



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Raport de evaluare nr. 21/VZ/2025

Imobil spațiu comercial/administrativ

Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B

CF nr. 414248 Costeiu

Client:

COMUNA COSTEIU



TOP SKY VALUATION

EVALUARI & CONSULTANTA



Sinteza evaluării

Numele clientului	COMUNA COSTEIU
Adresa imobilului	Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B
Tip de proprietate/	Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip comercial/administrativ CF nr. 414248 COSTEIU
Extras de carte funciară	Spațiu medical în imobil construcție P+M
Scopul evaluării	estimarea valorii de piață a chiriei în vederea închirierii
Descrierea bunului	Imobil spațiu comercial/administrativ imobil tip P+M - Destinație/utilizare comercială - 2011 conform declarației la data inspecției - Suprafața utilă totală este de 88,83 mp Infrastructura: beton armat. Structura: cărămidă. Pereți de compartimentare din cărămidă. Pereți de închidere din cărămidă. Acoperiș: structura de lemn si invelitoare din tigla. Planșee: lemn. Finisaj exterior: tencuiala decorativa. Finisaje interioare: zugraveli cu vopsele lavabile Peretii sunt tencuiți, vopsele lavabile. Uși in interior de lemn celular, usa la intrare PVC si geam termopan. Pardoseli din faianță în baie; gresie in hol și bai, in camere Instalații a) electrice(iluminat si prize) b) sanitare (apă de la rețeaua urbana, obiecte sanitare calitate medie) c) încălzire (clime)



Starea actuală: liber

Proprietatea nu este într-o zonă inundabilă.

Proprietar

COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, -DOMENIUL PUBLIC

**VALOAREA
DE PIAȚĂ**

(fără TVA)

Valoarea de piata a Chiriei lunare

177,86 €

885,00 lei

cursul de schimb oficial la data evaluării 1 euro = 4.9768 lei

Observații speciale Nu sunt

Data evaluării 21.03.2025

Întocmit SC TOP SKY VALUATION SRL
Membru corporativ ANEVAR

Evaluator autorizat EPI, EBM

Chelu Adrian Claudiu



ANEVAR®

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Autorizație 0603/2025

Legitimatie 11300/2025



În atenția: COMUNA COSTEIU

Referitor: Evaluare spațiu comercial/administrativ imobil tip P+M, situat în Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B, județ Timiș, jud. Timiș, aflat în proprietatea COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, -DOMENIUL PUBLIC, în scopul estimării valorii de piață a chiriei în vederea închirierii.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea **spațiu comercial/administrativ imobil tip P+M** situat în Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B, județ Timiș, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

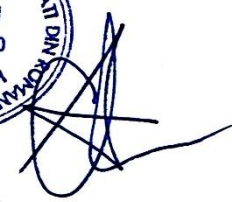
Valoarea de piață chirie spațiu mp utili =	2,00	euro/lună/mp util
---	-------------	--------------------------

Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	177,86	euro/lună
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	885,00	lei/lună

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania)

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele special, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține tva



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
II. PREZENTAREA DATELOR	13
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
IV. EVALUARE	21
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	25

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, Membru Corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2025, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11300 – valabilă 2025.

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

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

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

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R., având încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Director general SC Top Sky Valuation SRL

SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluări de bunuri mobile EBM

Legitimație nr. 11300 valabilă 2025

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

Evaluator autorizat,
Chelu Adrian Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general
Chelu Adrian Claudiu



1.2 Identificarea clientului

Client: COMUNA COSTEIU

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Beneficiar: COMUNA COSTEIU

Utilizatorul desemnat: COMUNA COSTEIU

1.4 Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire: **imobil spațiu comercial/administrativ imobil tip P+M**

Situația actuala a proprietății: liber

Adresa: Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B, județ Timiș

Identificare cadastrală: 414248

Carte funciară: CF 414248 COSTEIU

Proprietar: **COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, -DOMENIUL PUBLIC.**

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară 414248 COSTEIU

1.5 Moneda evaluării

Estimarea valorii este prezentată în RON și EUR, curs BNR 1 euro = 4.9768 lei

1.6 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață a chiriei proprietății spațiu comercial/administrativ imobil tip P+M în vederea închirierii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.7 Tipul/tipurile valorii utilizat(e)

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “chiriei de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general. Potrivit SEV 104 Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului evaluării.

