

Raport de evaluare nr.123

Teren construit in intravilanul localtatii Bazosu Nou, comuna Bucovat, CF 406724, str.Frasinului Nr.39

Ing. Suteu Vasile Mircea-
evaluator autorizat EPI

10/13/26

Legitimație nr.16475

1.Sinteza raportului de evaluare

1.1. Informatii generale

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

Client : Comuna Bucovat

Proprietar imobil: Comuna Bucovat

Utilizator: Comuna Bucovat

Data inspecției/vizionării: 12.10.2026

Data evaluării: 14.10.2026

Data Raportului de evaluare : 14.10.2026

Utilizarea raportului de evaluare: informare client asupra valorii echitabile a terenului.

Tipul valorii estimate: valoarea echitabila

1.2. Obiectul evaluarii.
Proprietatea imobiliara tip teren construit in intravilanul localitatii Bazosu Nou,com.Bucovăț, str.Frasinului Nr.39

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

1.4.Tipul valorii.
In conformitate cu scopul evaluarii, s-a procedat la estimarea ***valorii echitabile***, asa cum este definita in Standardul SEV 102-Tipuri ale valorii:
Valoare echitabila: este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostiinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti.Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele si dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie.Pe de alta parte,valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.
In cazul concret analizat, date fiind:
- Existenta constructiei pe parcela de teren evaluat;
- Existenta atriburii gratuita a terenului evaluat catre proprietar constructie (cf.L15/2003)

rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii este proprietarul cladirii edificate pe terenul evaluat, de altfel si singura interesata sa devina proprietar si asupra terenului.
Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piata in prezentul raport de evaluare, ci o valoare echitabila, adica un pret care reflecta interesele celor doua parti identificate (comuna Bucovat si proprietar construcție Stanca Alexandra-Laura).
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 400588 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 14.10.2026 este :

Nr.crt.	Abordare	Valoare(euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	12.816	68.400

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_{teren}= 12.816 euro echivalent Vp= 68.400 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SUTEU
VASILE MIRCEA
Legitimația Nr. 16475
Valabil 2026
Specializarea: EPI
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 evaluarii: 5
2.(b)Identificarea clientului : 5
2.(d)Utilizatorul desemnat. 5
2.(e) Evaluatorul. 5
2.(f)Moneda evaluarii. 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 proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică. 11
4.4.Date privind impozitele şi taxele 14
4.5.Analiza pieţei imobiliare 14
5.1.Analiza cererii(cerere solvabilă) 17
4.3.Echilibrul pieței 23
5.Analiza celei mai bune utilizări 23
5.1.Cea mai bună uitilizare a terenului considerat liber 23
6.Evaluarea proprietății 23
6.1.Abordarea prin piaţă conform GEV 630. 24
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 27
7.1.Analiza rezultatelor 27
7.2.Concluzia asupra valorii 27
8.Anexe 28

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 intocmirii 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 evaluarii:

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este un teren construit în intravilanul localitatii Bucovăț, descris prin extrasul de Carte Funciara Nr.406724 Bucovăț.

2.(b)Identificarea clientului :

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

2.(c)Utilizarea desemnata - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile despre valoarea echitabila a terenului evaluat, la data de 14.10.2026, in vederea transferului dreptului de proprietate catre proprietar construcții.

2.(d)Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. Comuna Bucovăț, prin Consiliul Local.
2. Stanca Alexandra-Laura, in 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 declara ca detine calificarile, abilitatea si experienta necesare pentru a efectua o evaluare intr-o maniera obiectiva, nepartinitoare, etica si competenta.
- Evaluatorul declara ca misiunea de evaluare asumata nu exista niciun conflict de interese si niciun fel de subiectivism.

2.(f)Moneda evaluarii.

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea echitabila, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 5,3370 lei/1EUR,cursul BNR la 13.10.2026
- 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 12.10.2026-14.10.2026
- Inspecţia proprietăţii a fost efectuată de către evaluator la data de şi a constat în , culegerea de date, identifiarea si vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 14.10.2026
- Data raportului de evaluare: 14.10.2026

2.(h)Tipul valorii:

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

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

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

Amploarea /limitarile activitatii de evaluare:

1. Analiza documentelor.Evaluatorul nu a efectuat verificari extinse în registrele oficiale asupra documentelor furnizate de client si terți.Informațiile furnizate de clienți și terți sunt considerate de încredere , însă evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele discrepanțe. Orice diferențe constatate ulterior între suprafețele utilizate si cele rezultate din documentațiile cadastrale oficiale pot invalida valoarea estimată in prezentul raport de evaluare. Valoarea din prezentul raport ramane valabilă pentru proprietatea imobiliară identificată și descrisă în raport, în baza documentelor anexe.
2. Inspecția fizica: Evaluarea s-a bazat pe o inspectie vizuala a proprietații.Orice probleme ascunse sau vicii structurale neobservabile in timpul inspecției nu au fost luate in calcul.Inspecția vizuală a proprietății nu a inclus partile ascunse, care, prin natura lor, nu au fost accesibile pentru vizualizare.
3. Informatii despre piață:Raportul de evaluare reflectă starea actuala a pieței imobiliare,la data evaluării, pe baza datelor colectate din surse publice si disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare. Din această cauză, metoda pentru stabilirea valorii echitabile și care poate să reflecte cel mai bine proprietatea imobiliara la data de referinta 13.10.2026, a fost aleasa

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

2.(j)Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul:

- Documentele furnizate de client: Extras CF nr.406724 Bucovăț -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate: Sit-ul ANCPI https://geoportal.ancpi.ro/portal (identificare si localizare imobil)
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET: Informatiile disponibile pe platformele imobiliare precum www.imobiliare.ro,www.romimo.ro,www.publi24.ro, care ofera detalii despre proprietati similare.
- Publicatil de specialitate: Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025, Revista"Valoarea oriunde este ea".

2.(k)Ipoteze speciale :

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini"
- Informaţiile furnizate de către terţi sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanţii asupra acurateţii 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 informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Valoarea echitabila estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- ***Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este liber.***

2.(l) Specialist.Utilizarea si rolul unui specialist. In misiunea de evaluare urmată si prezentată în acest raport de evaluare nu a fost necesara utilizarea opiniei unui specialist.

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

În cadrul elaborării prezentei lucrări de evaluare a proprietătii imobiliare tip teren construit, nu sunt evidențiate cerinte care trebuie luate in considerare privind factorii de mediu, sociali si de guvernanță, 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 informțiile de piață utilizate, prin percepțiile participanților la piață, iar impactul acestor factori nu este distinc 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, intocmit 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 judecaților relevante care au stat la baza opiniei asupra valorii estimate.

Deasemenea, raportul subliniaza orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau conditii limitative care influențează in 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 si va purta stampila, in original.

