



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren intravilan localitatea Hezeriș, CF 415727 Coșteiu

Raport de evaluare nr. 06/VZ/2025

Client:
COMUNA COȘTEIU



TOP SKY VALUATION

EVALUARI & CONSULTANTA

Sinteza evaluării

Numele clientului **COMUNA COȘTEIU**

Adresa imobilului **Hezeriș, str. Bucegi, cad 415727, comuna Coșteiu**

Tip de proprietate/Extras de carte funciară
Teren intravilan
Teren număr cadastral 415727
Extras de carte funciară numărul 415727 Coșteiu

Descrierea bunului **Imobil Teren intravilan**
- Destinație/utilizare rezidențial
- Teren în suprafață de 775 mp
Proprietatea **nu** este într-o zonă inundabilă.

Proprietar **COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, - domeniul privat**

Valoarea redevenței anuale=	161 €	/an
Valoarea redevenței anuale=	801 lei	/an

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

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

Autorizație 0603/2025

Legitimatie 11300/2025

ANEVAR[®]
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



În atenția: COMUNA COȘTEIU, CONSILIUL LOCAL COȘTEIU

Referitor: Evaluare imobil teren intravilan, situat în Hezeriș, str. Bucegi, cad 415727, jud. Timiș, aflat în proprietatea COMUNA COȘTEIU, CIF:4357953, - domeniul privat, în scopul estimării valorii de piață în vederea concesiunii.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea **imobil teren intravilan cu destinația rezidențial** situat în Hezeriș, str. Bucegi, cad 415727, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 32 de pagini cu anexe (centralizator, fișele de evaluare, documente de proprietate), 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 Evaluatoarelor 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 redevenței anuale=	161 €	/an
Valoarea redevenței anuale=	801 lei	/an

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 Evaluatoarelor Autorizați din Romania)

Conform legii 50/1991 actualizată, capitolul II, art. 17 ” **Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**”

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui

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;

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
II. PREZENTAREA DATELOR	11
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
IV. EVALUARE	18
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	22

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 ca 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 sa 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 Romania). 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 Allianz Tiriac.

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 COȘTEIU

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Beneficiar: COMUNA COȘTEIU, CONSILIUL LOCAL COȘTEIU

Utilizatorul desemnat: COMUNA COȘTEIU, CONSILIUL LOCAL COȘTEIU

1.4 Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire: **teren intravilan**

Situația actuală a proprietății: teren liber

Adresa: **Hezeriș, str. Bucegi, cad 415727, comuna Coșteiu**

Identificare cadastrală: 415727

Carte funciară: CF 415727 Coșteiu

Proprietar: **COMUNA COȘTEIU, CIF:4357953, - domeniul privat**

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

1.5 Moneda evaluării

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

1.6 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață a proprietății teren intravilan în vederea stabilirii valorii de piață în vederea concesiunii.

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 “valorii 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.

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”.

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.

Conform legii 50/1991 actualizată, capitolul II, art. 17 ” Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului

București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

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 COȘTEIU.

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 euro = 4.9768 lei

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către client 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 de carte funciară 415727 Coșteiu

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața proprietății;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație- precizată prin CF 415727 Coșteiu)
- 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 proprietății, 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 proprietății;
- ♣ 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 că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- ♣ Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ♣ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asuma nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ♣ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ♣ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ♣ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ♣ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ♣ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificate și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în 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 și prealabil al S.C. TOP SKY VALUATION S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă 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, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și

a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în 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 775 - 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.

Declarația de conflict de interese(EBA/GL/2020/06)

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

- 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.

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

Nu au fost identificați factori ESG (de mediu, sociali și de administrare) care să influențeze valoarea proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată **teren intravilan** este situat în **Hezeriș, str. Bucegi, cad 415727, jud. Timiș**. Această adresă se află în Vatra satului; accesul la imobil se face pe un drum asfaltat

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **CF 415727 Coșteiu**.

