



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren intravilan localitatea Coșteiu, CF 414072 Coșteiu

Raport de evaluare nr. 30/VZ/2025

Client: COMUNA COȘTEIU

Data evaluării: 07.07.2025

SC TOP SKY VALUATION SRL

Timișoara, Bd. Revoluției 1989, nr. 8, et. 2

CUI: 36534506

Tel: 0728 215 615

Email: topskyvaluation@gmail.com

Site: www.top-evaluari.ro



TOP SKY VALUATION

EVALUARI & CONSULTANTA

Sinteza evaluării

Numele clientului	COMUNA COȘTEIU
Adresa imobilului	Coșteiu, str. Salviei, nr. 7, comuna Coșteiu
Utilizarea desemnată	Evaluarea este realizată în vederea utilizării pentru vânzare.
Tipul valorii	Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor.
Tip de proprietate	Teren intravilan
Extras de carte funciară	Extras de carte funciară numărul 414072 Coșteiu
Descrierea bunului	Imobil Teren intravilan - Destinație/utilizare rezidențial - Teren în suprafață de 523 mp
Proprietar	COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, - domeniul privat asupra terenului si RADULESCU EMANUELA-CRISTINA asupra construcției C1

Valoare proprietate teren intravilan	3.190 €	16.143 lei
---	----------------	-------------------

cursul bnr	la data evaluării 1 euro= 5.0600 lei
Abordarea utilizată	Abordarea prin piață - Metoda comparației directe prin tehnica de analiză comparativă
Data evaluării	07.07.2025
Întocmit	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



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Procesul de evaluare include proceduri de verificare a calității. Procedurile confirmă obiectivitatea și transparența evaluărilor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru utilizarea desemnată, fie pentru oricare altă utilizare. 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 specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță 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. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către utilizator și pentru utilizarea desemnată.

Evaluator autorizat Membru Titular EPI, EBM

Ing. Dipl. Chelu Adrian Claudiu

Legitimație 11300/2025



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
II. PREZENTAREA DATELOR	13
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
IV. EVALUARE	21
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	28

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

a) Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării:

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din teren intravilan în suprafață de 523 mp

Denumire: teren intravilan

Situația actuală a proprietății: pe teren există o construcție C1 aparținând RADULESCU EMANUELA-CRISTINA

Adresa: Coșteiu, str. Salviei, nr. 7, comuna Coșteiu

Identificare cadastrală: 414072

Carte funciară: CF 414072 Coșteiu

Proprietar: COMUNA COȘTEIU, CIF:4357953, - domeniul privat asupra terenului și RADULESCU EMANUELA-CRISTINA asupra construcției C1

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

b) Clientul (clienții):

Client: COMUNA COȘTEIU

c) Utilizarea desemnată

Evaluarea este realizată în vederea utilizării pentru vânzare.

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

d) Utilizatorul desemnat:

COMUNA COȘTEIU

e) Evaluatorul:

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.

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.

f) Moneda evaluării:

Estimarea valorii este prezentată în RON și EUR, 1 euro = 5.0600 lei

g) Data evaluării

Data evaluării: 07.07.2025

Data inspecției: 07.07.2025. 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 07.07.2025

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 = 5.0600 lei

h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e):

Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor.

Conform SEV 104– Tipuri ale valorii: Anexă, paragraful A10.1:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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.

Premisa valorii: cea mai bună utilizare.

i) 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

La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:

- Extras de carte funciară 414072 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 414072 Coșteiu)
- Istoricul proprietății

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 argus, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, etc.;

Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică

Limitări cu privire la datele de intrare (informații sau documente): nu sunt.

k) 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. Ipotezele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

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). Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ♣ Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.

- ♣ În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- ♣ Se presupune ca 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 ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, 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 ca 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 nici un 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 ca 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 consideră ca 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.

- ♣ Prezenta 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 cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati 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 consultanța 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 identificată 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
- ♣ Se presupune că proprietatea respectă toate reglementările relevante de mediu, sociale și de guvernare în vigoare la data evaluării, cu excepția cazurilor în care s-a specificat altfel în raport.
- ♣ Eventualele riscuri ascunse legate de mediu (ex: contaminare sol, ape subterane), aspecte sociale (ex: litigii comunitare nedeclarate, condiții de muncă) sau de guvernare (ex: conformitate legală internă, integritate operațională) care nu au fost documentate și puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi identificate și nu au fost, prin urmare, cuantificate în prezenta evaluare. Evaluatorul își declină responsabilitatea pentru implicațiile acestora asupra valorii.

