustare (EURO/mp)		-9,0	-8,1	-9,9
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Motivare ajustare	Comparabilele sunt situate în zone reglementate urbanistic prin PUZ.			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-21,2	-13,8	-13,9
Pret ajustat (EURO)		23,9	26,7	35,6
Ajustare totală netă (EURO)		-21,2	-14	-14
Ajustare totală netă (%)		-47%	-34%	-28%
Ajustare totală brută (EURO)		21,2	13,8	13,9
Ajustare totală brută (%)		47%	34%	28%
Număr ajustări		2	2	2
VALOARE ESTIMATA (EURO)	14.736 €			

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 echitabile a proprietății imobiliare teren construit în intravilanul localității Bazosu Nou, comuna Bucovăț CF 406980, s-a aplicat o singură abordare în evaluare, conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025 : **abordarea prin piață, metoda comparatiilor directe.**

Valorile obținute sunt:

Nr.crt.	Abordare	Valoare(Euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	14.736	77.224

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 echitabile a proprietății imobiliare tip teren construit, în intravilanul localității Bazosu Nou, com. Bucovăț, str.Gorunului Nr.4, este 76.847 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

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

$V_{proprietate} = 14.736$ euro echivalent cu 77.224 lei.

Valorile indicate nu contin TVA

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

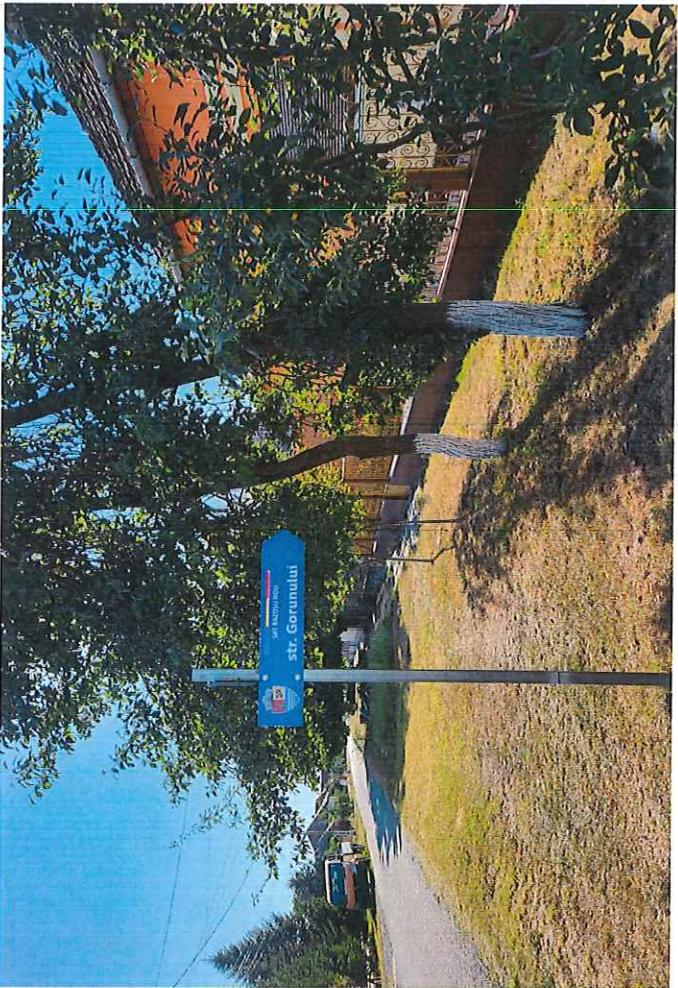
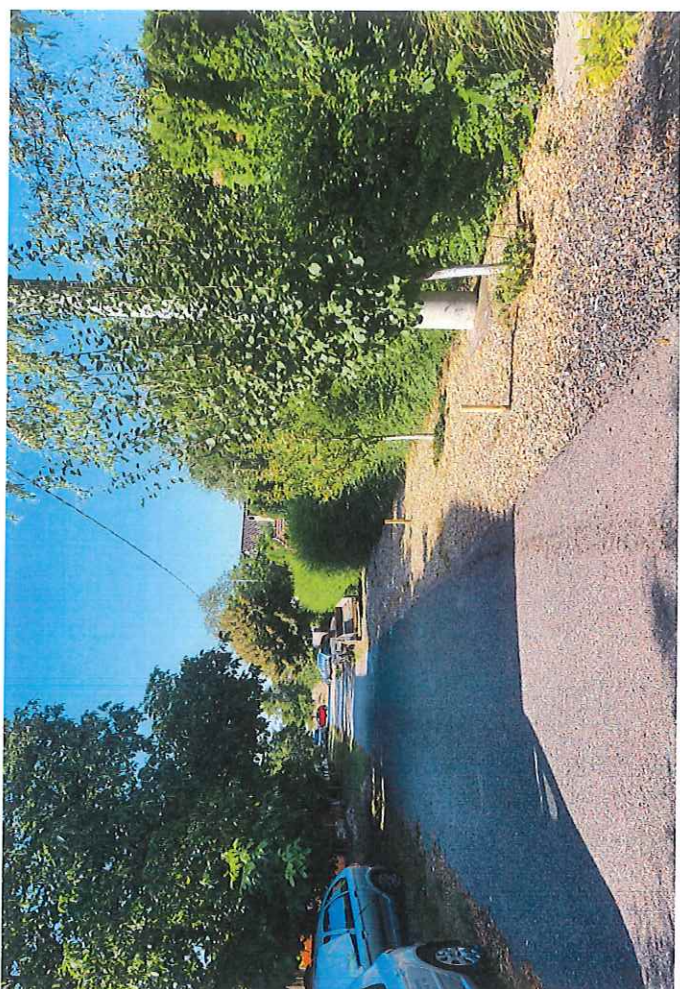
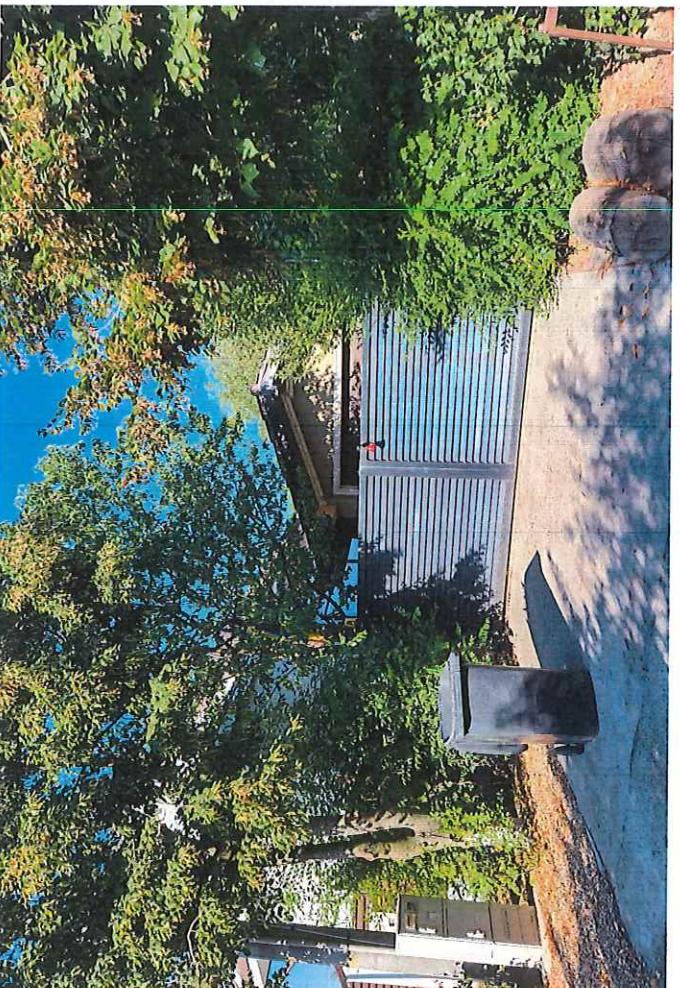