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
52457 / 10/10/2023	
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2	Se înființează cartea funciara a imobilului 413754 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7663.
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 413754/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 29663 din 16/06/2022;</i>
Act Administrativ nr. 62, din 24/11/2021 emis de Consiliul local al comunei Costeiu;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
1/1	1) COMUNA COSTEIU , CIF:4357953, - domeniul privat
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 413754/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 29663 din 16/06/2022;</i>
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 terenuri intravilane, case tip P
- Unitati comerciale: nu sunt
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mare, Gradinita, Scoala primara.
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare.
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare.
- Institutii de cult: Biserici.
- Parcuri: amplasat la distanță mare.

Utilități:

- Rețea de energie electrica: existentă
- Rețea de apa: existentă
- rețea de gaze: inexistentă
- rețea de canalizare: inexistentă
- Artere de circulație:

- Auto: drum public. Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu circulația pe o bandă cu două sensuri.
- Trasee suprafata: la 200 m
- Stație de autobuz: la 200 m
- Trafic auto scazut.
- Trafic pietonal scazut.

Informații despre amplasament

Imobilul se află în Vatra satului, a localității Coșteiu.

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

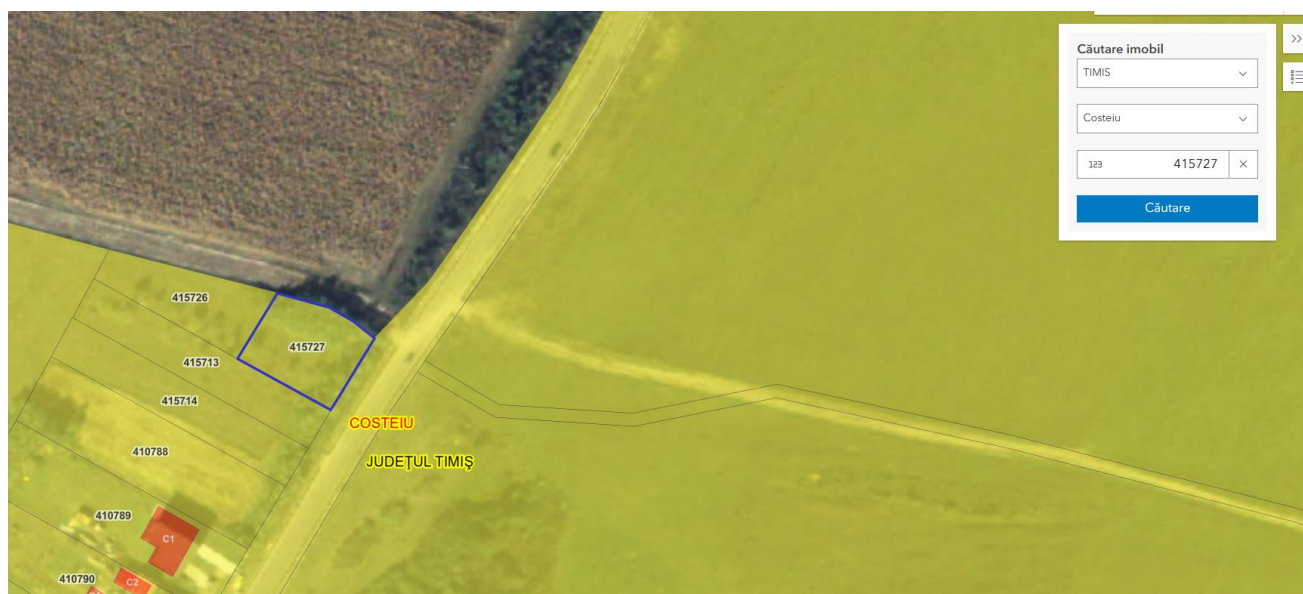
Imobil teren intravilan.

Informații despre amplasament

Terenul este intravilan și are o suprafață de 775 mp în proprietate (conform măsurărilor cadastrale), cu front stradal 24 metri. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă de dreptunghi.

Amplasare în localitatea Coșteiu, Vatra satului imobilul analizat are vecinătățile:

E – teren intravilan, V – teren intravilan, S – teren intravilan, N – teren intravilan



Utilități:

- Rețea de energie electrică: existentă la 100 metri
- Rețea de apă: existentă la 100 metri
- rețea de gaze: inexistentă
- rețea de canalizare: inexistentă

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 pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietefie 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 bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitate.