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului. Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.8 Data evaluării

Data evaluării: 21.03.2025

Data inspecției: 21.03.2025. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Chelu Adrian Claudiu, legitimație nr. 11300, în prezența reprezentantului COMUNA COSTEIU.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în **21.03.2025**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei evaluării, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către COMUNA COSTEIU și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:

- Extras cf

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața proprietății;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație- precizata prin CF 414248 COSTEIU)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc.);
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Revista ” Valoarea oriunde este ea ”
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, etc.;

Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică

1.11 Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

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



- ♣ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ♣ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ♣ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ♣ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ♣ Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;
- ♣ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- ♣ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ♣ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ♣ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ♣ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ♣ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-au considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- ♣ Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- ♣ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- ♣ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ♣ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- ♣ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ♣ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ♣ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ♣ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport

Ipoteze speciale: nu sunt

1.12 Tipul raportului care va fi elaborat

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, fără nici o deviere de la acestea și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris si prealabil al S.C. TOP SKY VALUATION S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menționat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, in documente, circulare sau in declarații, nici publicat sau menționat in alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificația formei si a contextului in care ar urma sa apară.

Evaluatorii nu sunt obligați sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in Instanță referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementările deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislației in vigoare.



Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

1.14 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.15 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

Factorii ESG (de mediu, sociali și de administrare) conform ghid EBA/GL/2020/06

2.1 ESG – ce înseamnă?

ESG se referă la o serie amplă de factori de mediu, sociali și de guvernare care pot fi utilizați pentru a evalua modul în care societățile gestionează performanța și impactul lor sub aspectul sustenabilității. Acești factori pot fi evaluați fie din interior

spre exterior (modul în care operațiunile societății afectează anumite aspecte legate de ESG), fie din exterior spre interior (modul în care anumite aspecte ESG afectează societatea). În **Figura 1** sunt date exemple de diferite aspecte legate de ESG.



Figura 1 – Exemple de diferite aspecte legate de ESG

Sursa: https://bvb.ro/info/Rapoarte/Ghiduri/Ghid_privind_raportarea_ESG.pdf

În cazul proprietății analizate nu a fost pus la dispoziție un certificat de performanță energetică. La data inspecției nu au fost identificate surse de producție energie verde (solara sau eoliana). Nu au fost identificați factori ESG (de mediu, sociali și de administrare) care să influențeze valoarea proprietății.

Declarația de conflict de interes

Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

- nu suntem implicați în procesarea creditului, în procesul decizional referitor la credit și în procesul de subscriere a creditului;
- nu suntem ghidați sau influențați de bonitatea debitorului;
- nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial, actual sau viitor în legătură cu rezultatul evaluării;
- nu avem vreun interes în legătură cu proprietatea;
- nu avem legătură cu cumpărătorul sau vânzătorul proprietății;
- voi prezenta un raport de evaluare imparțial, clar, transparent și obiectiv;
- onorariul pe care îl primesc nu este legat de rezultatul evaluării.



II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată **imobil spațiu comercial/administrativ imobil tip P+M** este situat în **Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B, județ Timiș, jud. Timiș**. Această adresă se află în Vatra satului; accesul la imobil se face pe un drum asfaltat drum public.

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **CF 414248 COSTEIU**.

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30157 / 16/06/2022	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Costeiu); Act Normativ Ig-7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 414248 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 8167.	A1
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 64, din 23/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU; Act Administrativ nr. 58, din 26/09/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU (hotărâre);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE art. 289 Cod Administrativ, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA COSTEIU , CIF:4357953, -DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVAȚII:-justificare înscriere provizorie cu încheierea nr. 45753/2024	
Act Administrativ nr. 77, din 21/12/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU (HCL);	
B3 Se notează adresa administrativă: Costeiu, str. Rozelor, nr. 725B	A1, A1.1
45753 / 19/08/2024	
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 64, din 23/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU;	
B4 conform art. 289 alin.15 Cod Administrativ, în baza Hotărârii de atestare a Inventarului bunurilor aparținând domeniului public al UAT Costeiu, se justifică înscrierea provizorie efectuată cu încheierea nr. 30157/2022	A1, A1.1
57955 / 10/10/2024	
Act Administrativ nr. HCL NR. 91, din 19/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. COSTEIU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 8773, din 08/10/2024 emis de PRIMARIA COM. COSTEIU;	
B5 Se actualizează destinația construcției din "CENTRU DE INFORMARE TURISTICA" în "Spațiu administrativ (P+M) "	A1, A1.1
C. Partea III. SARCINI	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de mobilier.

c. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Vatra satului, formată din case cu regim de înălțime P, P+1, P+M din localitatea Costeiu
- Unități comerciale: la distanța mică, Lidl, Profi.
- Unitate de învățământ: amplasate la distanța mică, Gradinita, Scoala Generală
- Unități medicale: amplasate la distanța mică.
- Sedii de bănci: amplasate la distanța medie.
- Instituții de cult: Biserica Ortodoxa Costeiu, amplasată în apropiere.
- Parcuri: amplasat la distanță mică.