PFA CUI:53838718
Nr.reg.com: F2026006484002
Str.Mircea Cel Batran Nr.6
Timisoara
Tel: 0724214125

8.ANEXE

Anexa 1: Extrase de Carte Funciara

Anexa 2 : Fotografii proprietate subiect



CARTE FUNCİARĂ NR. 406980
COPIE

Carte Funciară Nr. 406980 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Gorunului, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406980	614	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 400625; Imprejmuit cu gard din plasa de sarma

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	406980-C1	Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Gorunului, Nr. 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Casa (locuinta) parter. Anul construirii 2020

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
167593 / 16/06/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 406980 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2747.	A1
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS (Act Administrativ HCL nr. 19, din 29/02/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Bucovat);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BUCOVAT - domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 7161, din 26/10/1995 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT	A1
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.583A, din 05/12/2024 emis de Primăria Comunei Bucovăț;		
B4	Se notează nr. de conscriere nou: Strada Gorunului nr.4	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 590, din 15/02/2021 emis de Com. Bucaovat (inscris sub semnatura privata nr. E66 din 23.11.2020, emis de PFA ing. Tudor Popescu; inscris sub semnatura privata nr. documentatie din 15.03.2021, emis de PFA ing. Mermeze Marius Jurgen);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ONICI DEIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
167593 / 16/06/2025			
Act Administrativ nr. Act aditional nr.1 la contractul de concesiune nr.1576, din 17/08/2011 emis de COMUNA BUCOVAT (Contract de cesiune de drepturi incheiat la data de 30.09.2014);			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani, in favoarea 1) ONICI DEIAN		A1