Spre deosebire de pieteficiente, piață 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 motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, 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 pietefi imobiliare (arabil intravilan/administrative, comerciale, industriale, Rezidențiale, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în pietefi mai mici, specializate, numite subpietefi, acesta fiind un proces de segmentarea a pietefi 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 pietefi pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei : localitatea Coșteiu 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 Lugoj, localitatea Coșteiu fiind o localitate periurbană a acesteia. Există în derulare proiecte imobiliare noi, devoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, 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 terenuri intravilane.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip arabil intravilan, piață a carei limită geografică este delimitată de Vatra satului, localitatea Coșteiu.

Localizare proprietate: Hezeriș, str. Bucegi, cad 415727, jud. Timis.

Proprietatea evaluată " **teren intravilan**"; sub piața specifică este cea a proprietăților de tip " **teren intravilan**" cu destinația rezidențială.

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

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre comuna Coșteiu.

c. Analiza cererii

Pe pieteile imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă 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 " **teren intravilan**" din Coșteiu, Vatra satului.

Analiza cererii de proprietăți arabil intravilane în localitatea Coșteiu se poate efectua prin identificarea persoanelor care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice/juridice.

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

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri intravilane, în general având destinații rezidențiale;

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 fizică care dorește să construiască o casă”.

d. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, 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 preț 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 prețuri, 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 ” **teren intravilan** ” sunt în general persoane fizice care doresc să investească într-o altă proprietate, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip arabil intravilan, 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 terenurilor ocupate: mica.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: neinfluențabile
- b. Condițiile juridice: neinfluențabile
- c. Condițiile econom. generale: avantajoase
- d. Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie

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

Minim: 7 euro/mp

Maxim: 10 euro/mp

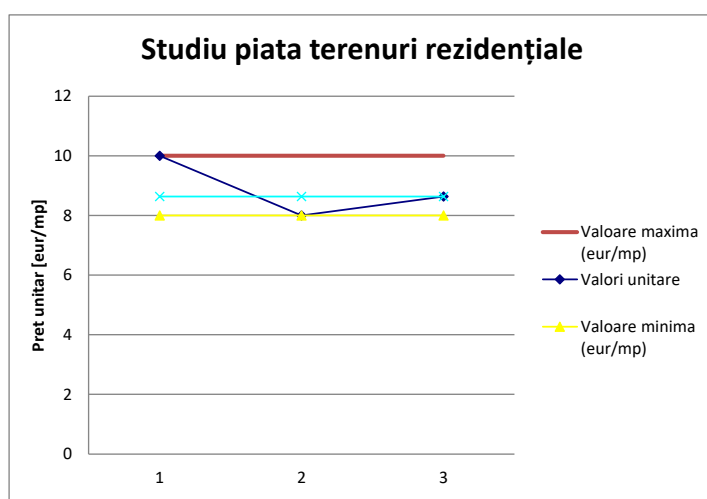
Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante (dpdv al similarității) pentru proprietatea subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, în Anexe.

Oferta vanzari

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI REZIDENȚIALE

COMPARABILE VANZARE TEREN REZIDENȚIAL

Nr. Crt.	Detalii oferta	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	10,00	9	8	10
2	Oferta 2	8,00	9	8	10
3	Oferta 3	8,64	9	8	10



e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți Rezidențiale este relativ mare (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă 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 unui ”teren intravilan” depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă și mai ales suprafața etc.

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

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere medie, și o creștere a prețurilor

Piață în declin: DA. Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor

Piață a cumpărătorului: DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltătorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

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 (rezidențial)**

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 :

- teren cu construcție casa tip P+1E+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 directe

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 415727 Coșteiu ;
- 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. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare 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 comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile 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 prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niste 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 tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

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

Condițiile de finanțare – Ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie să folosească calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – Ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – Ajustările se referă la modificările pieței ce au avut loc 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 – Ajustările se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, 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 ajustării 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 ajustării nete pentru fiecare tranzacție/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.