Ipoteze speciale: nu sunt

l) Specialist:

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

m) Factorii de mediu, sociali și de guvernare:

Observăm că în din ce în ce mai mult instituțiile financiare analizează performanțele companiilor dar și ale activelor rezidențiale incluzând factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG). Piața imobiliară din România este încă puțin atentă la aceste elemente dar este de așteptat ca pe termen mediu și lung să apară o diferențiere a activelor imobiliare și funcție de factorii ESG. Este de asemenea anticipat ca analizele ESG să devină studii independente care să ajute investitorii (cu precădere pe cei instituționali) în fundamentarea deciziilor de achiziție.

Raportat la activul analizat putem observa:

- Risc de inundații – din informațiile disponibile la data evaluării **nu rezultă** ca există un istoric de inundații în zona proprietății;

- Risc de contaminare – **Nu am observat** dovezi de contaminare a proprietății ce ar putea influența valoarea raportată. Nu am efectuat și nu suntem calificați să realizăm o evaluare de mediu pentru a stabili dacă există contaminări și nici nu cunoaștem ca o astfel de evaluare a fost realizată de un specialist cu privire la proprietatea în cauză și împrejurimile acesteia. Nu am întreprins nicio investigație detaliată asupra utilizărilor trecute și prezente ale proprietății în cauză sau ale oricărei proprietăți adiacente. În scopul acestei evaluări, am presupus că nu există nicio contaminare în legătura cu proprietatea suficientă pentru a afecta valoarea;
- Autorizație de securitate la incendiu – nu am avut la dispoziție
- Certificat de performanță energetică – nu am avut la dispoziție

Concluzionând, observăm că activul analizat este o proprietate rezidențială ce se conformează cerințelor legale. Nu am putut identifica elemente ESG care să aibă un impact negativ asupra valorii. În estimarea valorii activului am ținut cont de caracteristicile sale, inclusiv de elementele ESG mai sus prezentate.

n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii, anexe (hărți, fotografii, documente, oferte relevante).

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului:

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.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

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.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

p) Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

1. Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

2. Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

3. Glosar 2025

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025- Nu este cazul

Valoarea piață

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă 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.

Valoare

Opinia cantitativă a evaluatorului cu privire la rezultatele procesului de evaluare, care este conformă în totalitate cu cerințele SEV la data evaluării.

Evaluator

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.

Utilizare desemnată

Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută și ca scopul desemnat

Abordarea prin piață

Cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Teren în exces

Teren care nu este necesar pentru a deservi sau susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.

Teren în surplus

Teren care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și ar putea sau nu ar putea contribui la valoarea parcelei amenajate.

Specialist

O persoană sau grup de persoane care are/au capacități tehnice, experiență și cunoștințe necesare pentru a realiza o evaluare sau a asista în realizarea unei evaluări sau a procesului de verificare și contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contractat extern

Proprietate comparabilă

Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare situată în localitatea **Coșteiu, str. Salviei, nr. 7, jud. Timiș**. Această adresă se află în Vatra satului;

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **CF 414072 Coșteiu**.

Proprietari:

COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, - domeniul privat asupra terenului si

RADULESCU EMANUELA-CRISTINA asupra construcției C1

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară nr. 414072.

Terenul este identificat cu nr. cad. 414072,

Construcția este identificată cu nr. cad. 414072-C1.

La data inspecției, imobilul are utilizare rezidențială. Conform extrasului de carte funciară, imobilul are destinație rezidențială

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 considerație 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 medie, Gradinita, Scoala primara.
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie.
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare.
- Institutii de cult: Biserici.
- Parcuri: amplasat la distanță medie.

d. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție Extras de carte funciară, a site-ului ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

e. Acces

- Artere de circulație:
- Auto: drum public. Calitatea rețelelor de transport: pământ-**pietruit** cu circulația pe o bandă cu două sensuri.
- Trasee suprafață: la 800 m

- Stație de autobuz: la 800 m
- Trafic auto scazut.
- Trafic pietonal scazut.

f. Amplasament - Teren

-Identificare amplasament

Proprietatea a fost identificata in baza document/adresa postala/site ANCPI/etc.