Utilități:

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă funcțională

Artere de circulație:

- Auto: drum public. Calitatea rețelor de transport: asfaltat cu circulația pe o bandă cu două sensuri.
- Trasee suprafață: autobuz la 100 metri
- Stație de autobuz: la distanță mică 100 metri
- Trafic auto crescut.
- Trafic pietonal crescut.

Informații despre amplasament

Imobilul se află în Vatra satului a localității Costeiu.

Zona este comercială, vecinătățile reprezentând proprietăți comerciale de tip case individuale sau în regim cuplat. Zona este în plină dezvoltare și extindere, cu construcții finalizate între anii 1940-2022 dar și case noi de tip P+1E. Amplasarea este în vatra satului a localității Costeiu. Accesul la proprietate se face din drum public. Drumul este asfaltat.

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Informații despre amplasament

Terenul este intravilan și are o suprafață de 1000 mp (conform măsurătorilor cadastrale), având categoria de folosință cuti construcții, cu front stradal la drumul de acces. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară, terenul este construibil.

Împrejmuire și amenajările (amplasamentului). Terenul este amenajat pentru construirea unei case cu Spații comerciale, beneficiază de alei de circulație pietonale pavaje și este îngrădit pe laturile laterale.



Proprietate imobiliară de tip comercial, spațiu medical.

- Amplasare în vatra satului, localitatea Costeiu, zona comercială centrală,
-

Imobil spațiu comercial/administrativ imobil tip P+M

- Destinație/utilizare comercială/medical
- 2014 conform declarației la data inspecției
- **Suprafața utilă totală este de 88,83 mp**

Infrastructura: beton armat.

Structura: cărămidă.

Pereți de compartimentare din cărămidă.

Pereți de închidere din cărămidă.

Acoperiș: structura de lemn și învelitoare din tigla.

Planșee: lemn.

Finisaj exterior: tencuiala decorativă.

Finisaje interioare: zugraveli cu vopsele lavabile

Peretii sunt tencuiți, vopsele lavabile.

Uși în interior de lemn celular, usa la intrare PVC și geam termopan.

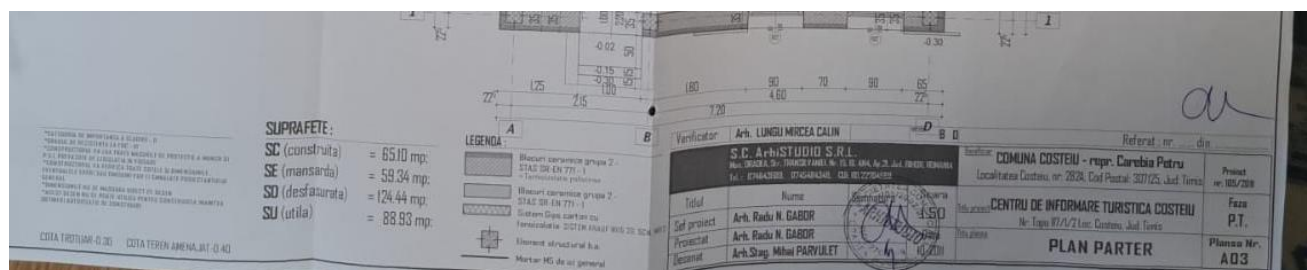
Pardoseli din faianță în baie; gresie în hol și bai, în camere

Instalații

- electrice (iluminat și prize)
- sanitare (apă de la rețeaua urbană, obiecte sanitare calitate medie)
- încălzire (clime)

Starea actuală: cabinet medical

Proprietatea nu este într-o zonă inundabilă.



III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o 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 general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacție este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențial/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul chiriașilor și al celor care închiriază de pe o anumită piață, la data evaluării.

b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Costeiu este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, șomajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului industrial/comercial al localității Costeiu. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vândute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din spații comerciale.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip comercial, piață a cărei limită geografică este delimitată de Vatra satului, localitatea Costeiu.

Localizare proprietate: Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B, județ Timiș, jud. Timiș.