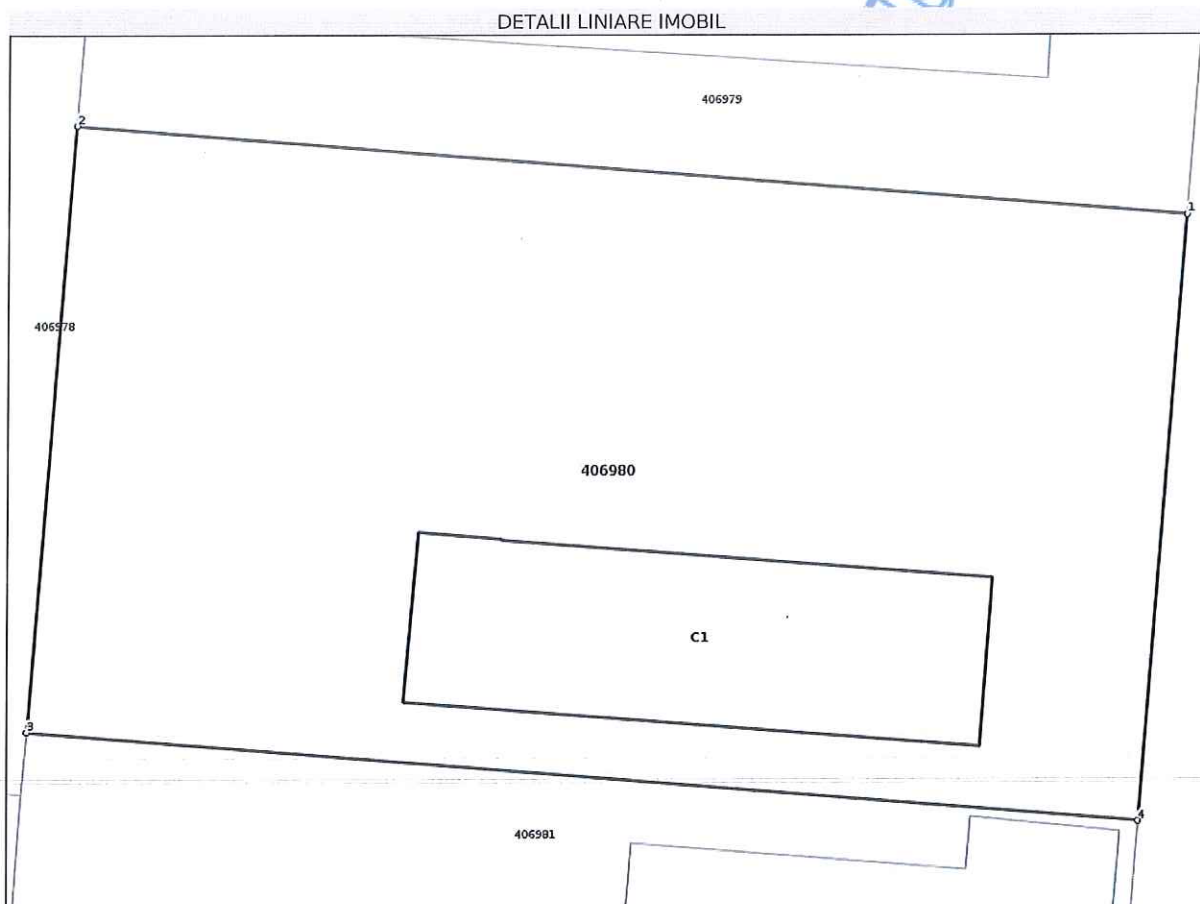
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVATII: anterior încheierea nr.124049/2013		
164471 / 29/05/2026		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIEREA CIVILA NR.32187 în dosar nr.42229/325/2025, din 27/11/2025 emis de Judecatoria Timisoara; Act Administrativ nr. 8463/ex/2025, din 28/05/2026 emis de SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOCIATII;		
C2	Se noteaza încuviințarea începerii urmăririi silite din dosar executiional nr. 8463/ex/2025 al SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOCIATII asupra cotei de proprietate a debitorului ONICI-DEIAN de sub B5 pentru suma de 2.473,21 lei 1) B2 KAPITAL PORTFOLIO-MANAGEMENT SRL	A1.1 / C.3
196282 / 29/06/2026		
Act Administrativ nr. Incheiere inchidere dosar executiional, din 26/06/2026 emis de Executor judecatoresc Stepanov Voislav, dosar executare nr.8463/EX/2025;		
C3	Se radiază notarea urmăririi de sub C2, înscrisă cu înch. nr. 164471/2026	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
406980	614	imobil înscris în CF sporadic 400625; Împrejmuit cu gard din plasa de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	614	269/1/2/1	19	-	Intravilan pentru zona locuințe cu funcțiuni complementare

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	406980-C1	construcții de locuințe	88	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Casa (locuinta) parter, Anul construirii 2020

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	221.352,15 478.356,102	2	221.318,534 478.358,798	33.724
2	221.318,534 478.358,798	3	221.317,079 478.340,656	18,2