- Suprafață

Terenul se identifică cu număr cadastral 414072 și este înscris în CF nr. 414072, având o suprafață de 523 mp din acte și de 523 mp din măsurătorile cadastrale.

-Caracteristici topografice

Terenul are o formă regulata și este plan. Forma terenului permite construirea în condiții optime. Deschiderea terenului este de 19 m.

- Utilități

- Rețea de energie electrica: existentă
- Rețea de apa: existentă
- rețea de gaze: existentă
- rețea de canalizare: existentă la 200 metri

- Aspect urbanistic și estetic

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



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 pietă 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 pietă să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea 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 periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, 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 pietă imobiliare (arabil intravilan/ administrative, comerciale, industriale, Rezidențiale, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietă mai mici, specializate, numite subpietă, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Piață 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 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, 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 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: Coșteiu, str. Salviei, nr. 7, 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, Țipari, Păru.

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

c. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, 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 proprietati la care accesul să fie facil și care să aibe toate utilitățile. Cererea de proprietati imobiliare de tip Rezidențial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piață 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 cumpere terenul de sub casa”.

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 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: mică.

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

In urma analizei imobiliare in zona au fost identificate 3 comparabile, rezultând un interval de valori cuprins intre:

Minim: 7 euro/mp

Maxim: 10 euro/mp

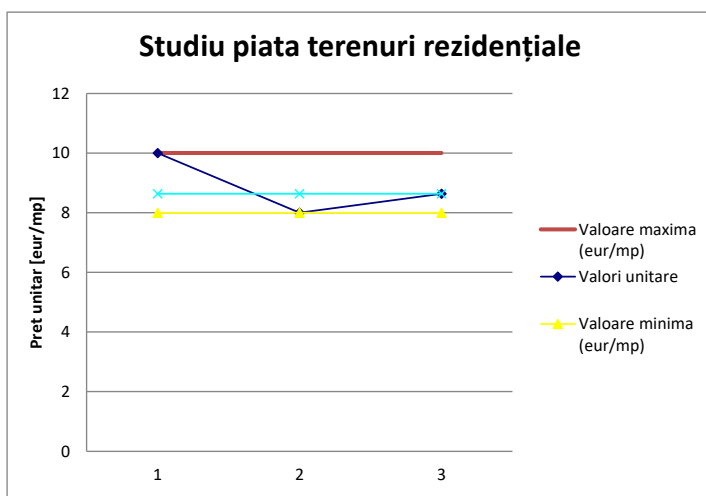
Cele 3 comparabile utilizate in calcule ca fiind cele mai relevante (dpdv al similarității) pentru proprietatea subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, in Anexe.

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. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

f. Echilibrul pieței

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.

g. Concluzii

Oferta de proprietăți similare: medie

Cererea de proprietăți similare: limitată

Definirea pieței: Definiște piața

Echilibrul pieței - **Echilibru relativ între cerere și ofertă**

h. Cea mai bună utilizare (cmbu)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. 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 abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- **Posibilă fizic.** Amplasarea proprietății într-o zonă preponderent rezidențială, caracteristicile constructive, dimensiunea, compartimentarea și suprafața proprietății imobiliare conduc către utilizarea rezidențială, o utilizare alternativă implicând costuri considerabile de conversie.
- **Permisă legal.** Conform documentelor, construcția îndeplinește cerințele legale.
- **Fezabilă financiar.** Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- **Maxim productivă.** Așadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere compartimentarea imobilului, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că CMBU este **rezidențială**.

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 414072 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 dată, 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 pretului 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 folosite 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 aCoșteiut 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.