Proprietatea evaluată " **Spatiu comercial**"; sub piața specifică este cea a proprietăților de tip " **Spatiu comercial**" cu destinația comercială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Costeiu, Vatra satului.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre localitatea Costeiu, județ Timiș.

c. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru " **Spatiu comercial**" din Costeiu, Vatra satului.

Analiza cererii de proprietăți comerciale în Costeiu se poate efectua prin identificarea persoanelor care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice.

Sunt căutate proprietăți la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip comercial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piață locală au drept subiect Spatiu comercial, în general având destinații comerciale;

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”persoană juridică care dorește să închirieze/desfasoare activitatea în Spațiu comercial în Costeiu, Vatra satului”.

d. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără ” **Spațiu comercial** ” sunt în general persoane fizice care doresc să investească într-o altă proprietate, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare. Cei care închiriază ” **proprietate imobiliară de tip comercial, spații birouri** ” sunt în general persoane juridice care vor să se extindă sau să se mute într-o clădire de birouri/deschidere medicală.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip comercial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea de proprietăți similare: medie.

Disponibilitatea caselor ocupate: medie.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

- Condițiile politice: neinfluențabile
- Condițiile juridice: neinfluențabile
- Condițiile econom. generale: avantajoase
- Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie

În urma analizei imobiliare în zona au fost identificate 3 comparabile similare pentru spațiu medical, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 3 euro/mp/luna suprafața utilă

Maxim: 5 euro/mp/luna suprafața utilă

Cele 3 comparabile utilizate in calcule ca fiind cele mai relevante (dpdv al similaritatii) pentru proprietatea

subiect sunt pozitionate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, in Anexe.

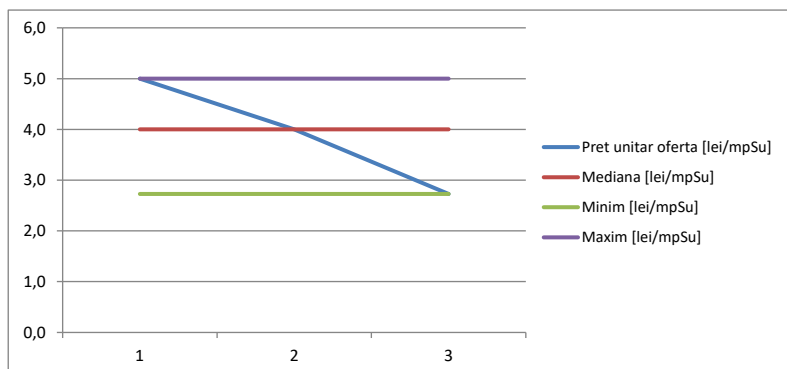
Oferta la inchiriere spații birouri

Anexa 1.

STUDIU PIATA inchirieri spatii birouri

COMPARABILE inchiriere

Nr. Crt.	Descriere Comparabile	Pret unitar oferta [lei/mpSu]	Mediana [lei/mpSu]	Minim [lei/mpSu]	Maxim [lei/mpSu]
1	Comparabila A	5,0	4,0	2,7	5,0
2	Comparabila B	4,0	4,0	2,7	5
3	Comparabila C	2,7	4,0	2,7	5,0



e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți comerciale este relativ mare (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifesta în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea chiriei unui ”**Spatiu comercial**” depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă și mai ales suprafața, etajul, localizarea etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața a proprietăților imobiliare specifice proprietății supusă evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului/chiriașilor.

f. Cea mai bună utilizare (cmbu)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit Spatii comerciale (curți construcții)**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- construcție Spațiu comercial imobil tip P+M

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

IV. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin metoda comparațiilor de piață a chirilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii:

- documentarea, pe baza CF 414248 COSTEIU;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de închiriere a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).



Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează preturile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de închiriere a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de închiriere trebuie exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și închirierilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de închiriere transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Clauzele de închiriere corespunzătoare – sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de

proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață;

Condiții de închiriere – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile apartamentului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor,



condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică închirierilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul închirierilor/ofertelor comparabile.