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

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele metodei comparației 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:

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piața (rotunjită) estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan 775 mp	4.030 €	20.057 lei	4.030 €	20.057 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 ” **teren intravilan** ” aflat în proprietatea **COMUNA COȘTEIU** la 21.03.2025 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoarea redevenței anuale=	161 €	/an
Valoarea redevenței anuale=	801 lei	/an

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 vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- 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 România).





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

Centralizator

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan 775 mp	4.030 €	20.057 lei	4.030 €	20.057 lei

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Hezeiș, cad 415727, comuna Coșteiu, județ Timiș				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	vatra satului	1	2	3
	Hezeiș	Tipari	Tipari	Păru
pret tranzacție/ofertă(euro)		19.200	21.000	12.872
Suprafața (mp)	775	2.400	2.100	1.609
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		8,00	10,00	8,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		oferta actuala	oferta actuala	oferta actuala
Marja de negociere din piața specifică (%)		-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-1,60	-2,00	-1,60
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		6,40	8,00	6,40
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,40	8,00	6,40
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,40	8,00	6,40
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,40	8,00	6,40
CONDIȚII DE VANZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Hezeiș	Tipari	Tipari	Păru
Comparativ cu subiectul		locăție superioară	locăție superioară	locăție similară
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,64	-0,80	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,76	7,20	6,40
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	775	2.400	2.100	1.609
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,17	0,22	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,93	7,42	6,40
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	1fs= 24 m	1fs = 23 m	1fs = 22 m	1fs = 19 m
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,93	7,42	6,40
UTILITAȚI	curent apa la 100 metri	curent apa canalizare	curent apa canalizare	curent apa
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,89	-1,11	-0,64
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,04	6,30	5,76
VECINĂȚI		similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,04	6,30	5,76
DESTINAȚIA (peisagistică)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,04	6,30	5,76
ACCESIBILITATEA		superioară	superioară	superioară
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,50	-0,63	-0,58
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		4,54	5,67	5,18
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		4,5	5,7	5,2
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-2	-2	-1
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	-29%	-29%	-19%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	2,21	2,76	1,22
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	34%	34%	19%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,9768 lei/euro

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 terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	5,20 euro/mp
echivalent	25,88 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

	4.030 euro
echivalent	20.057 lei

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piață în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piață și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată tendinței. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)
 În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și agenția imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de

Ajustari	Comp. A -20%	Comp. B -20%	Comp. C -20%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS
 Toate comparabilele se vând independent, fără alte obligații - nu sunt necesare ajustări.

RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)
 Se considera că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE FINANȚARE
 Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE VANZARE
 Reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE PIAȚĂ
 Condiții de piață se referă la diferența între datele tranzacțiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustări.

LOCALIZARE
 În funcție de amplasamentul în cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10%, în cadrul aceluiași cartier.

Comparabila vs Subiect	Comp. A locuție superioară ajustare negativă -10%	Comp. B locuție superioară ajustare negativă -10%	Comp. C locuție similară nu se ajustează 0%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			
Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și în zonele unde se afla proprietățile comparabile și în conținutul diferenței în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor.			

SUPRAFAȚA (mp)
 Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%

Ajustari	Comp. A 3%	Comp. B 3%	Comp. C 0%
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)			

Terenurile intravilane care au destinația mixtă servicii și rezidențial se vând mai scump decât cele care au destinația doar rezidențial

Comparabila vs Subiect	Comp. A similă nu se ajustează 0%	Comp. B similă nu se ajustează 0%	Comp. C similă nu se ajustează 0%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3%.			

DESCHIDERE & FORMA IN PLAN
 În funcție de frontul strădal se poate poziționa viitoarele construcții și mai ales posibilitatea aprovizionării construcțiilor cu mașini de mare tonaj

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioară ajustare negativă -3%	Comp. B similă nu se ajustează 0%	Comp. C similă nu se ajustează 0%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

UTILITĂȚI
 În funcție de utilitățile de care dispun, terenurile se ajustează procentual între 2% și 10%

Ajustari	Comp. A -15%	Comp. B -15%	Comp. C -10%
VECINATĂȚI			

În funcție de imobilele care se află în imediata apropiere a terenurilor comparabile și de importanța comercială a acestora se ajustează pozitiv/negativ.