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

Raportul de Evaluare a fost intocmit evaluator autorizat EPI, cu legitimatia nr.16475, Suteu Vasile Mircea, membru titular ANEVAR, responsabil cu întomirea raportului de evaluare care respecta standardele si legislatia aplicabila in domeniul evaluarii bunirilor.

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

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

Devieri de la standarde: Nu au fost identificate devieri de la standardele mentionate 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 încluse sunt adecvate și suficiente pentru scopul evaluării, asigurând astfel un grad ridicat de acuratețe și conformitate, limitări fiinde descrise în capitolele anterioare.

3.Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare

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

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

Aceasta verificare are ca obiectiv confirmarea faptului că evaluarea a fost realizata în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și in concordantă cu cerințele profesionale și etice aplicabile.

Procesul de verificare interna constă in :

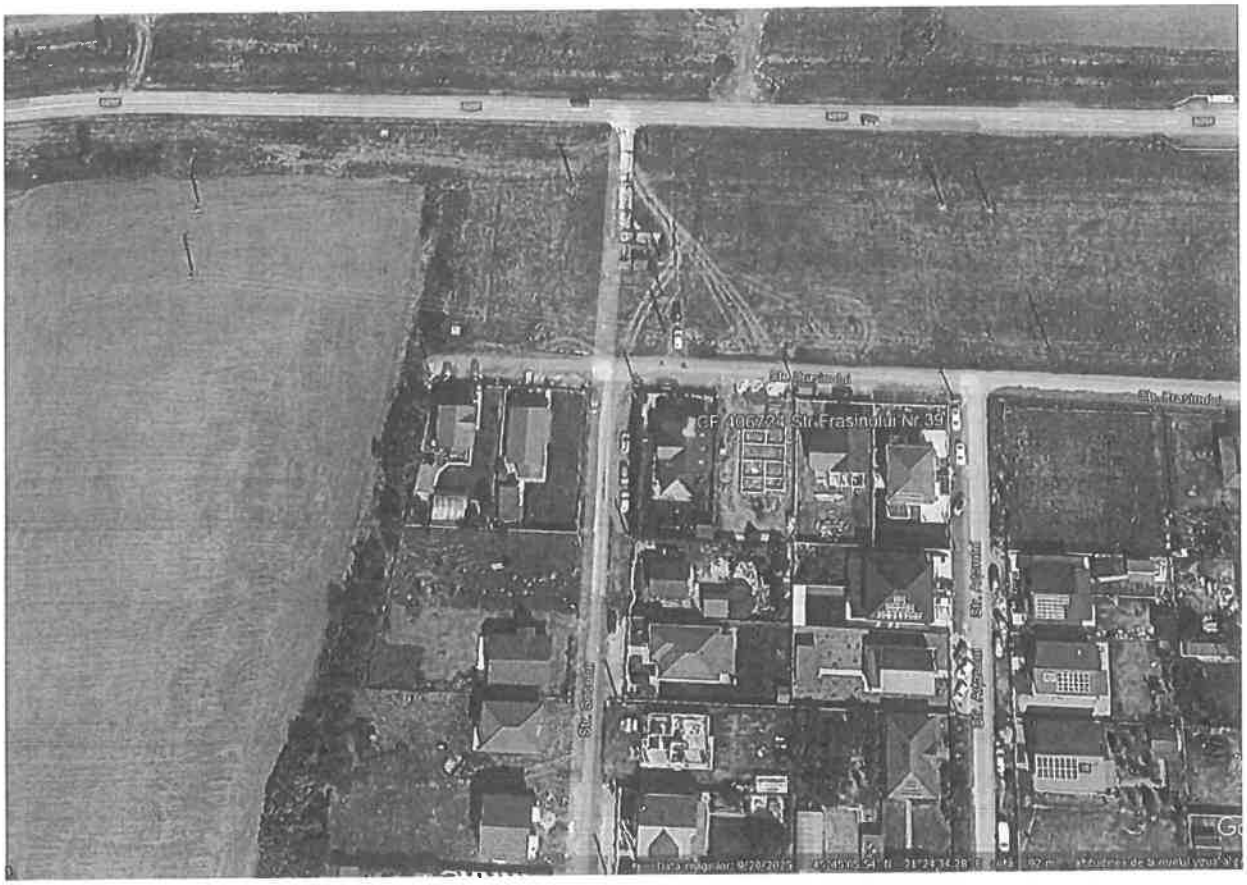
1. Analiza rationamentelor aplicate, din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism în estimarea valorii;
2. Lectura completă a raportului de evaluare, inclusiv a anexelor, înainte de operațiunea de printare a documentului, cât și dupa ce documentul a fost editat fizic pe suportul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

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

4.Prezentarea datelor

4.1.Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare.

Proprietatea evaluata, teren construit în intravilan, este amplasat în partea de vest a localității Bazosu Nou, comuna Bucovăț, pe strada Frasinului, nr.39, într-o zona reglementata urbanistic prin PUZ, zona rezidențială de locuințe unifamiliale.



4.2.Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietari si acte

Comuna Bucovăţ prin Consiliul Local, asupra terenului

Dreptul de proprietate este intabulat, dupa cum urmeaza:

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

Dreptul de proprietate evaluat : absolut /integral

Stanca Alexandra-Laura asupra constructiei, casa P+M, Sc= 115m, Scd =214mp.

Dreptul de proprietate evaluat : absolut /integral

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 406724
COPIE

Carte Funciară Nr. 406724 Bucovat

Document în circuitul civil

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Frasinului, Nr. 39

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406724	534	Teren imprejmuit, imobil inscris in CF sporadic 400350. Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	406724-C1	Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Frasinului, Nr. 39	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:214 mp; Locuinta familiala P+M, edificata in anul 2021

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
167331 / 16/06/2025	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ la 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 406724 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2491.	A1
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT 5723, 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. ORDIN PREFECT 5723, 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 noteaza nr. de conscriere nou: Strada Frasinului, nr. 39	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 4304 (CERT EDIFICARE), din 27/09/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **STANCA ALEXANDRA-LAURA**	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
167331 / 16/06/2025	
Act Administrativ nr. contract de concesiune 1554, din 20/10/2014 emis de primaria bucovat;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 ani 1) **STANCA ALEXANDRA LAURA**	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Sarcini: Contract de concesiune nr.1554/20.10.2014, emis de primaria Bucovat.

Accesul catre imobil se face de pe un drum pietruit, str.Frasinului.

4.3.Descrierea terenului

Terenul evaluat este un teren construit, intravilan, cu categoria de folosinta curți construcții intravilan extins, cu suprafata de 534mp. 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.Terenul are doua fronturi stradale de 17m, respectiv 31m.