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele abordarii prin metoda comparatiilor directe

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Evaluarea chiriei imobilului situat in Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B
Clădire spațiu comercial
– Metoda comparației directe –

Specificatie	Valoare de piata a chiriei lunare estimata pe baza abordarii prin comparatii		Valoare de piata (rotunjita) a chiriei lunare estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoarea de piata a Chiriei lunare	177,86 €	885,00 lei	177,86 €	885,00 lei

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile imobilului ” **Spatiu comercial** ” aflat în proprietatea **COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, -DOMENIUL PUBLIC** la 21.03.2025 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoarea de piață chirie spațiu mp utili =	2,00	euro/lună/mp util
Valoarea de piață lunară chirie spatiu =	177,86	euro/lună
Valoarea de piață lunară chirie spatiu =	885,00	lei/lună

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data închirierii;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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



VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE



Centralizator

Evaluarea chiriei imobilului situat in Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B

Clădire spațiu comercial

– Metoda comparației directe –

Specificatie	Valoare de piata a chiriei lunare estimata pe baza abordarii prin comparatii		Valoare de piata (rotunjita) a chiriei lunare estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoarea de piata a Chiriei lunare	177,86 €	885,00 lei	177,86 €	885,00 lei



Evaluarea chiriei imobilului situat în Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B

Clădire spațiu comercial

– Metoda comparației directe –

specificație	chiria proprietatii de evaluat spațiu comercial	chirii proprietăți comparabile		
		Comparabila 1 spațiu comercial	Comparabila 2 spațiu comercial	Comparabila 3 spațiu comercial
Adresa	Costeiu	zona Centrala Lugoj	zona Centrala Lugoj	zona Centrala Lugoj
Preț contract/oferta(euro/mp) fara TVA		5,00 €	4,00 €	2,73 €
mobilat		nu	nu	nu
ajustare		- €	- €	- €
Preț tranz/of, nemobilat(lei/mp)		5,00	4,00	2,73
data contract/oferta		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
ajustare 20%		-1,00	-0,80	-0,55
Preț ajustat		4,00	3,20	2,18
transm dr. de închiriere	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		4,00	3,20	2,18
Clauzele de închiriere corespunzătoare	la piață	identice	identice	identice
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		4,00	3,20	2,18
condiții de închiriere	activitati economice	activitati economice	activitati economice	activitati economice
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		4,00	3,20	2,18
localizare		superioara	superioara	superioara
ajustare		-1,20	-0,96	-0,66
Preț ajustat		2,80	2,24	1,53
suprafața utilă (mp)	88,93	130	50	210
ajustare 10%		0,00	0,00	0,15
Preț ajustat		2,80	2,24	1,68
confort	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		2,80	2,24	1,68
etaj	P+M	M/P+M	1/P+1	P/P
ajustare		0,00	0,07	0,00
Preț ajustat		2,80	2,31	1,68
finisaje	medii	medii	medii	medii
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		2,80	2,31	1,68
st tehnică, vechime/renovare majora	2014	2020	2000	1920 amenajat 2020
ajustare		0,00	0,00	0,25
Preț ajustat		2,80	2,31	1,93
centrală proprie	clime	sistem centralizat	sistem centralizat	clime
ajustare		-0,56	-0,46	0,00
Preț ajustat		2,24	1,85	1,93
vitrină la stradă/acces din exterior	da	da	nu	da
ajustare		0,00	0,07	0,00
Preț ajustat		2,24	1,91	1,93
toaleta proprie	da	da	da	da
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		2,24	1,91	1,93
utilități incluse în chirie	nu	nu	nu	nu
ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat euro /MP		2,0 €	2,0 €	2,0 €
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-1,20	-0,82	-0,25
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	-24%	-21%	-9%
ajustare totala bruta	(EURO)	1,76	1,56	1,06
ajustare totala bruta procentuala	(%)	35,20%	38,95%	38,84%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,9768 lei

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă.

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute
Astfel, valoarea de piață* a chiriei spațiului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoarea de piață chirie spațiu mp utili =	2,00	euro/lună/mp util
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	177,86	euro/lună
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	885,00	lei/lună



ESTIMAREA AJUSTĂRIILOR

data contract/oferta

s-a considerat o ajustare negativă de 20% față de ofertă; pe piața, în general, în urma negocierilor, în momentul de față, acolo unde acestea sunt rezonabile, cumparatorul se aștepta să castige iar vânzătorul știe că va mai scădea din oferta, adăugând de cele mai multe ori "negociabil". Practica pe piața imobiliară arată că, în urma unui marketing adecvat, oferta nu scade mai mult de 20% pentru acest tip de proprietate.

localizare

Comparabila A, B și C este localizată într-o zonă superioară piața ar plăti un preț mai mare cu cel mult 30% pentru un spațiu similar cu cel evaluat dacă aceasta este situată în Lugoj, comparativ cu proprietatea evaluată care este situată în Coșteiu.

suprafața utilă(mp)

