



Raport de evaluare Nr.27

Teren liber situat in com. Bucovat, jud. Timiș CF404739

Februarie 2026

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Legitimatie nr. 16475

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren liber situat în intravilanul com. Bucovat descris conform CF 404739, Nr. Top 404739
- acces drum asfaltat;
- suprafața: 22.026 mp;
- proprietar asupra teren : Comuna Bucovăț, în administrarea Consiliului Local .
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 16.02.2026-18.02.2026

Data inspecției/vizionării: 16.02.2026 ;

Data evaluării: 18.02.2026;

Data raportului: 18.02.2026;

Curs valutar valabil: 1 EURO= 5,0965 lei (17.02.2026)

Utilizarea desemnata: informare client , în vederea concesiunii.

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Comparatiei directe

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
404739 Bucovat	Comparatia directa	198.234	1.010.300

$V_{\text{teren}} = 198.234 \text{ EUR}$ echivalent cu 1.010.300 lei

Valorile indicate nu contin TVA

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

La cererea clientului evaluatorul va indica Valoarea redevenței platibile de concesiionar, în cadrul unui contract de concesiune, pentru suprafața de 2000 mp Din total de 22.026mp): 720 euro/an. (Suma care recuperează valoarea de piață a terenului într-o perioadă de 25 ani, a contractului de concesiune).

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



CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	6
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR- 2025).....	7
2.(l)Descrierea raportului.....	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	8
3.Prezentarea datelor	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.	8
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	11
4.Analiza pieței.....	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei.....	11
5.Analiza celei mai bune utilizări.	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	14
6.Evaluarea proprietății.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
7.1.Analiza rezultatelor	16
7.2.Concluzia asupra valorii	16

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării "VE", dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii acestui Raport de Evaluare.

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Șuteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- 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.

2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în concesionarea terenului.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în partea de Nord a comunei Bucovat, Jud. Timiș, descrisă în CF 404739 Bucovăț.



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



CARTE FUNCİARĂ NR. 404739
COPIE

Carte Funciară Nr. 404739 Bucovat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. cadastral Nr. topografic	404739	22.026	Teren neimprejmuit: imobil inscris in CF 503054
Suprafață* (mp)	Observații / Referințe		

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
310191 / 07/12/2023		
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovat); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se incheieaza cartea funciara a imobilului 404739 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematie imobilului se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1083.	A1
Act Administrativ nr. 5723, din 01/11/1995 emis de PREFECTURA JUDETLUI TMIS:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE din Prefect, dobandit prin lege, cota actuala 16726/22026, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA BUCOVAT, in administrarea		
2) CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI BUCOVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400493/Bucovat, incheierea nr. 62835 din 18/04/2013.		
Act Administrativ nr. HCL, din 21/05/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI BUCOVAT;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 5300/22026, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA BUCOVAT, - domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403040/Bucovat, incheierea nr. 154566 din 17/06/2022.		
C. Partea III. SARCINI.		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Dreptul de proprietate este dreptul de proprietate absolut, domeniul privat al
Comunei Bucovat.

2.(e)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar
putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător
hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile

au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 16.02.2026-18.02.2026
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **16.02.2026** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 18.02.2026 ;
- Data raportului: **18.02.2026** ;

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspekția a fost efectuată de evaluator și a constatat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspekția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Bucovat
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i)Ipoteze și 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 inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.

2.(i)Descrierea raportului

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadru General;
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102- Conformare și Documentare;
 - ✓ SEV103 – Raportare;
 - ✓ SEV 104-Tipurile ale valorii;
 - ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile;

2.(k)Declarația conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR- 2025)

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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

- **tara**

Ipotenze speciale

- Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi încorectă 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.
- În ipoteza ca terenul subiect va face obiectul unui contract de concesiune, la cererea clientului, Comuna Bucovăț, pentru valoarea determinată în cadrul prezentului raport de evaluare va fi prezentată și valoarea redevenței lunare plătită de concesiionarul potențial.

- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar-2025: SEV 103 – Raportare.