Carte Funciară Nr. 406724 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovat

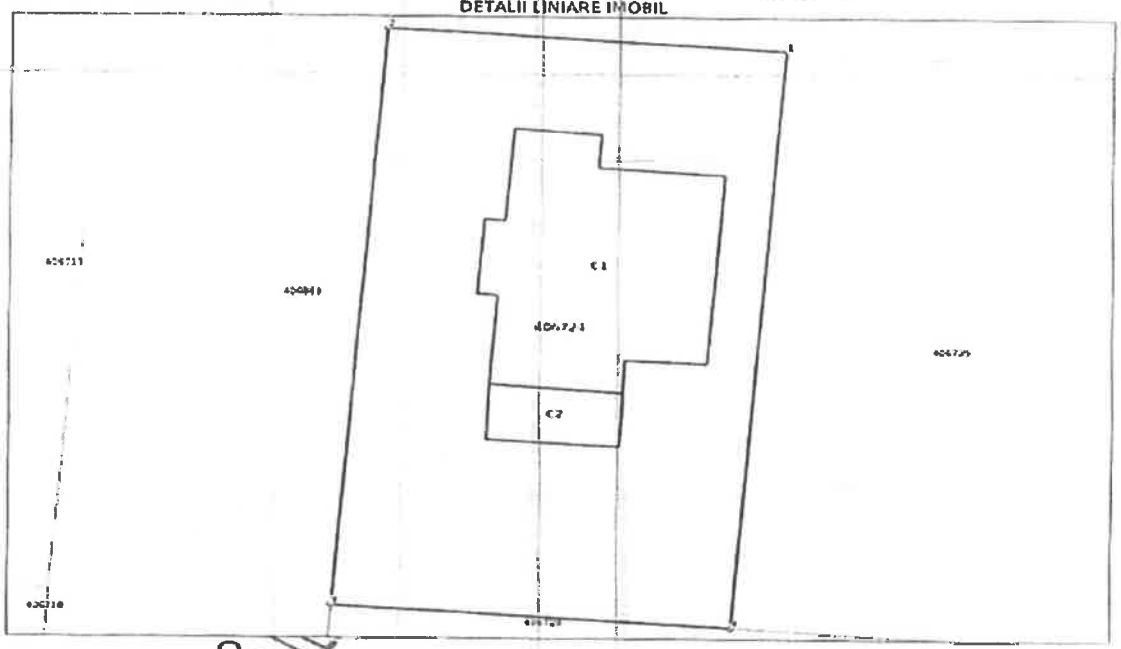
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
406724	534	imobil înscris în CF sporadic 400350; Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	534	268	9	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	406724-C1	constructii de locuinte	115	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:214 mp; Locuinta familiala P+M, edificata in anul 2021
A1.2	406724-C2	constructii anexa	17	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; Terasa acoperita

4.4.Date privind impozitele şi taxele

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

4.5.ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

- Piaţa imobiliară poate fi definită ca fiind interacţiunea dintre vânzătorii şi cumpărătorii de proprietăţi care acţioneaza pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăţi.
- Ca urmare, analiza ei porneşte de la analiza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si proprietarilor.
- Piaţa imobiliară este influenţată de motivaţiile, atitudinile si interacţiunile dintre vânzători şi cumpărători.
- O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează nu este mare, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.
- Piața terenurilor intravilane din județul Timiș reprezintă unul dintre cele mai dinamice și lichide segmente imobiliare din România, impulsionată de statutul Timișoarei ca pol economic regional, atragerea de investiții străine, expansiunea parcurilor logistice și dezvoltarea infrastructurii de transport (Centura de Sud, descărcările pe autostrada A1). Comportamentul pieței și prețurile diferă semnificativ între terenurile libere de construcții (orientate către dezvoltări noi) și terenurile construite sau parțial ocupate (orientate spre reconversie sau demolare).

4.5.1 Segmente de Piaţă: Terenuri Libere vs. Terenuri Construite

A. Terenuri Libere de Construcții

- **Destinație principală:** Construcții rezidențiale individuale (case individuale, duplexuri), ansambluri rezidențiale colective, parcuri logistice/industriale sau centre comerciale de proximitate.
- **Regimul urbanistic:** Existența unui PUG actualizat sau a unui PUZ/PUD aprobat este critică. Documentațiile de urbanism deja aprobate (HCL obținut) reduc riscul investițional cu 12–24 luni.
- **Echiparea edilitară:** Accesul direct la rețele (apă potabilă, canalizare centralizată, gaze naturale, curent electric trifazic). Terenurile fără branșamente suportă deprecieri de 20–40% din prețul mediu al zonei.
- **Morfologia parcelei:** Front stradal util de minimum 15–18 m pentru locuințe individuale și fronturi extinse (>30–50 m) pentru dezvoltări colective, comerciale sau industriale.

B. Terenuri Construite (Brownfield / Proprietăți Demolabile sau Reconversie)

- **Urban central și semicentral:** Case vechi sau imobile degradate achiziționate strict pentru amprenta la sol, demolate pentru a construi imobile colective (P+2E+M / P+4E), clinici medicale sau sedii de birouri.
- **Periferie și platforme industriale:** Foste situri industriale comuniste (hale, depozite) vizate pentru retail parks, parcuri logistice sau proiecte multifuncționale de reconversie.
- **Specific financiar („Penalizarea de demolare"):** Prețul de tranzacționare include adesea un discount pentru costurile de demolare, evacuare moloz și radiere cadastrală (15–40 €/mp construit existent), cu excepția situațiilor în care imobilele existente dețin branșamente de mare putere (ex. post trafo propriu, racord industrial de gaz), care adaugă o valoare netă superioară.

Grilă Orientativă de Prețuri pe Zone – Județul Timiș

Zona / Localitatea	Profil Dominant	Teren Liber (€/mp)	Teren Construit (€/mp)
Timișoara - Central & Ultracentral	Mixt, rezidențial colectiv, birouri/clinici	450 – 900+ €	600 – 1.200+ €
Timișoara - Semicentral / Consolidat (Lipovei, Aradului, Braytim, Mehala, Giroculuí)	Blocuri P+3/P+6, case unifamiliale noi	180 – 380 €	220 – 450 €
Puncte Industriale Timișoara (Șagului, Buziașului, Freidorf, Aeroport)	Logistică, comercial, industrie ușoară	35 – 120 €	45 – 140 €
Inelul 1 Periurban (Dumbrăvița, Giroc, Moșnița Nouă, Ghiroda)	Rezidențial (individual/colectiv), retail de proximitate	65 – 180 €	90 – 200 €
Inelul 2 Periurban (Săcălaz, Sânandrei, Giarmata, Șag, Remetea)	Rezidențial individual, parcuri logistice	30 – 85 €	40 – 100 €
Orașe Secundare (Lugoj, Jimbolia, Deta, Sânnicolau Mare)	Rezidențial local, depozitare / producție	15 – 45 €	20 – 60 €
Rural Timiș (Distanță >30 km de Timișoara)	Rezidențial rural, mici ferme / depozite	5 – 20 €	10 – 30 €

4.5.2. Dinamica Pieței și Factori de Risc în Județul Timiș

- **Presiunea urbanistică și reglementarea:** Administrația locală a înăsprit cerințele privind studiile de oportunitate, spațiile verzi și rețelele de circulație. Terenurile care dețin PUZ deja aprobat au o primă de preț de 25–35% față de cele fără documentație.