Comparabila A, B similar cu proprietatea evaluată
Comparabila C are o suprafață utilă mai mare decât proprietatea evaluată
S-a constatat că piața ar plăti o chirie mai mică pe mp pentru un spațiu comercial dacă acesta are suprafața utilă mai mare, comparativ cu sp. com. evaluat care are o suprafață mai mică. S-a estimat o ajustare pozitivă de 10%, pentru diferența de suprafață (din datele pieței).

confort

Comparabila A, B, C similar cu proprietatea evaluată

etaj

Comparabila A, B și C similar cu proprietatea evaluată

închiriere

Comparabila A, B și C similar cu proprietatea evaluată

stare tehnică, vechime

Comparabila A, B și C similar cu proprietatea evaluată
Comparabila C an 1920
S-a estimat o ajustare pozitivă de 10% pentru vechimea imobilului

centrală proprie

Comparabila C similar cu proprietatea evaluată
Comparabila A, B sistem centralizat
S-a estimat o ajustare negativă de 20%, pentru centrală, la acest tip de spațiu (din datele pieței).

vitrină la stradă/acces din exterior

Comparabila A, C au vitrină și acces din exterior
Comparabila B nu are vitrină
S-a constatat că piața ar plăti o chirie mai mică pentru un spațiu similar cu cel eval. dacă acesta nu are vitrină și acces din exterior, comparativ cu spațiul evaluat care are vitrină la stradă. S-a estimat o ajustare pozitivă de 3% pentru vitrină și acces (din datele pieței).

utilități incluse în chirie

Comparabila A, B, C similar cu proprietatea evaluată

Oferte spații de închiriat COMPARABILA A

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/30i38e8he7g77553d40609ie97hh931d.html?_gl=1*1uav6t8*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw47i_BhBTEiwAafPpgMh10K98FSuOr2i464Ko60W-LV6bOIQ88qzr02wdRudheHnMsybYBoCmOwQAvD_BwE

publi24.roContul meu+Adaugă anunț

Spatiu de inchiriat**5 RON negociabil**

Timis, Lugoj CentralVezi pe hartăValabil din 3/24/2025 1:53:02 PM



1 / 5



Specificații

Suprafata utila	130 m ²
-----------------	--------------------

Descriere

Ofer spre inchiriere etajul unui spatiu comercial in Lugoj, strada Banatului 27, cladire compusa din parter si etaj. Parterul este inchiriat, iar etajul este partial liber. Cladirea este noua, are toate utilitatile, necompartimentata (compartimentare la dorinta chirasului cu pereti de rigips), luminoasa, vedere spre parcul garii, accesul prin curte

Suprafata spatiului de la etaj este de ca. 130 mp.

Recomandat pentru: sediu firma, birouri, fitness, sport de orice fel, cabinet salon de cosmetica, etc.

Posibilitati de parcare auto gratuita in imediata apropiere.

Spatiuul poate fi vizitat la intelegere.

Pret negociabil la metru patrat sau pausal.

▶ Vezi detalii pe romimo.ro👁 Vizualizări: 588



SC
[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



COMPARABILA B

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-pentru-birou-etc/5dd065ih4igh74642g87ee142e92127f.html?_gl=1*_lign85*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw47i_BhBTEiwAaJfPpgMh10K98FSuOr2i464Ko60W-LV6bOIQ88qzr02wdRudheHnMsybYBoCmOwQAvD_BwE

publi24.ro

Contul meu

+

Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

Q

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Birou

Închiriez spațiu pentru birou, etc.

200 EUR

Timis, Lugoj Central

Vezi pe hartă

Valabil din 4/1/2025 10:36:44 AM



1/3



Specificații

Suprafata utila

50 m²

Descriere

Spațiu de închiriat amenajat ca birou compus din 2 camere în suprafață de 50mp, situat la etaj pe str. Mocioni mun. Lugoj

[Vezi detalii pe romimo.ro](#)

Vizualizări: 278

Raportează

Telefon validat



Pralea Gheorghe

Vezi toate anunțurile

0722857540

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





COMPARABILA C

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spatiu-comercial-lugoj-bulevard-principal/966eh605ehed7eh2226g9iee5ig52fg9.html?_gl=1*_lign85*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw47i_BhBTEiwAaJfPpgMh10K98FSuOr2i464Ko60W-LV6bOIQ88qzr02wdRudheHnMsybYBoCmOwQAvD_BwE

publi24.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatiu comercial

Inchiriere spatiu comercial Lugoj, bulevard principal**575 EUR**

Timis, Lugoj Sud

Vezi pe hartă

Valabil din 4/2/2025 4:13:19 AM



1 / 4



Specificații

Suprafata utila	210 m ²
Suprafata construita	210 m ²
Anul constructiei	1920

Descriere

Inchirierea spatiu comercial, suprafata utila: 210 mp, electricitate, grup sanitar sistem alarmare, 575 eur+TVA/luna, garantie: 2 luni de chirie platibila la semnarea contractului. Liber: incepand cu 01.02.2025.

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 61

Stefania Tudor

Vezi toate anunțurile

0745123399

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



www.top-evaluari.ro

Pagina 31 | 39



Harta

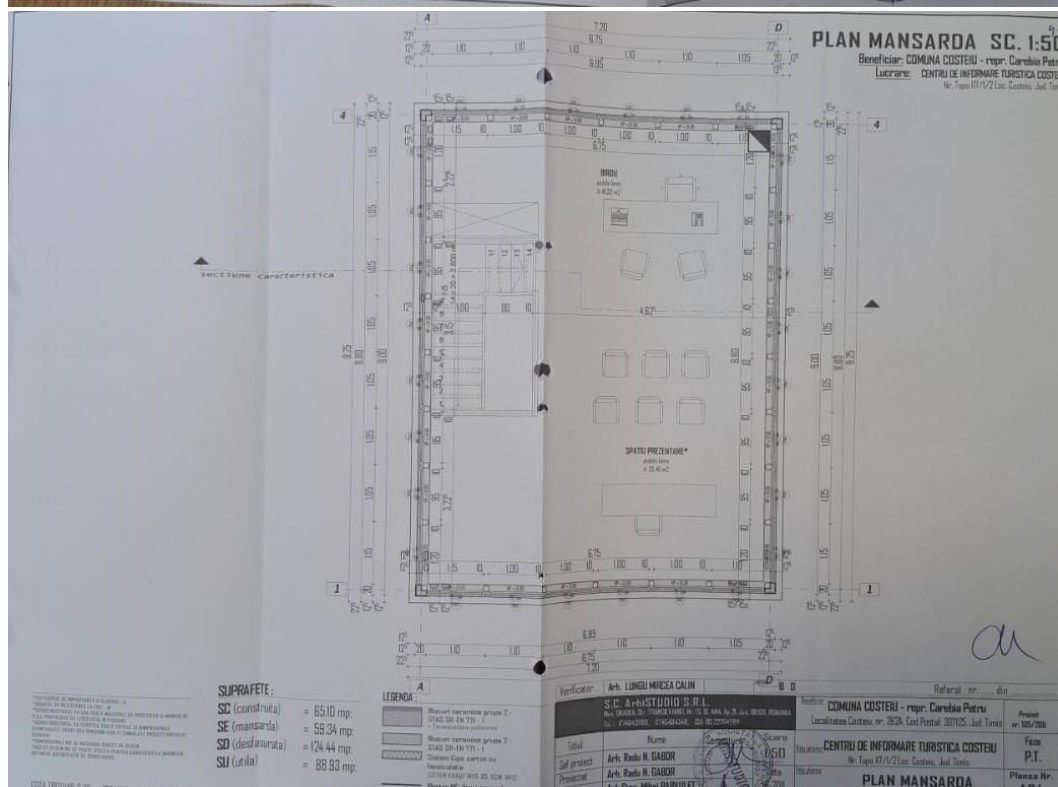




Fotografii









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

CARTE FUNCİARĂ NR. 414248
COPIE

Carte Funciară Nr. 414248 Costeiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	414248	1.000	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 400585;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	414248-C1	Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Rozelor, Nr. 725B	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:83 mp; Spatiu administrativ (P+M), anul edificării 2014, construcție din caramida , detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30157 / 16/06/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Costeiu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 414248 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se gaseste în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 8167.	A1
Act Administrativ nr. hotararea nr. 64, din 23/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU; Act Administrativ nr. 58, din 26/09/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU (hotarare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- art. 289 Cod Administrativ, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA COSTEIU , CIF:4357953, -DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVATII: justificare înscriere provizorie cu încheierea nr. 45753/2024		
Act Administrativ nr. 77, din 21/12/2017 emis de CONSILUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU (HCL);		
B3	Se noteaza adresa administrativa: Costeiu, str. Rozelor, nr. 725B	A1, A1.1
45753 / 19/08/2024		
Act Administrativ nr. hotararea nr. 64, din 23/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU;		
B4	conform art. 289 alin.15 Cod Administrativ, în baza Hotărârii de atestare a inventarului bunurilor aparținând domeniului public al UAT Costeiu , se justifică înscrierea provizorie efectuată cu încheierea nr. 30157/2022	A1, A1.1
57955 / 10/10/2024		
Act Administrativ nr. HCL NR. 91, din 19/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. COSTEIU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 8773, din 08/10/2024 emis de PRIMARIA COM. COSTEIU;		
B5	Se actualizeaza destinatia constructiei din "CENTRU DE INFORMARE TURISTICA" în "Spatiu administrativ (P+M) "	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 414248 Comuna/Oraș/Municipiu: Costeiu