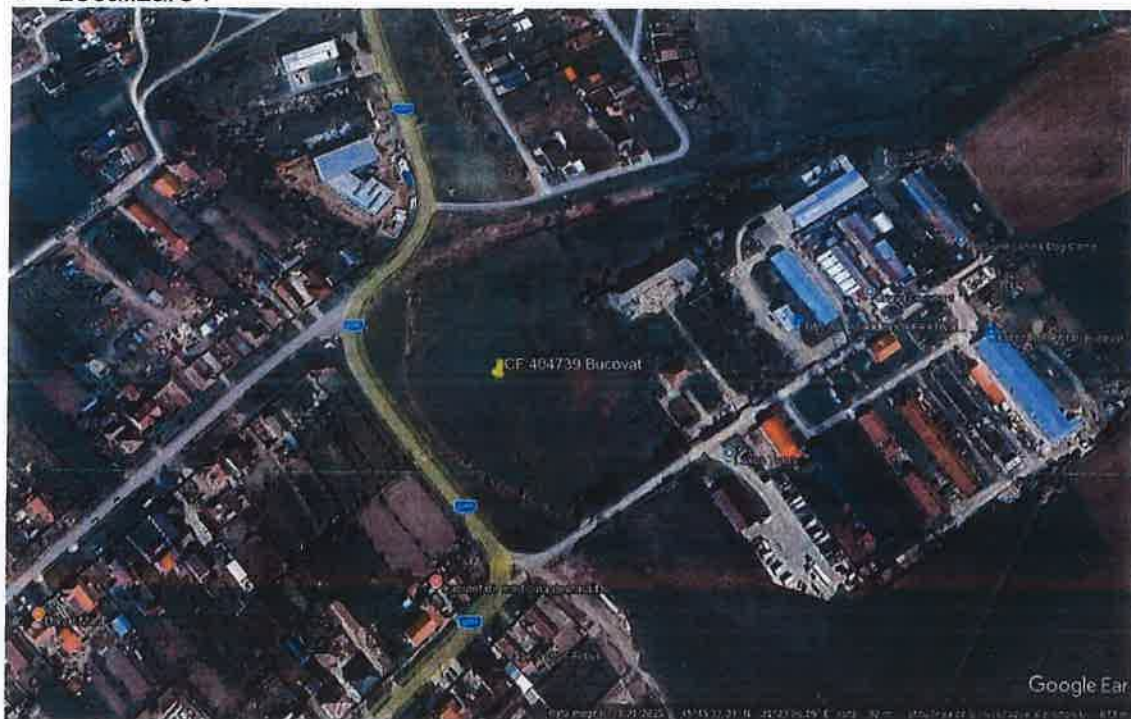
2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată

- **Valoarea** estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei **și nu conține TVA sau alte taxe** (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 5,0965 lei/1EUR, cursul BNR la 17.02.2026
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

- Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în extravilanul localității Bucovat, județul Timiș.
- Localizare :



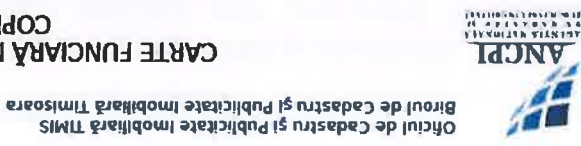
Bucovăț este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Bazoșu Nou și Bucovăț (reședința)

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în partea de Nord a comunei Bucovat Jud. Timiș, descrisă în CF 404739 Bucovăț.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE(drept real principal)

- Suprafața terenului: 22.026 mp .
- Forma neregulată.
- Utilități în zonă: curent, gaz, la distanță ;
- Acces: drum asfalt;
- Proprietar: Comuna Bucovăț în administrarea Consiliului Local.
- Drept de proprietate înscris în CF 404739 Bucovăț.



CARTE FUNCIARĂ NR. 404739
 COPIE
 Carte Funciară Nr. 404739 Bucovăț

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Timiș, UAT Bucovăț, Loc. Bucovăț			
Nr. cadastral Nr. crt	404739	Suprafață* (mp)	22.026
AI		Teren neîmprejmuit.	Imobil înscris în CF subzodie 403054:
Observații / Referințe			

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisi privilegiați la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
310191 / 07/12/2023		
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Bucovăț): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României:		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 404739 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1083.	AI
Act Administrativ nr. 5723, din 01/11/1995 emis de PREFECTURA JUDEȚULUI TIMIȘ:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în administrarea cota actuală 16726/22026, cota inițială 1/1	AI
1) COMUNA BUCOVĂȚ, în administrarea		
2) CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI BUCOVĂȚ		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400493/Bucovăț, inscrista prin incheierea nr. 62835 din 18/04/2013:		
Act Administrativ nr. HCL. din 31/05/2022 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BUCOVĂȚ:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 5300/22026, cota inițială 1/1	AI
1) COMUNA BUCOVĂȚ, - domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 403040/Bucovăț, inscrista prin incheierea nr. 154566 din 17/06/2022:		
C. Partea III. SARCINI.		
Inscrisi privind deznămbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

3.3. Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren liber, pasune in intravilan, cu o suprafață totală de 22.026 mp , de formă neregulată.

Categoria de folosință teren: pasune in intravilan

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate se face pe drum asfalt ;

Utilități în zonă: apă, gaz, curent, la distanță.

Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Carte Funciară Nr. 404739 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucovat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404739	22.026	imobil înscris în CF sporadic 403054;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crc	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	22.026	189	-	-	Pasune intravilan

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	218.520,554 479.655,286	2	218.521,682 479.647,369	7.947	2	218.521,682 479.647,369	3	218.520,536 479.636,087	11.30	3	218.520,536 479.636,087	4	218.515,705 479.622,167	13.97
4	218.515,705 479.622,167	5	218.518,168 479.616,455	5.878	5	218.518,168 479.616,455	6	218.515,342 479.605,782	11.07	6	218.515,342 479.605,782	7	218.515,045 479.603,513	2.288
7	218.515,045 479.603,513	8	218.514,527 479.595,742	7.772	8	218.514,527 479.595,742	9	218.521,143 479.578,735	18.10	9	218.521,143 479.578,735	10	218.527,693 479.567,467	13.01
10	218.527,693 479.567,467	11	218.542,747 479.549,36	23.57	11	218.542,747 479.549,36	12	218.554,458 479.539,248	15.47	12	218.554,458 479.539,248	13	218.573,815 479.528,402	22.18
13	218.573,815 479.528,402	14	218.585,908 479.523,55	13.03	14	218.585,908 479.523,55	15	219.007,557 479.513,151	24.01	15	219.007,557 479.513,151	16	219.013,083 479.508,681	7.108

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare
 Impozitele și taxele pentru așezarea proprietății sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice

4.ANALIZA PIETEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.
 Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.
 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.
 Pentru delimitarea și identificarea unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: Teren liber, pasune în intravilan.
2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 22.026 mp
3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mîntea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.
 Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile situate în UAT Bucovat și vecinătățile sale.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber, categoria de folosință teren pasune în extravilan situat în com. Bucovat.

4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)

Cererea reflectă nevoile,dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali.
 Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale localității, sistemul local de impozitare și administrarea, factorii geografici și geologici(climat,topografie,canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale(instituții culturale, facilitati educationale, facilități sanitare și medicale)

4.2.Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției localității, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare .

Aria pietei

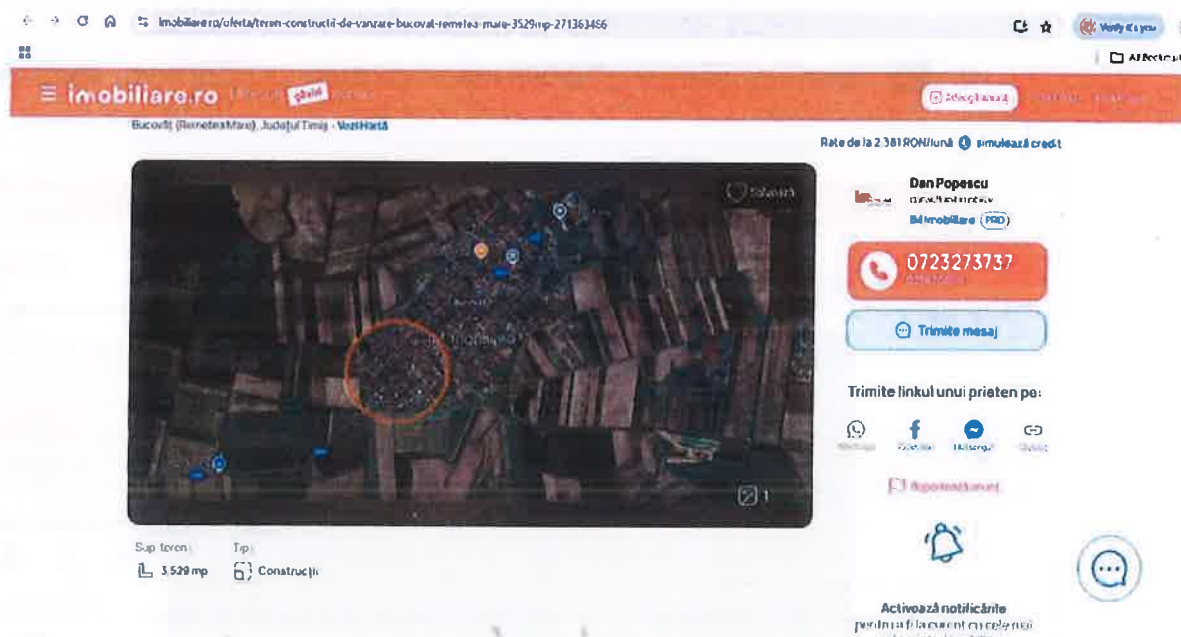
Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere), situate în extravilanul UAT Bucovat.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.

Proprietăți imobiliare similare analizate

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafata teren(mp)	Pret oferta (euro)
C1	Bucovăț	Teren liber	3529	29,73 euro/mp
C2	Bucovăț	Teren liber	11600	7 euro/mp
C3	Bucovăț	Teren liber	12.000	10 euro/mp

1.  Teren intravilan, S = 3529mp, pret oferta 29,73 euro/mp



The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of land (Teren intravilan) with an area of 3529 mp, offered at 29,73 euro/mp. The page features a satellite map of the plot, contact information for Dan Popescu (0723273737), and social media links. The listing is titled 'Teren intravilan, S = 3529mp, pret oferta 29,73 euro/mp'.

2. 

Teren intravilan S = 11.600mp, pret oferta 81.200 euro, pret unitar 7 euro/mp

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

13

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Activitatea pieței imobiliare este cică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârturi, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar răspunde la două seturi de stimuli: ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale iar ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

Pe piața locală studiată se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului.

4.3. Analiza echilibrului pieței

The screenshot shows a property listing on the website imobiliare.ro. The title is 'Teren intravilan, zona Bucovat'. The price is listed as '120.000 € + TVA'. The listing includes a satellite map of the area, contact information for 'Andrei Trifan' (0730582120), and various icons for social media and services. The website's header and footer are also visible.

3. Teren intravilan, $S = 12.000$ mp, pret oferta 120.000 euro, 10euro/mp

The screenshot shows another property listing on the website imobiliare.ro. The title is 'Teren erabil intravilan, Bucovat'. The price is listed as '81.200 € + TVA'. The listing includes a satellite map of the area, contact information for 'Andrei Trifan' (0730582120), and various icons for social media and services. The website's header and footer are also visible.

5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.

Cea mai bună utilizare este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

În prima etapă a analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Apoi le analizează în cadrul celor patru teste: de posibilitate fizică, de permisivitate legală, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Concluzie:

– cea mai bună utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezintă utilizarea terenului liber situat în intravilanul localității Bucovat, pentru activități comerciale sau dezvoltări imobiliare.

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Pentru determinarea valorii de piață a terenului analizat în acest

raport de evaluare a fost folosită metoda Comparatia directa:

ABORDAREA PRIN PIATĂ - Comparatia Directa				
Element de comparatie		Subiect	Proprietăți comparabile	
Identificare	Data	CF 404739 Bucovat	A Bucovat	B Bucovat
Suprafata	22.026	similar	similar	similar
Preț de vânzare (EURO)		104.917	81.200	120.000
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		29,7	7,0	10,0
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-3,0	-0,7	-1,0
Preț negociat (EURO/mp)		26,8	6	9,0
Motivare				
Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de -25 % pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere. Această a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.				
Drepturi de proprietate		Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)			0	0
Motivare ajustare				
Condiții de finanțare		cash, integral	Similare	Similare
Ajustare (%)			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)			26,8	6
Motivare ajustare				
Condiții de vânzare		La plată	La plată	La plată
Ajustare (%)			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)			26,8	6
Motivare ajustare				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)			0	0
Preț ajustat (EURO/mp)			26,8	6
Motivare ajustare				
Subtotal(EURO/mp)			26,8	6
Ajustări specifice proprietății				
Localizare		Bucovat	Bucovat	Bucovat
Ajustare (%)			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)			0,0	0,0
Motivare ajustare				
Acces la șosea		drum asfalt	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)			0,0	0,0
Motivare ajustare				
Suprafață (mp)		22026	3629	11600
Ajustare (EURO/mp)			-4,0	-1
Ajustare (%)			-15%	-15%
Motivare ajustare				
Topografia		plană	plană	plană
Ajustare (EURO/mp)			0	0
Ajustare (%)			0%	0%
Motivare ajustare				
Utilități		fără	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)			0,0	0,0
Motivare ajustare				
Categorie de folosință(Zonare)		intravilan	similar	similar
Ajustare (EURO/mp)			0,0	0,0
Ajustare (%)			0%	0%
Motivare ajustare				
Valoare estimată (EURO)		132.156 €	2	2
Ajustare totală brută (EURO)			-15%	15%
Ajustare totală netă (%)			-15%	-15%
Preț ajustat (EURO)		22,7	6	9,0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-4,0	-0,9	0,0
VALOARE ESTIMATA (EURO)				
Număr ajustări			2	2
Cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabile:				

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este 9 Euro/mp.
Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 22.026 \text{ mp} \times 9 \text{ euro/mp} = 198.234 \text{ euro.}$$

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 proprietății imobiliare subiect, teren liber situat în intravilanul comunei Bucovat, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025 și anume **comparatia directa**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
404739 Bucovat	Comparatia directa	198.234	1.010.300

7.2.Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 198.234 \text{ EUR echivalent cu } 1.010.300 \text{ lei}$$

Valorile indicate nu contin TVA

La cererea clientului evaluatorul va indica Valoarea redeventei platibila de concesiionar, in cadrul unui contract de concesiune, pentru suprafata de 2000 mp: 720 euro/an. (Suma care recupereaza valoarea de piata a terenului intr-o perioada de 25 ani, a contractului de concesiune).

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

Anexa nr.2 - Fotografii