- **Infrastructura edilitară incompletă:** Multe lotizări private din zona periurbană s-au vândut fără rețele utilitare funcționale. Lipsa canalizării centralizate și a presiunii optime pe gaz/apă îngreunează autorizarea și vânzarea ulterioară.
- **Pânza freatică ridicată:** În zonele joase de câmpie (părți din Giroc, Moșnița, Săcălaz), nivelul ridicat al apei freatice impune lucrări costisitoare de hidroizolație și radier general, excluzând practic subsolurile locuibile.
- **Restricții de servitute și descărcare arheologică:** Fiind un teritoriu tranzitat de magistrale Transelectrica, Transgaz și conducte petroliere, este obligatorie verificarea servituților de protecție. În plus, multe zone impun cercetare și descărcare arheologică.

UAT Bucovăț reprezintă una dintre zonele rezidențiale periurbane cu cea mai atractivă poziționare din estul Timișoarei. Amplasată între Moșnița Veche/Nouă și Remetea Mare, mărginită de Pădurea Bistra și râul Bega, comuna oferă un cadru natural valoros, densitate rezidențială redusă și o alternativă competitivă la aglomerația urbană, menținând un acces de 15–20 de minute până la polul central.

A. Caracteristici Terenuri Libere vs. Terenuri Construite în Bucovăț

- **Terenuri Libere (Extinderi rezidențiale):** Predomină loturile de 500–750 mp cu fronturi de 16–20 m pentru case individuale sau duplexuri. În zonele de liziera către Pădurea Bistra sau Bazoșu Nou se regăsesc loturi generoase de 1.000–2.000 mp.
- **Terenuri Construite (Vatra veche a satului):** Parcele de 1.000–2.500 mp ocupate de case tradiționale (adesea din cărămidă nearsă / văioagă) sau locuințe din cărămidă clasică. Clădirile vechi presupun costuri de demolare (cca. 3.000–7.000 €), dar oferă avantajul străzilor asfaltate și al branșamentelor de apă și curent deja realizate.
- **Bazoșu Nou:** Zonă compactă, liniștită, preferată pentru reședințe de vacanță, case de tip retragere sau proprietăți mari cu amprentă verde generoasă.

Grilă de Prețuri Estimative – UAT Bucovăț

Sub-zona / Micro-piața	Profil Dominant	Teren Liber (€/mp)	Teren Construit (€/mp)
Bucovăț - Extinderi / Liziera Pădurii Bistra	Vile individuale moderne, cadru natural	45 – 80 €	60 – 95 € (cu clădire utilizabilă)
Bucovăț - Vatra Satului (străzi consolidate)	Mixt (case noi + gospodării tradiționale)	35 – 55 €	40 – 65 € (inclusiv branșamente)
Bucovăț - Extindere spre Moșnița (câmp)	Lotizări recente, utilități în derulare	25 – 45 €	N/A (zonă virană)
Bazoșu Nou - Vatra Satului & Extinderi	Rezidențial aerisit, proprietăți retrase	20 – 38 €	25 – 45 €

Suprafețe Mari pentru Dezvoltatori (>5.000 mp)	Oportunitate lotizare / proiect PUZ	12 – 25 €	N/A

B. Catalizatori de Dezvoltare și Randament Investițional

- **Presiunea dinspre Moșnița Nouă:** Pe măsură ce loturile bune din Moșnița Veche și Nouă depășesc 90–120 €/mp, cumpărătorii orientați către locuințe individuale migrează firesc către Bucovăț, unde găsesc parcele cu 30–50% mai accesibile.
- **Conectivitate dublă:** Legătură rapidă prin DJ 595C spre Moșnița / Calea Buziașului, dar și spre Remetea Mare / Calea Lugojului și nodul de autostradă A1.
- **Scenariu orientativ de parcelare (dezvoltator):** Achiziție teren brut (10.000 mp): 15–20 €/mp. Costuri PUZ, cedare drumuri (~18%), pietruire și extindere rețele edilitare: 12–18 €/mp util. Preț final de vânzare per parcelă echipată: 45–65 €/mp. Randament brut estimat: 25% – 40% pe un orizont de 24–36 luni.

C. Puncte Critice și Riscuri Specifice în Bucovăț

- **Echiparea tehnico-edilitară:** Canalizarea centralizată lipsește în multe dintre lotizările noi (soluția standard fiind microstația de epurare individuală sau bazinul vidanjabil etanș). Racordarea la rețeaua de gaz necesită verificarea prealabilă a capacității de presiune la Delgaz Grid.
- **Hidrogeologie și canale de desecare:** Datorită apropierii de albia râului Bega și rețeaua ANIF, parcelele joase necesită studiu geotehnic riguros pentru a evita zonele cu retenție excesivă de apă primăvara.
- **Lățimea drumurilor de acces:** Unele dezmembrări private au prevăzut căi de acces sub 7–9 m lățime, fapt ce poate crea blocaje la avizarea ISU sau la eliberarea Autorizației de Construire.

Definirea pieței

- În cazul proprietăţii evaluate, piaţa imobiliară specifică este piaţa proprietăţilor terenurilor intravilane, tip curți construcții.
- Aria de piață delimitată : UAT Bucovăț.

Piaţa terenurilor specifica.

5.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)

- Cererea reflectă nevoile,dorinţele,puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor.Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali.
- Ca atare, pentru zona in care se afla proprietatea subiect, s-au cercetat o serie de factori mai importanţi, aceştia fiind : forma terenului, calitatea solului, pozitionarea fata de punctele cardinale, amplasarea fata de caile de acces.
-

5.2.Analiza ofertei (ofertă competitivă).