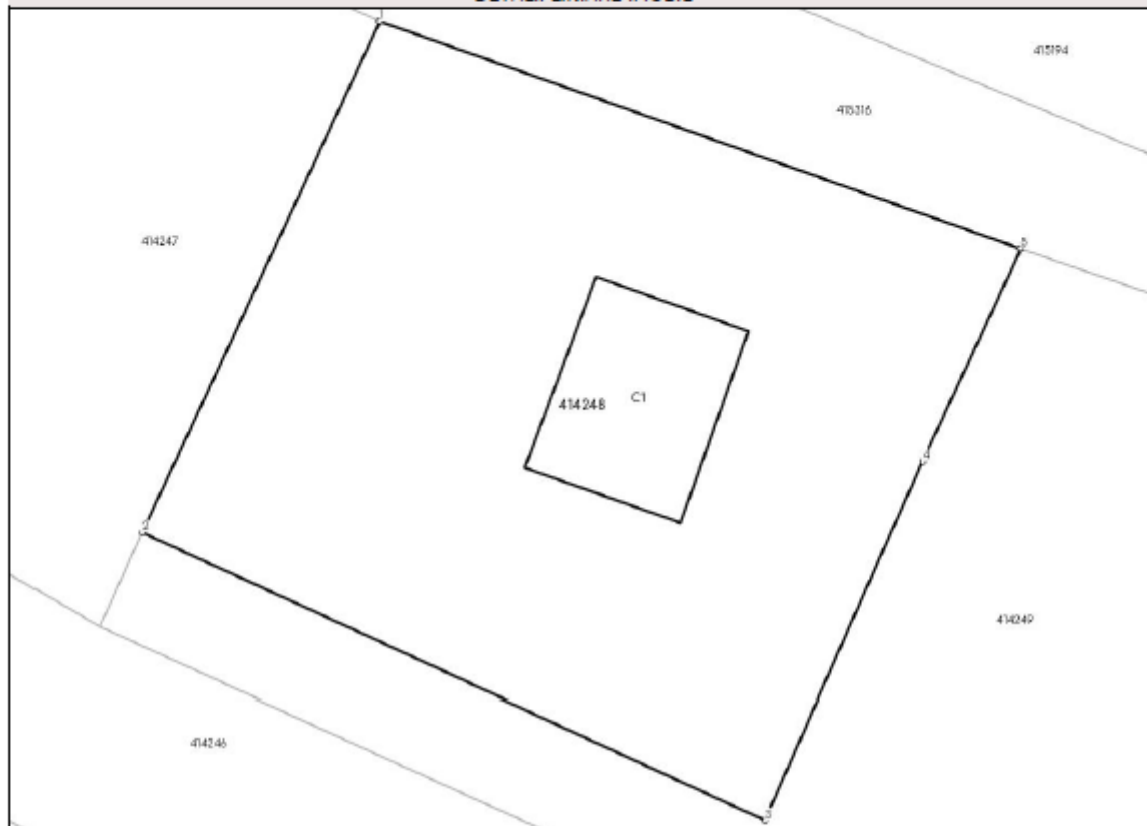
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
414248	1.000	imobil inscris in CF sporadic 400585;

* 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	1.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	414248-C1	construcții administrative și social culturale	83	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:83 mp; Spatiu administrativ (P+M), anul edificării 2014, construcție din caramida , detine certificat de performanta energetica.

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
1	255.308,047 475.651,286	2	255.296,246 475.625,857	28.034
2	255.296,246 475.625,857	3	255.327,239 475.611,642	34.097



Carte Funciară Nr. 414248 Comuna/Oraș/Municipiu: Costeiu

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
3	255.327,239 475.611,642	4	255.335,081 475.629,405	19.417
4	255.335,081 475.629,405	5	255.339,965 475.639,986	11.654
5	255.339,965 475.639,986	1	255.308,047 475.651,286	33.859

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2025
Valabil până la: 31.12.2025

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

2025