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -

Coșteiu, str. Salviei, nr. 7, comuna Coșteiu, județ Timiș

Metoda comparației directe

DATA EVALUĂRII				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	zona periferică	1	2	3
	Coșteiu	vatra satului	vatra satului	vatra satului
		Țipari	Țipari	Păru
pret tranzacție/ofertă(euro)		19.200	21.000	12.872
Suprafața (mp)	523	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 (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-1,20	-1,50	-1,20
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		6,80	8,50	6,80
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,80	8,50	6,80
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,80	8,50	6,80
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,80	8,50	6,80
CONDIȚII DE VÂNZARE	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	Coșteiu	Țipari	Țipari	Păru
Comparativ cu subiectul		locăție inferioară	locăție inferioară	locăție inferioară
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,20	0,26	0,34
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,00	8,76	7,14
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	523	2.400	2.100	1.609
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,21	0,26	0,21
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,21	9,02	7,35
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	1fs= 19 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)		7,21	9,02	7,35
UTILITĂȚI	curent apa gaz	curent apa canalizare	curent apa canalizare	curent apa
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	3%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,22
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,21	9,02	7,57
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,21	9,02	7,57
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)		7,21	9,02	7,57
ACCESIBILITATEA		similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,21	9,02	7,57
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pământ-pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-1,08	-1,35	-1,14
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,1	7,7	6,4
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-1	-1	0
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	-10%	-10%	-5%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	1,50	1,87	1,91
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	22%	22%	28%
Curs valutar BNR: 1 euro= 5,0600 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:				
		6,10 euro/mp		
echivalent		30,87 lei/mp		
VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:				
		3.190 euro		
echivalent		16.143 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 piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața 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 ofertei de vânzare / tranzațiilor 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 -15%	Comp. B -15%	Comp. C -15%
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.

RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

Se consideră că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleși - 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 VÂNZARE

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

CONDIȚII DE PIAȚĂ

Condițiile de piață se referă la diferența între datele tranzațiilor/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 inferioară ajustare pozitivă 3%	Comp. B locuție inferioară ajustare pozitivă 3%	Comp. C locuție inferioară ajustare pozitivă 5%
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 zonele unde se afla proprietățile comparabile și țin cont de diferența 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 3%
----------	---------------	---------------	---------------

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 similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare 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 ÎN 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 similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare nu se ajustează 0%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

UTILITAȚI

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

Ajustari	Comp. A 0%	Comp. B 0%	Comp. C 3%
----------	---------------	---------------	---------------

VECINATAȚI

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 similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare 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 similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare 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 similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare nu se ajustează 0%
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 20%

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioară ajustare negativă -15%	Comp. B superioară ajustare negativă -15%	Comp. C superioară ajustare negativă -15%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Rezultatele evaluării

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

ADECVAREA:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

PRECIZIA:

Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor de calculele efectuate și de ajustările aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile.

CANTITATEA INFORMAȚIILOR:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparația directă este cea mai bună metodă atunci când pot fi identificate și verificate comparabilele. În cazul de față au fost identificate oferte similare.

Precizia. Datele culese sunt precise și verificabile.

Cantitatea informațiilor. Sunt suficiente și o precizie foarte bună.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvată pentru PIGA (proprietăți generatoare de afaceri), nu prezintă un grad ridicat de credibilitate.

Precizia. Nu au fost identificate oferte de închiriere.

Cantitatea informațiilor. Nu au fost identificate oferte de închiriere.

ABORDAREA PRIN COST:

Adecvarea. Aceasta abordarea nu este adecvata pentru acest tip de proprietăți

Precizia. Aceasta abordarea nu este adecvata pentru acest tip de proprietăți.

Cantitatea informațiilor. Aceasta abordarea nu este adecvata pentru acest tip de proprietăți.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piață ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

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 07.07.2025 este în **opinia evaluatorului de:**

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	3.190 €	16.143 lei	3.190 €	16.143 lei

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;
- valoarea este fără TVA

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





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

Comparabile

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjf6tn.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

Vezi pe hartă

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 Alin

Vezi toate anunțurile

0725951951

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

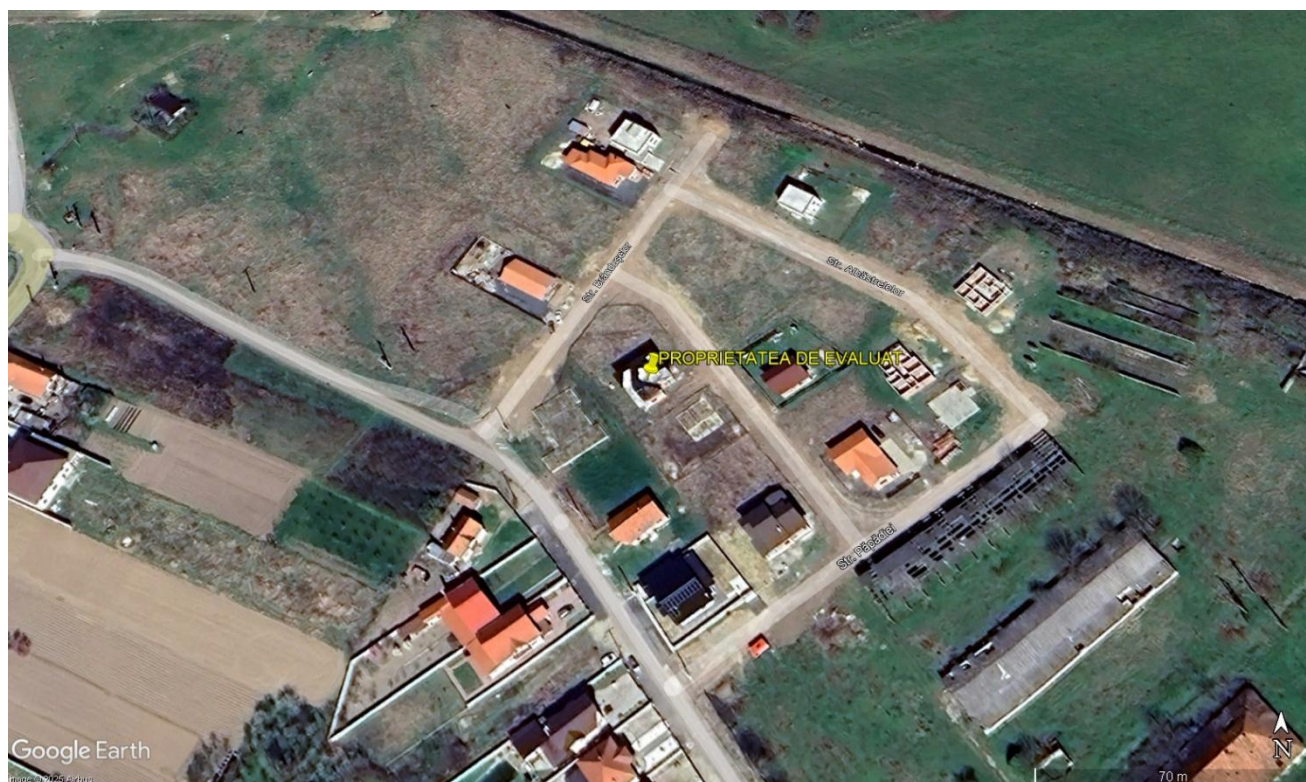
📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

Harta



Încadrare în zonă



Comparabile terenuri



FOTOGRAFII





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 414072 Costeiu

Nr. cerere	23124
Ziua	24
Luna	03
Anul	2025
Cod verificare	100187720571

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Salviei, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	414072	523	Teren neîmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 404755;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	414072-C1	Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Salviei, Nr. 7	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:143 mp; S. construita desfasurata:286 mp; Locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+1E in suprafata construita de 143mp si suprafata desfasurata de 286mp edificata in anul 2022.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29981 / 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 414072 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al Imobilelor sub numarul 7991.	A1
Act Administrativ nr. 11, din 28/02/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Costeiu (Hotarare, act administrativ nr documentatie actualizare informatii tehnice avizata OCPI nr.3193 din 08.02.2019, emis de OCPI TIMIS);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE - in serie rang nr.24222/2014, nr. 1793/2015, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COSTEIU, CIF:4357953, - domeniul privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404642/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 5575 din 04/03/2019;	
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 14000/23500	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTEIU, CIF:99999999999999	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 404642/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 5575 din 04/03/2019;	
23213 / 20/05/2024	
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. R3197, din 10/04/2024 emis de PRIMARIA COM. COSTEIU;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) RĂDULESCU EMANUELA-CRISTINA	

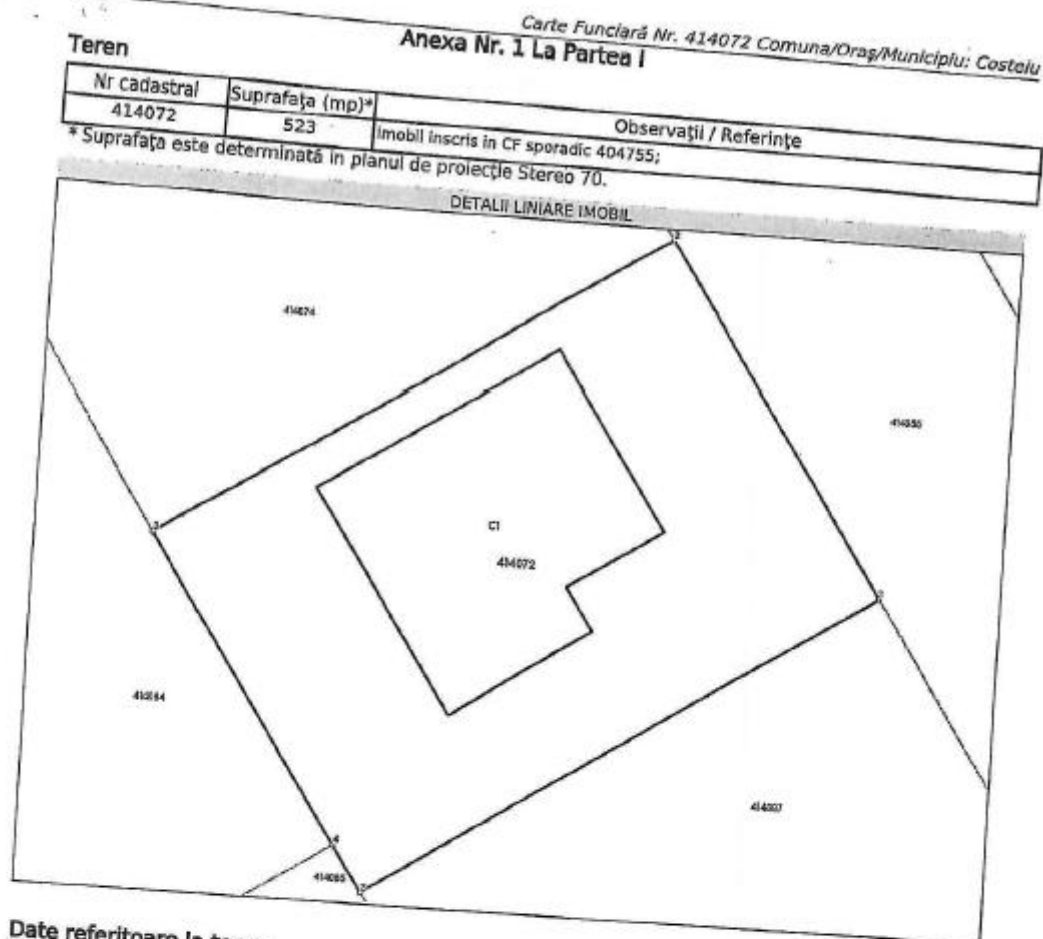
C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
29981 / 16/06/2022	
Act Administrativ nr. 8425, din 27/11/2020 emis de Primaria Costeiu (contract de concesiune);	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE - pe o perioada de 49 ani, incepand de la data semnării lui de catre ambele parti si inregistrării contractului la sediul concedentului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) RĂDULESCU EMANUELA-CRISTINA	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	523	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	414072-C1	construcții de locuințe	143	Cu acte	S. construită la sol: 143 mp; S. construită desfasurată: 286 mp; Locuința unifamilială în regim de înălțime P+1E în suprafața construită de 143 mp și suprafața desfasurată de 286 mp edificată în anul 2022.

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	255.630,557 475.847,138	2	255.620,116 475.863,012	19.0
2	255.620,116 475.863,012	3	255.597,119 475.847,885	27.526



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



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