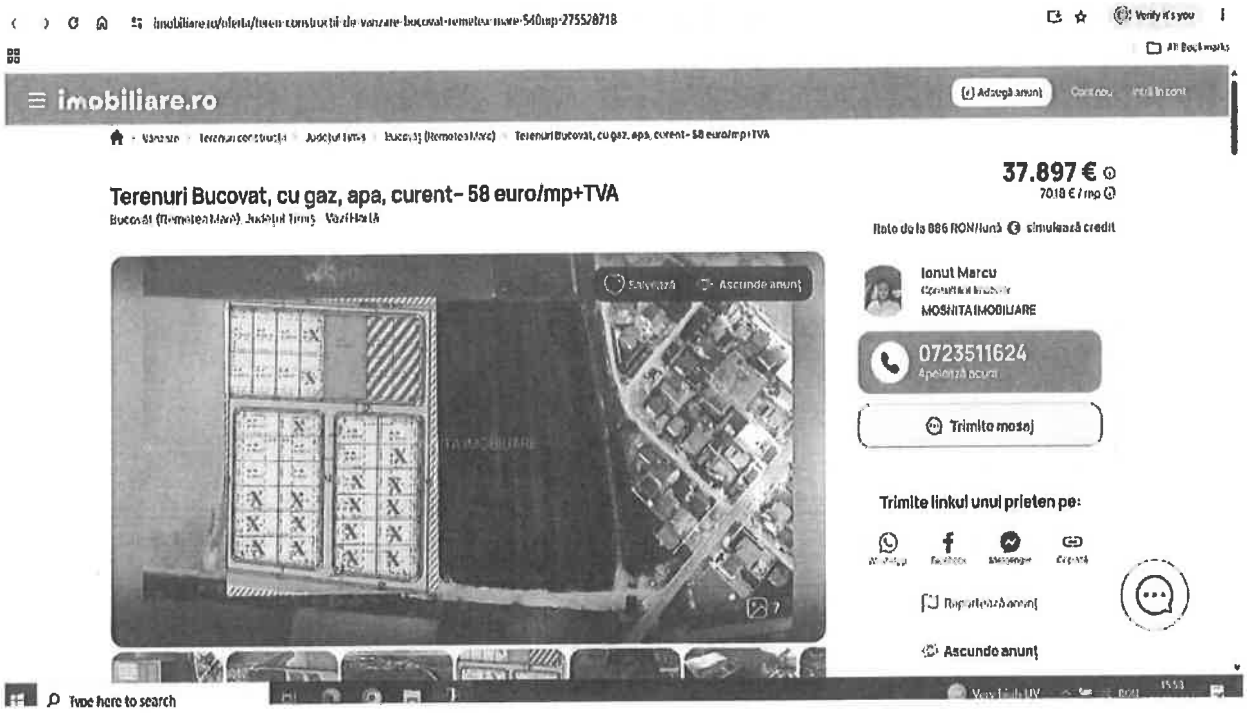
- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

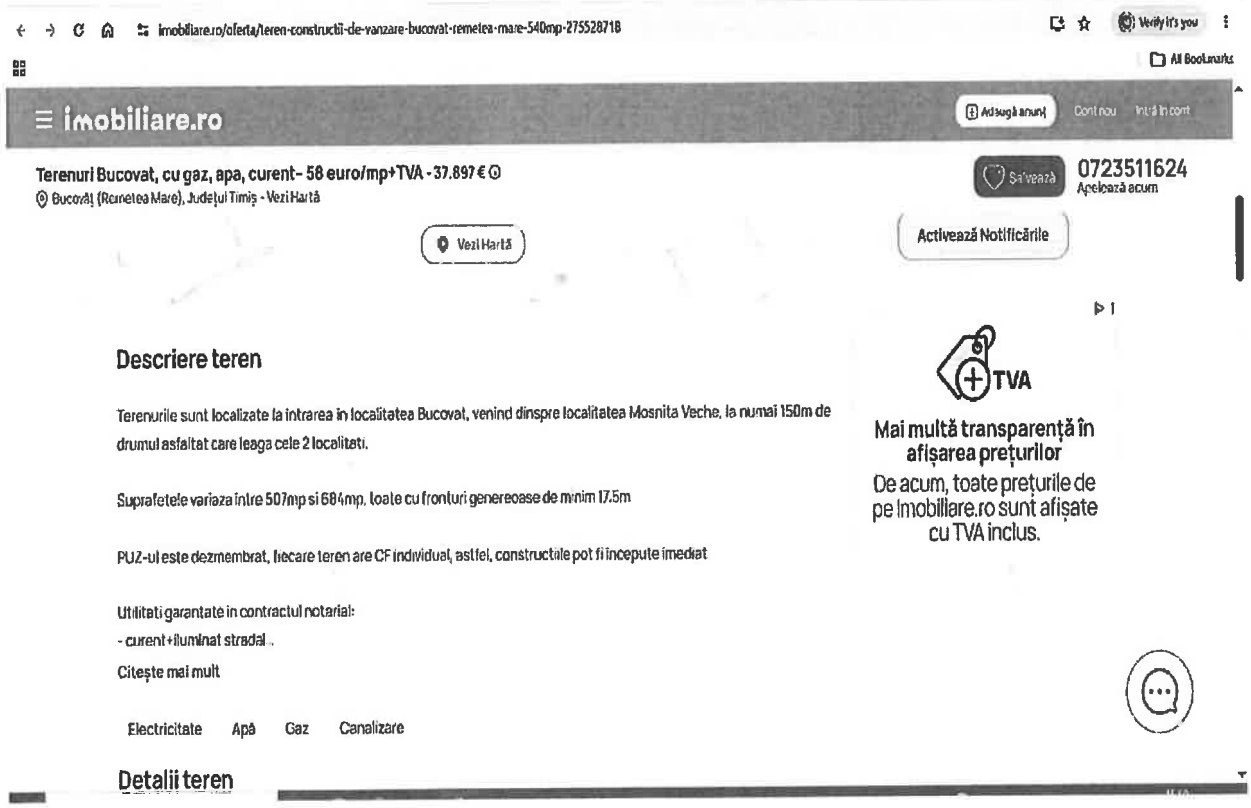
- Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obţinute prin interogarea ofertelor de vanzare disponibile pe sit-ul Primariei comunei Bucovăț și a sit-urilor imobiliare disponibile.