Comparabila vs Subiect	Comp. A similă nu se ajustează 0%	Comp. B similă nu se ajustează 0%	Comp. C similă nu se ajustează 0%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

DESTINAȚIA (peisagistică)
 Terenurile intravilane care au destinația mixtă servicii și rezidențial se vând mai scump decât cele care au destinația doar rezidențial

Comp. A similă nu se ajustează 0%	Comp. B similă nu se ajustează 0%	Comp. C similă nu se ajustează 0%
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit mai puțin cu cel mult 3%.		

ACCESIBILITATEA
 În funcție de posibilitatea de a avea acces la teren și anume dacă este asigurat accesul de pe o stradă principală sau o stradă secundară.

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioară ajustare negativă -10%	Comp. B superioară ajustare negativă -10%	Comp. C superioară ajustare negativă -10%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)
 În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 7%

Comparabila vs Subiect	Comp. A similă nu se ajustează 0%	Comp. B similă nu se ajustează 0%	Comp. C similă nu se ajustează 0%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

Comparabile

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDif6tn.html>



PRIVAT ⓘ



ildi

Pe OLX din februarie 2025

Activ pe 14 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 802 6245

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Lugoj,
Timis



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▼

Postat 14 martie 2025



Teren de vânzare intravilan

8 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 400 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în sat.Țipari [11 km.de Lugoj]potrivit pentru construirea unei case.Suprafața terenului este de 2400 mp.Frontul stradal este de 23 ml.

Prețul este de 8 euro mp.

Pentru mai multe detalii și vizionarea terenului , contact telefonic 07*****45.

Publicitate



Publicitate

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDjajw3.html>

[Înapoi](#)
[Pagina principală](#) /
 [Imobiliare](#) /
 [Terenuri](#) /
 [Terenuri - Timis](#) /
 [Terenuri - Tipari](#)



Postat azi la 09:20

Teren intravilan

21 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#)
[REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica Suprafata utila: 2.100 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Va propunem spre vanzare un teren in suprafata de 2.100 mp situat in intravilanul loc.Tipari (com.Costeiu),localitate situta la o distanta de circa 11 km de Lugoj .

Terenul are un front stardal de 22 m.

Terenul se preteaza pentru orice fel de investitie. In zona exista posibilitatea bransarii la utilitati(apa, canal, curent). Pentru orice alte informatii va stam la dipozitie la numarul din anunt.

PRIVAT


beatabecker
 Pe OLX din septembrie 2024
 Activ pe 31 martie 2025

Trimite mesaj

076 623 9352

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE


Tipari,
 Timis



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Publicitate



Aleți mai multe

Publicitate



COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-in-loc-paru/g991g86hgh4f7343d251hg1e4h4ii9e0.html>

publi24.ro

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

+ Adaugă anunț

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Intravilan in loc. Păru

8 EUR negociabil

Timis, Lugoj

Valabil din 3/3/2025 9:14:44 AM

1 / 2

Descriere

EUGEN Vă propune spre achiziționare 2 parcele de teren, categoria intravilan, situate în lo. Păru (com. Costeiu - 14 km de Lugoj, care au posibilitatea de Alipire, deoarece au limitele invecinate.
Suprafetele sunt 2352 mp (FS 28 ml) si 1609 mp (FS 19 ml).
Pentru mai multe detalii si vizionare VA rugam să il contactati pe EUGEN la 07 arata numarul 579 473 07 arata numarul 951 951.

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 57

Raportează

Telefon validat

EUGEN

Eugen Alin

Vezi toate anunțurile

0725951951

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

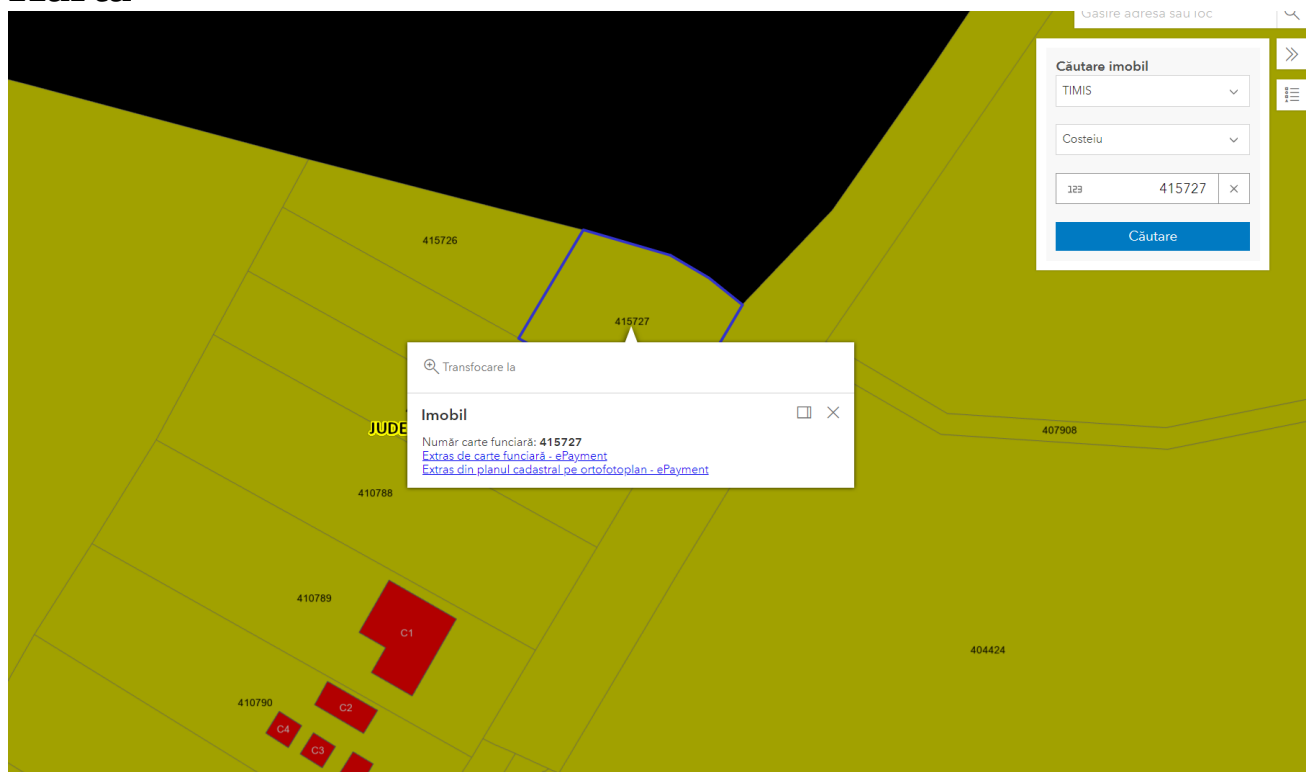
Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

Harta



Încadrare in zonă



Comparabile terenuri



FOTOGRAFII





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 415727 Costeiu

Nr. cerere	52457
Ziua	10
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100159171071	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hezeris, Str Bucegi, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415727	775	Teren neîmprejmuit; TEREN INTRAVILAN NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52457 / 10/10/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se înființează cartea funciara a imobilului 413754 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7663. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 413754/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 29663 din 16/06/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 62, din 24/11/2021 emis de Consiliul local al comunei Costeiu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSTEIU , CIF:4357953, - domeniul privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 413754/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 29663 din 16/06/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

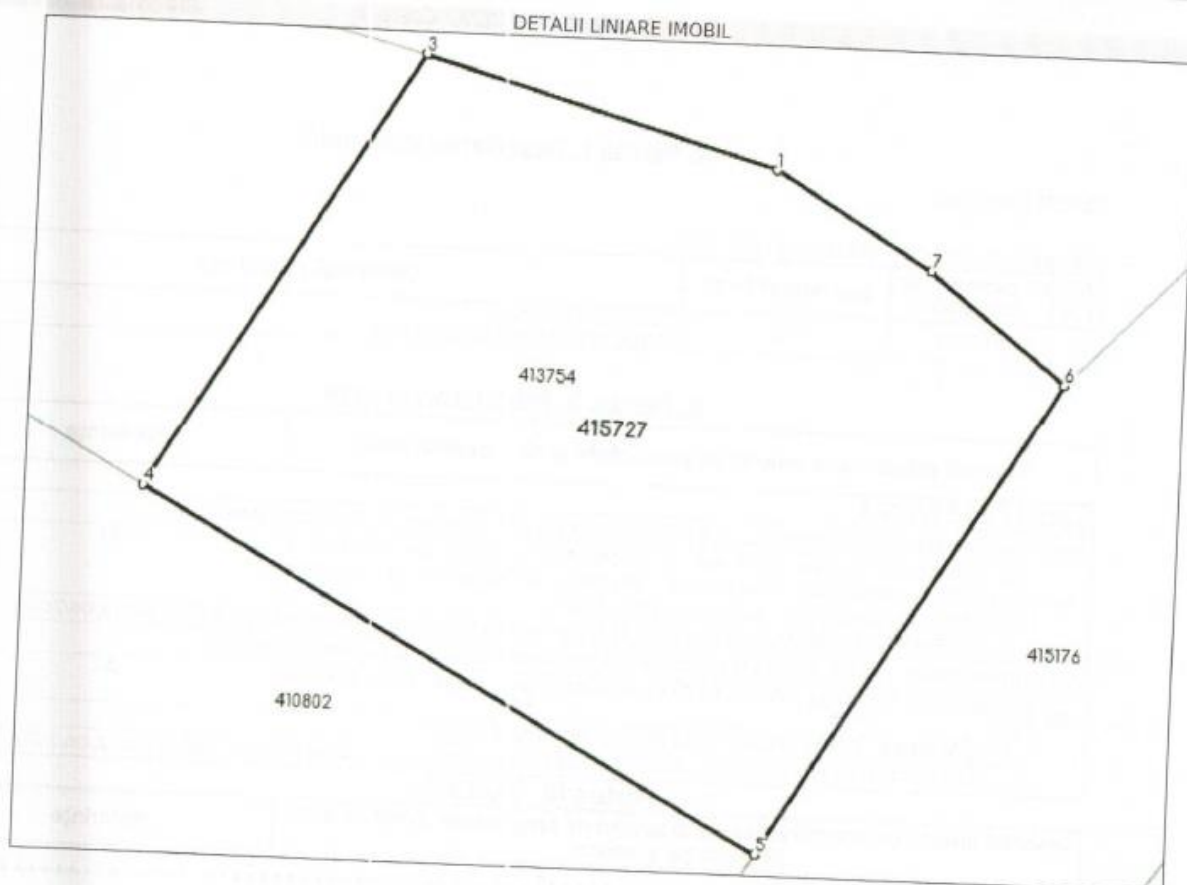
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 415727 Comuna/Oraș/Municipiu: Costeiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
415727	775	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	775	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	261.446,435 475.005,276	2	261.431,051 475.009,682	16.003
2	261.431,051 475.009,682	3	261.430,983 475.009,699	0.07
3	261.430,983 475.009,699	4	261.419,451 474.990,464	22.427
4	261.419,451 474.990,464	5	261.446,684 474.975,376	31.133



Carte Funciară Nr. 415727 Comuna/Oraș/Municipiu: Costelu

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	261.446,684 474.975,376	6	261.459,333 474.996,474	24.599
6	261.459,333 474.996,474	7	261.453,33 475.001,174	7.624
7	261.453,33 475.001,174	1	261.446,435 475.005,276	8.023

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
10-10-2023

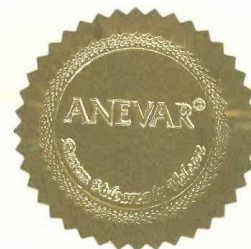
Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
Catalin Drinovan

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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