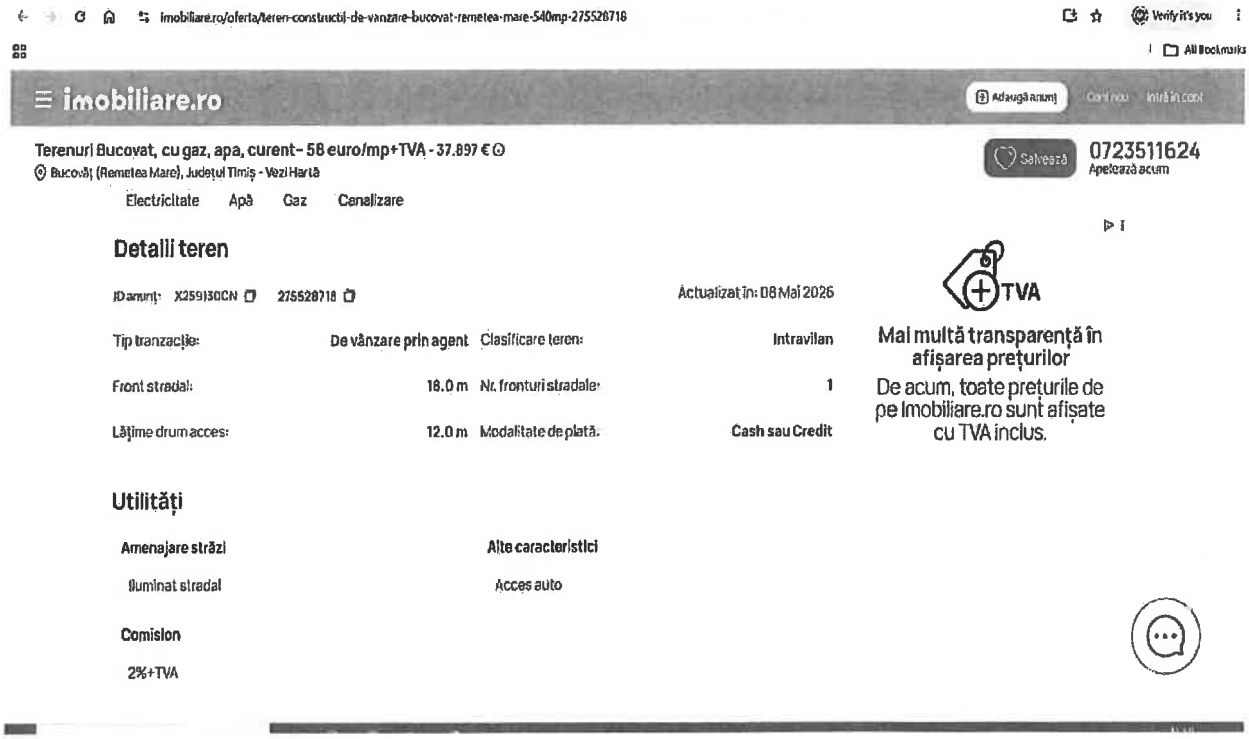
Fișa comparabilelor utilizate

Nr crt	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabiila 4	Comparabila5
	Suprafata teren (mp)	534	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
		CF406724	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Elemente de comparatie specifice tranzactionarii						
1	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	ansolut	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 406724	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Zona	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
6	Caracteristici fizice						
	Suprafata (mp)	534					
	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
Terenuri Bucovat, cu gaz, apa, curent- 58 euro/mp+TVA
37.897 €
Ionut Marcu
MOSNITA IMOBILIARE
0723511624
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:
Ascunde anunț


imobiliare.ro
Terenuri Bucovat, cu gaz, apa, curent- 58 euro/mp+TVA - 37.897 €
Bucovăț (Remetea Mare), Județul Timiș - Vezi Hartă
Salvează
0723511624
Apelează acum
Vezi Hartă
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 localitati.
Suprafetele variaza intre 507mp si 684mp, toate cu fronturi generoase de minim 17.5m
PUZ-ul este dezmembrat, fiecare teren are CF individual, astfel, constructiile pot fi incepute imediat
Utilitati garantate in 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.



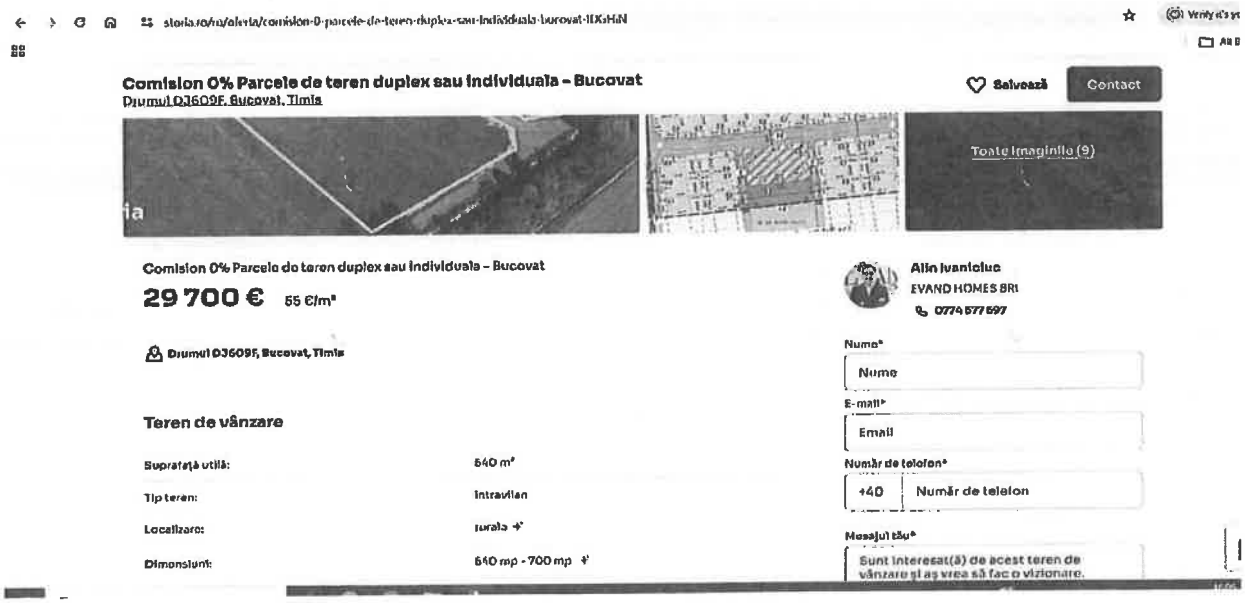
Comparabila C2:



Comparabila C3:

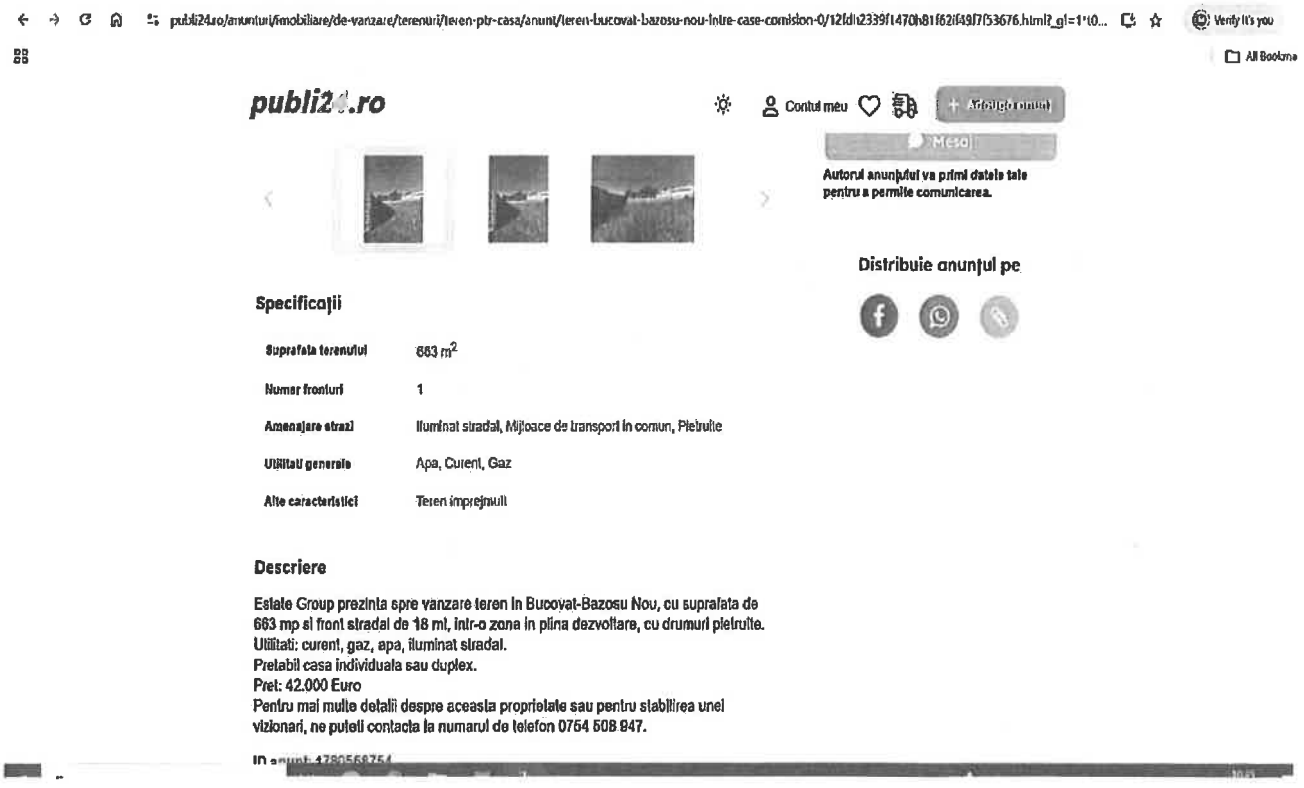


Comparabila C4:



Comparabila C5:





4.3.Echilibrul pieței

În prezent se menţine un dezechilibru între cerere si ofertă, în favoarea cumpărătorului.

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

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.
Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă si mai profitabilă utilizare a proprietăţii imobiliare.

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

CMBU a unei proprietăţi 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 forţele competitive pe piaţă care fundamentează şi valoarea de piaţă şi este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare a terenului.

5.1.Cea mai bună uitilizare 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 construcţiilor.

În cazul proprietăţii imobiliare evaluate în acest raport, cea mai buna utilizare a terenului , dat fiind configuraţia terenului, marimea şi forma lui, amplasamentul în zona, este utilizarea actuală drept locuință unifamiliala, utilizată continuu si 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 piaţă conform GEV 630.

- Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect,prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
- Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare,atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile.
- Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparaţiei directe sunt:

- **Cercetarea pieţei** pentru obţinerea de informaţii asupra unor tranzacţii sau oferte de proprietăţi similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea şi zonarea;
- **Verificarea informaţiilor** obţinute şi a obiectivităţii tranzacţiilor şi ofertelor;
- **Selectarea unor criterii de comparaţie relevante** şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- **Compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea evaluată**, utilizând elemente de comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare/ofertă a fiecărei proprietăţi comparabile;
- **Analiza rezultatelor** şi selectarea unei indicaţii asupra valorii sau a unui interval de valori;

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

- drepturile de proprietate transmise
- condiţiile de finanţare
- condiţiile de vânzare
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condiţiile de piaţă
- 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 şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra preţului căreia s-au efectuat cele mai mici şi mai puţine 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 406724**	**Bucovat**	**Bucovat**	**Bucovat**
Data	**12.10.2026**	**12.10.2026**	**12.10.2026**	**12.10.2026**
Suprafața	**534**	**683**	**580**	**540**
Preț de vânzare (EURO)		**34.160**	**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%, in baza discutiilor cu agentii imobiliari care opereaza cu proprietatile folosite in analiza.			
	Ajustări specifice tranzacției			
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		**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.			
Conditii de piata	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 400588	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)	534	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 in 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)	**12.816 €**			
* cea mai mică corecție totală brută s-a efectuat pentru comparabila:				C1

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, com. Bucovăț, CF 406724, 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	12.816	68.400

Valorile indicate nu contin TVA

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală asupra valorii proprietății subiect. În cadrul abordării prin piață, valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, în intravilanul localitatii Bazosu Nou, com Bucovăț este 68.400 lei.

7.2.Concluzia asupra valorii

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

$V_{proprietate}$ = 12.816 euro echivalent cu 68.400 lei.

Ing.Suteu Vasile Mircea ,
Evaluator autorizat ERI, 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SUTEU
VASILE MIRCEA
Legitimația Nr. 16475
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

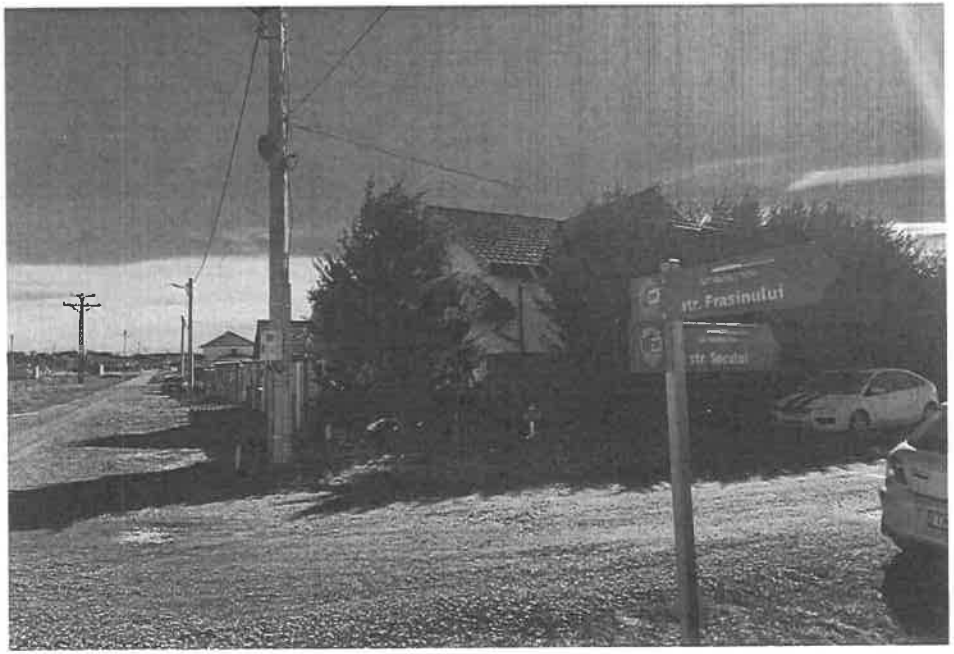
8.ANEXE

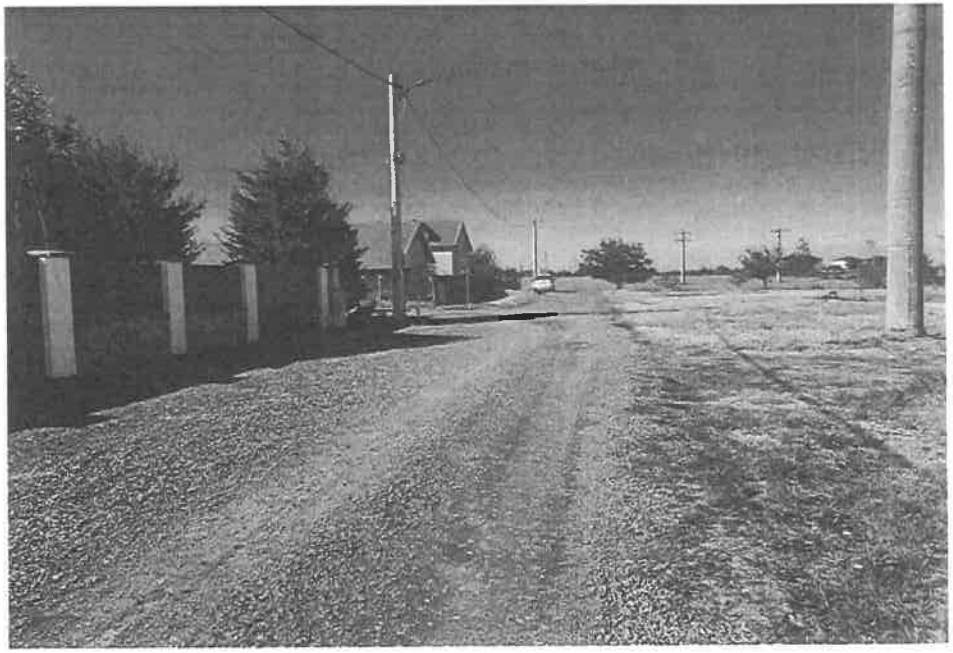
Anexa 1: Extrase de Carte Funciara

Anexa 2 : Fotografii proprietate subiect






str. Frasinului
str. Secalei



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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 406724
COPIE

Carte Funciară Nr. 406724 Bucovat

Neutilizabil în circuitul civil

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Frasinului, Nr. 39

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	406724	534	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 400350; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	406724-C1	Jud. Timis, UAT Bucovat, Loc. Bazosu Nou, Str Frasinului, Nr. 39	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:214 mp; Locuinta familiala P+M, edificata in anul 2021

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
167331 / 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 406724 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2491.	A1
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT 5723, 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. ORDIN PREFECT 5723, 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 Bucovăţ;		
B4	Se notează nr. de conscriere nou: Strada Frasinului, nr. 39	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 4304 (CERT EDIFICARE), din 27/09/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **STANCA ALEXANDRA-LAURA**	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
167331 / 16/06/2025		
Act Administrativ nr. contract de concesiune 1554, din 20/10/2014 emis de primaria bucovat;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 ani 1) **STANCA ALEXANDRA LAURA**	A1

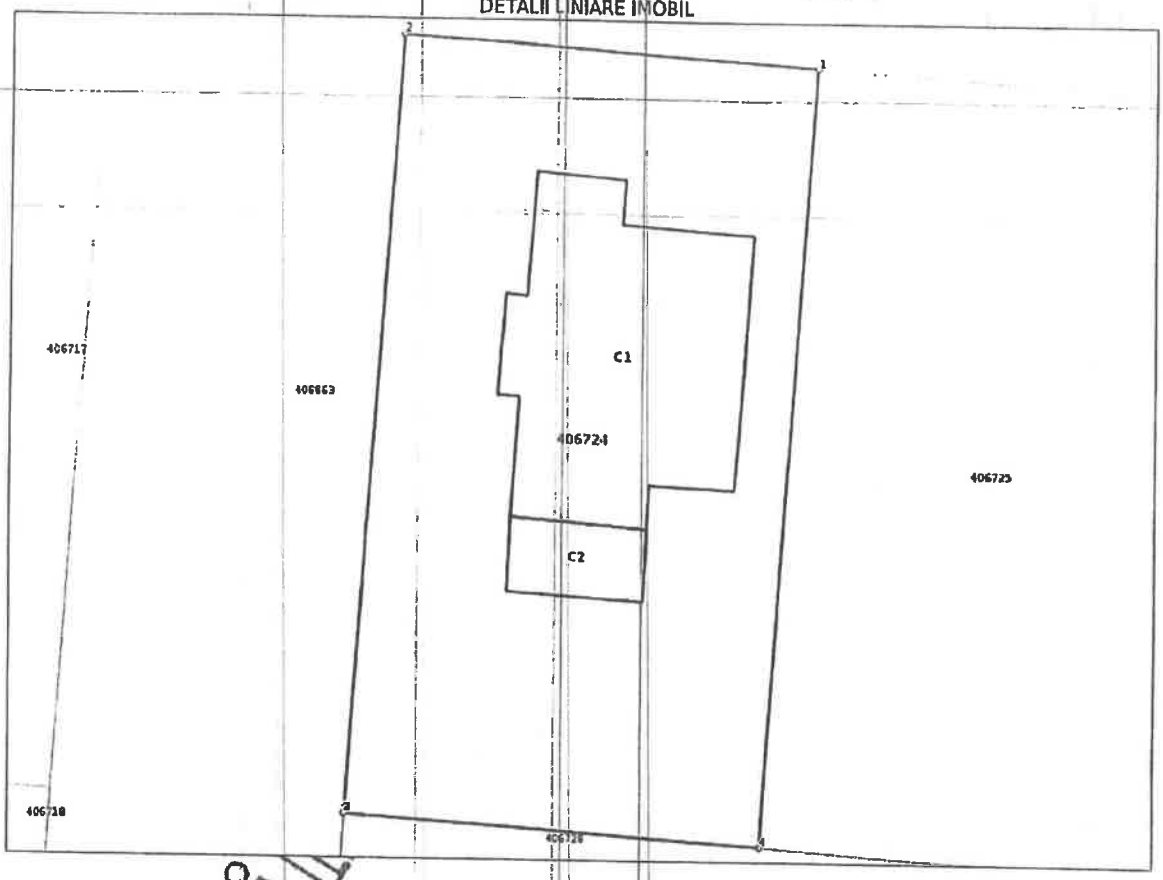
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
406724	534	imobil inscris in CF sporadic 400350; Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de plasa .

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	534	268	9	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	406724-C1	constructii de locuinte	115	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:214 mp; Locuinta familiala P+M, edificata in anul 2021
A1.2	406724-C2	constructii anexa	17	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; Terasa acoperita

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	220.878,599 478.711,476	2	220.861,639 478.712,648	17.0
2	220.861,639 478.712,648	3	220.859,475 478.681,327	31.396
3	220.859,475 478.681,327	4	220.876,435 478.680,155	17.0
4	220.876,435 478.680,155	1	220.878,599 478.711,476	31.396

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil