



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren intravilan CF 415648 Coșteiu

Raport de evaluare nr. 55/VZ/2025

Client:

COMUNA COȘTEIU

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	Localitatea Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, comuna Coșteiu	
Utilizarea desemnată	Evaluarea este realizată în vederea utilizării pentru vânzare.	
Tip de proprietate	Teren intravilan Teren număr cadastral 415648	
Extras de carte funciară	Extras de carte funciară numărul 415648 Coșteiu	
Descrierea bunului	Imobil Teren intravilan - Destinație/utilizare rezidențial - Teren în suprafață de 750 mp	
Proprietar	COMUNA COȘTEIU – domeniul privat asupra terenului si Immler Miriam-Alexandra pentru construcția C1	
Valoare de piață fără tva	Valoare proprietate teren 750 mp	5.550 € 28.219 lei
cursul de schimb oficial	la data evaluării 1 euro = 5.0845 lei	
Observații speciale	Nu sunt	
Data evaluării	07.11.2025	
Întocmit	SC TOP SKY VALUATION SRL Membru corporativ ANEVAR Autorizație 0603/2025	Evaluator autorizat EPI, EBM Chelu Adrian Claudiu Legitimație 11300/2025



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 (sinteză, 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

Legitimăție 11300/2025





CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
II. PREZENTAREA DATELOR	14
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	17
IV. EVALUARE	25
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	35
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	38

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire: **teren intravilan**

Situația actuala a proprietății: pe teren este edificată o construcție tip P

Adresa: Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, comuna Coșteiu, jud. Timiș

Cod poștal: 307125

Identificare cadastrală: 415648

Carte funciară: CF 415648 Coșteiu

Proprietari: **COMUNA COȘTEIU – domeniul privat asupra terenului si Immler Miriam-Alexandra pentru construcția C1**

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară 415648 Coșteiu

1.2 Clientul (clienții):

COMUNA COȘTEIU

1.3 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.

1.4 Utilizatorul desemnat:

COMUNA COȘTEIU

1.5 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.

1.6 Moneda evaluării

Estimarea valorii este prezentată în RON și EUR, 1 euro = 5.0845 lei

1.7 Data evaluării

Data evaluării: 07.11.2025

Data inspecției: 07.11.2025. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Chelu Adrian Claudiu, legitimație nr. 11300, în prezența clientului.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 07.11.2025

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 = 5.0845 lei

1.8 *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 102– 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:

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor (SEV 102 – Tipuri ale valorii, par. 10.3 și Anexele A90–A100)**, *premisei valorii* descrie condițiile în care este utilizat un activ și/sau o datorie, respectiv ipoteza privind circumstanțele de utilizare ale acestuia la data evaluării.

În funcție de utilizarea desemnată a evaluării, se pot aplica mai multe premise ale valorii, precum:

- **cea mai bună utilizare (CMBU);**
- **utilizarea curentă sau existentă;**
- **vânzarea ordonată;**
- **vânzarea forțată.**

În cazul de față, **premisei valorii adoptată este „cea mai bună utilizare (CMBU)”**, respectiv utilizarea activului care, din perspectiva participanților de pe piață, conduce la cea mai mare valoare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este determinată pe baza analizei condițiilor **fizice, legale și economice**, fiind o utilizare:

- **posibilă fizic,**
- **fezabilă din punct de vedere financiar,**
- **permisă din punct de vedere legal,**
- **și care maximizează valoarea activului.**

Această premisă este **în concordanță cu determinarea valorii de piață**, tipul de valoare utilizat în prezentul raport, conform **SEV 102 – par. A10.1**, care definește valoarea de piață astfel:

„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.”

Prin urmare, evaluarea a fost realizată în ipoteza **continuării utilizării activului în cea mai bună utilizare posibilă**, conform scopului evaluării și principiilor pieței libere, în condițiile lipsei oricăror constrângeri externe sau interne asupra tranzacției.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspekția 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 415648 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 415648 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 speciale*

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 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 caror 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;
- ♣ 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 că toate studiile ingineresti puse de destinație 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 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 recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.

- ♣ Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ♣ Situația actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ♣ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- ♣ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ♣ Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- ♣ Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- ♣ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- ♣ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ♣ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- ♣ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ♣ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Daca aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ♣ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- ♣ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport

- ♣ Se presupune că proprietatea respectă toate reglementările relevante de mediu, sociale și de guvernanță 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 guvernanță (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.

1.12 Specialist

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

1.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță:

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 guvernanță (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.

1.14 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.

1.15 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.

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 accepta 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 specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța 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.

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 nefiind o expertiză extrajudiciară.

1.16 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

Nu au fost necesare devieri de la standarde și nu s-au aplicat norme speciale care să prevaleze asupra acestora.

Toate datele de intrare semnificative au fost verificate, iar analiza a fost efectuată cu respectarea principiilor de obiectivitate, transparență și competență profesională.

Declarația de conflict de interese

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

- a) nu suntem ghidați sau influențați de bonitatea vânzătorului/cumpărătorului potențial;
- b) nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial, actual sau viitor în legătură cu rezultatul evaluării;
- c) nu avem vreun interes în legătură cu proprietatea;
- d) nu avem legătură cu cumpărătorul sau vânzătorul proprietății;
- e) voi prezenta un raport de evaluare imparțial, clar, transparent și obiectiv;
- f) onorariul pe care îl primesc nu este legat de rezultatul evaluării.

Valoare

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

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

Localitatea **Coșteiu** este situată în partea central-vestică a județului **Timiș**, la o distanță de aproximativ **10 km vest de municipiul Lugoj** și la circa **60 km est de municipiul Timișoara**, fiind străbătută de **Drumul Național DN6 (Timișoara – Lugoj – Caransebeș)** și având acces facil către principalele artere rutiere din zonă. Comuna Coșteiu are în componență mai multe sate (Hezeriș, Păru, Țipari, Valea Lungă Română), fiind o localitate cu caracter preponderent rezidențial și agricol.

Aria de piață a proprietății este reprezentată de segmentul terenurilor intravilane destinate construcțiilor rezidențiale individuale, specifice comunelor periurbane din zona Lugojului, unde cererea este determinată de dorința de locuire în zone liniștite, dar cu acces rapid la oraș. În ultimii ani, piața locală a cunoscut o ușoară creștere a interesului pentru terenurile pentru locuințe, datorită infrastructurii de acces îmbunătățite și proximității față de Lugoj.

Proprietatea evaluată, situată pe **Strada Bujorilor, Nr. 156**, se află într-o zonă rezidențială în dezvoltare, compusă preponderent din **locuințe individuale parter sau P+1E**, majoritatea edificate în anii 1940-1990. Zona beneficiază de **acces pietonal și auto inferior**, străzile fiind în mare parte pietruite sau parțial asfaltate, iar **utilitățile publice** (energie electrică, apă, canalizare, internet) sunt disponibile în zonă sau în imediata apropiere.

Vecinătăți:

- **Nord:** proprietăți rezidențiale individuale
- **Sud:** terenuri intravilane libere sau în curs de edificare
- **Est:** stradă de acces (Str. Bujorilor) și alte locuințe
- **Vest:** terenuri agricole situate la limita intravilanului

Localizarea este una favorabilă pentru utilizare rezidențială, oferind un cadru liniștit, cu trafic redus și aer curat, specific zonelor de periferie. Accesul către centrul comunei Coșteiu și către municipiul Lugoj se realizează rapid, iar apropierea de școli, magazine și instituții locale asigură un nivel satisfăcător de confort urban.

În concluzie, terenul beneficiază de o localizare bună pentru destinația de locuință, într-o zonă în expansiune rezidențială, caracterizată de prețuri moderate și o piață stabilă în raport cu localitățile periurbane ale Lugojului.

b. Descrierea situației juridice

Proprietatea evaluată imobil teren intravilan este situat în localitatea Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, comuna Coșteiu, județ Timiș. Această adresă se află în Vatra satului; **accesul la imobil se face pe un drum asfaltat drum public.**

Proprietari:

COMUNA COȘTEIU – domeniul privat asupra terenului si Immler Miriam-Alexandra pentru construcția C1

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **Carte Funciară Nr. 415648 Coșteiu**

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

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

c. Descrierea amplasamentului și terenului

Proprietatea evaluată este situată în **intravilanul localității Coșteiu**, Strada Bujorilor, Nr. 156, județul **Timiș**, într-o zonă rezidențială liniștită, formată preponderent din **case individuale** edificate în ultimii ani. Amplasamentul beneficiază de **acces direct dintr-o stradă locală** de interes comunal, cu trafic redus, asigurând o bună accesibilitate pietonală și auto. Distanța până la centrul comunei este de aproximativ **700 m**, iar până la municipiul **Lugoj** de circa **10 km**.

Terenul are o **suprafață totală de 750 mp**, conform actelor de proprietate și extrasului de carte funciară. Forma este **regulată, aproape dreptunghiulară**, cu o **deschidere la stradă de circa 26 m**, ceea ce permite o **bună utilizare** pentru edificarea unei construcții rezidențiale individuale.

Topografia terenului este plană, fără denivelări semnificative, neexistând semne de alunecări de teren sau instabilitate. Amplasamentul este **neîmprejmuit parțial / împrejmuit pe laturi** (în funcție de situația actuală) și **liber de construcții**.

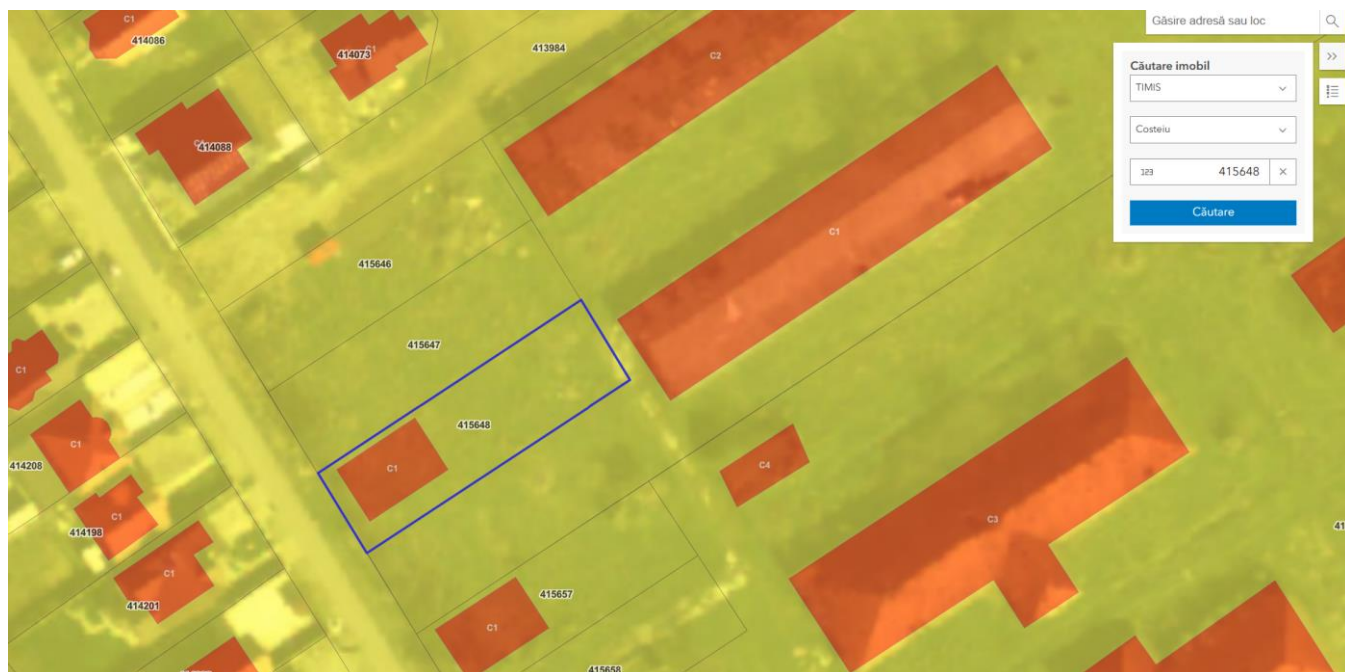
Utilități disponibile în zonă:

- Energie electrică – existentă, bransament;
- Apă potabilă – rețea publică disponibilă;
- Canalizare – rețea publică disponibilă;
- Gaze naturale – rețea publică disponibilă;
- Internet și telefonie – rețele de comunicații disponibile.

Amplasamentul beneficiază de vizibilitate bună și acces facil, fiind situat într-un cartier rezidențial cu un mediu ambiental plăcut și în continuă dezvoltare. Zona este ferită de poluare fonică și industrială, fiind potrivită pentru construcția unei locuințe individuale sau pentru investiție rezidențială de mică amploare.

Amplasare în Localitatea Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, comuna Coșteiu imobilul analizat are vecinătățile:

E – casa, V – casa, S – casa, N – ferma agricola



d. Componente asociate imobilului

Imobilul evaluat este format din **teren intravilan** în suprafață de **750 mp**, situat în **localitatea Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, județul Timiș**.

Pe teren este **intabulată o construcție**, însă aceasta **nu face obiectul prezentei evaluări**, întrucât, potrivit **scopului evaluării** și **ipotezei de lucru stabilite**, analiza valorii se realizează în **ipoteza de teren liber**.

Această abordare este justificată prin aplicarea principiului **CMBU – cea mai bună utilizare**, conform căruia **utilizarea actuală sau posibilă a terenului ca parcelă rezidențială liberă** este considerată **cea mai probabilă și eficientă utilizare** în condițiile pieței la data evaluării.

Construcția existentă, deși **intabulată**, este considerată **fără influență asupra valorii terenului**, pentru potențialul de valorificare al amplasamentului.

Prin urmare, **valoarea de piață estimată reflectă exclusiv valoarea terenului liber rezidențial**, în conformitate cu **ipoteza de evaluare stabilită și principiile CMBU**.

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

a. Analiza pieței imobiliare specifice

Piața imobiliară generală

Piața imobiliară din județul Timiș se caracterizează, în ultimii ani, printr-o tendință de stabilizare a prețurilor pentru terenurile intravilane destinate construcțiilor rezidențiale, în special în zonele periurbane și rurale situate în proximitatea orașelor mari, precum Timișoara și Lugoj.

Creșterea costurilor de construcție și a dobânzilor la creditele ipotecare a condus la o temperare a cererii, însă interesul pentru terenurile cu utilități și acces bun s-a menținut constant, în special în localitățile cu infrastructură dezvoltată și acces facil către centre urbane.

Piața locală – Coșteiu și zona Lugoj

Localitatea Coșteiu face parte din aria de influență a municipiului Lugoj, fiind situată la aproximativ 10 km vest de acesta. În ultimii ani, comuna a cunoscut o dezvoltare rezidențială moderată, cu apariția de locuințe individuale noi, edificate pe loturi de teren de 400–800 mp. Cererea pentru terenuri în Coșteiu este susținută de persoane care lucrează în Lugoj și caută alternative mai accesibile față de piața urbană.

Prețurile medii pentru terenurile intravilane rezidențiale variază, în funcție de amplasament și utilități, între 9 – 15 euro/mp, conform ofertelor actuale de pe platformele imobiliare (Imobiliare.ro, OLX, Publi24) și tranzacțiilor locale comunicate de agenții.

Terenurile amplasate în zone centrale sau cu acces direct la drum asfaltat se vând, în general, la valori apropiate de 9 – 15 euro/mp, în timp ce cele situate pe străzi secundare, pietruite sau neasfaltate, se situează între 8–13 euro/mp.

Segmentul de piață specific proprietății evaluate

Proprietatea analizată — teren intravilan rezidențial de 750 mp, situat pe Strada Bujorilor, Nr. 156, Coșteiu — se încadrează în segmentul terenurilor pentru construcții de locuințe individuale, destinate utilizatorilor finali persoane fizice.

Zona se află într-un cartier rezidențial în dezvoltare, cu acces bun, utilități în curs de extindere și vecinătăți compuse din locuințe unifamiliale.

Cererea pe acest segment este relativ constantă, dar moderată ca volum, determinată de achiziții pentru locuințe proprii și mai rar pentru investiții speculative. Oferta este suficient de variată, însă se menține interesul pentru loturile cu formă regulată, front stradal suficient și acces la utilități.

În prezent, prețurile de ofertă pentru terenuri comparabile din zonă se situează în jurul valorii de 9 – 15 euro/mp, în funcție de deschidere, stradă și acces la rețele publice.

Tendințe și perspective

Tendința pieței locale este de stabilitate ușoară, fără variații semnificative ale prețurilor în 2024–2025.

Perspectivile pe termen scurt și mediu sunt moderate pozitive, odată cu îmbunătățirea infrastructurii rutiere și extinderea rețelelor de gaze și canalizare în comună. Dezvoltarea naturală a zonei periurbane a municipiului Lugoj susține menținerea cererii pentru terenuri rezidențiale în Coșteiu, cu o posibilă creștere lentă a valorilor în anii următori.

Concluzii privind piața specifică

Piața imobiliară a terenurilor rezidențiale din Coșteiu este funcțională, dar de mică amploare, caracterizată printr-un nivel redus al tranzacțiilor, prețuri accesibile și cerere stabilă.

În acest context, terenul evaluat se încadrează în nivelul mediu al pieței, având o localizare favorabilă, configurație regulată și utilități accesibile, fiind potrivit pentru construcția unei locuințe individuale.

Valoarea de piață rezultată va reflecta, astfel, condițiile curente ale pieței locale și nivelul real de tranzacționare al terenurilor similare din zona Coșteiu–Lugoj.

b. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Segmentul de piață relevant pentru proprietatea analizată este reprezentat de piața terenurilor intravilane cu destinație rezidențială, situate în localitățile rurale și periurbane aflate în proximitatea municipiului Lugoj, respectiv comuna Coșteiu și satele aparținătoare (Hezeriș, Păru, Țipari, Valea Lungă Română).

Acest segment include terenurile destinate construcției de locuințe individuale, situate pe străzi secundare sau de interes local, cu suprafețe cuprinse, în general, între 400 și 800 mp, beneficiind de acces rutier, utilități de bază (energie electrică, apă, canalizare parțială) și amplasamente în zone rezidențiale sau în extindere rezidențială.

Participanții principali pe această piață sunt:

- Cumpărători persoane fizice, interesați de construirea unei locuințe proprii în mediul periurban, într-o zonă liniștită, dar cu acces rapid către oraș;
- Proprietari persoane fizice sau juridice, care oferă spre vânzare terenuri provenite din lotizări, moșteniri sau deținute în scop investițional;
- Într-o măsură redusă, dezvoltatori locali, care achiziționează loturi pentru edificarea de case individuale în vederea revânzării.

Delimitarea geografică a segmentului de piață analizat include teritoriul comunei Coșteiu și zona limitrofă a municipiului Lugoj, având condiții similare de accesibilitate, infrastructură și nivel al utilităților publice.

Caracteristicile principale ale segmentului:

- Prețuri de piață cuprinse între 9 și 15 euro/mp, în funcție de amplasament, deschidere și utilități;
- Cerere constantă, determinată în principal de achiziții pentru locuințe proprii, nu pentru investiții speculative;
- Ofertă relativ echilibrată, formată din terenuri provenite din divizări de loturi și proprietăți particulare;
- Tranzacțiile se realizează, de regulă, direct între persoane fizice, fără intermediari instituționali;
- Nivelul de lichiditate moderat, cu perioade de expunere pe piață de 3–6 luni, în funcție de preț și amplasament.

Prin urmare, segmentul de piață relevant pentru proprietatea evaluată este cel al terenurilor rezidențiale intravilane destinate construcției de locuințe individuale, situate în Coșteiu și localitățile învecinate.

c. Analiza cererii

Cererea pe piața terenurilor intravilane cu destinație rezidențială din comuna Coșteiu este generată preponderent de persoane fizice care doresc achiziția unui teren pentru construirea unei locuințe proprii.

Această categorie de cumpărători provine, în principal, din:

- municipiul Lugoj – persoane tinere sau familii care preferă o zonă liniștită, cu costuri de achiziție mai reduse;
- localnici din Coșteiu și satele aparținătoare – care își modernizează sau extind gospodăriile existente;
- într-o proporție redusă, cumpărători din alte localități, atrași de prețurile mai accesibile comparativ cu mediul urban.

Cererea este influențată de factori precum:

- nivelul veniturilor disponibile și accesul la finanțare prin credite ipotecare;
- costurile construcțiilor (în creștere în ultimii ani);
- proximitatea față de Lugoj și accesul la utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, gaz);
- calitatea infrastructurii rutiere și caracterul rezidențial al zonei.

În ultimii ani, cererea s-a menținut relativ constantă, dar nu intensă, fiind corelată cu nivelul general de dezvoltare al localității. Achizițiile se realizează în special în zonele cu străzi accesibile și utilități disponibile, unde terenurile sunt considerate pregătite pentru construcție.

Se remarcă o preferință pentru loturile cu suprafețe de 400–700 mp, formă regulată și deschidere de minimum 14–18 m la stradă, amplasate în zone liniștite, dar ușor accesibile din drumurile principale.

Cererea este mai mare pentru terenurile cu documentație clară (CF liber de sarcini, regim intravilan, utilități disponibile) și scade pentru cele aflate pe străzi secundare, neamenajate sau fără rețele de utilități.

În ansamblu, cererea pentru terenuri în Coșteiu poate fi caracterizată ca:

- stabilă, cu un număr constant de potențiali cumpărători anual;
- orientată către utilizarea proprie (locuință), nu către investiții speculative;
- sensibilă la preț și condițiile de amplasament;
- influențată de evoluțiile economice locale și de infrastructura existentă.

Concluzie:

Cererea din zona Coșteiu este moderată, dar constantă, susținută de proximitatea față de Lugoj și de prețurile accesibile. Terenul analizat, având suprafață potrivită, formă regulată și acces la stradă, se încadrează în categoria proprietăților atractive pentru cumpărătorii tipici ai pieței locale rezidențiale.

d. Analiza ofertei

Oferta pe piața terenurilor intravilane din comuna Coșteiu este compusă, în principal, din terenuri rezidențiale libere, provenite din proprietăți particulare sau lotizări mici realizate în ultimii ani. Aceste terenuri sunt oferite spre vânzare direct de către proprietari, iar în unele cazuri, prin intermediul agențiilor imobiliare locale sau al platformelor online (Imobiliare.ro, OLX, Publi24).

Caracteristicile generale ale ofertei locale sunt următoarele:

- suprafețele terenurilor variază între 400 și 900 mp, potrivite pentru locuințe individuale;
- majoritatea terenurilor sunt libere de construcții, iar unele dispun de împrejurimi parțiale și branșamente la rețeaua electrică;
- prețurile de ofertă se situează, în funcție de amplasament și utilități, între 09 și 15 euro/mp, cu o medie de aproximativ 10 euro/mp;
- terenurile situate în centrul localității sau în apropierea drumurilor asfaltate sunt mai scumpe, în timp ce cele de pe străzi secundare, neasfaltate, se tranzacționează la valori mai reduse;
- oferta este relativ constantă, fără fluctuații majore de volum, reflectând o piață stabilă, de dimensiuni reduse.

Terenurile situate în zonele cu acces facil la drumul național DN6 și în apropierea școlilor, magazinelor și a infrastructurii locale au o viteză de tranzacționare mai mare, fiind preferate de cumpărătorii finali.

Pentru terenurile fără utilități sau amplasate în zone periferice, perioadele de expunere pe piață pot depăși 6 luni, iar negocierea prețului poate ajunge la 10–15% din valoarea cerută inițial.

Analiza comparativă a ofertelor disponibile în perioada recentă indică:

- valori unitare între 07–12 euro/mp pentru terenuri comparabile din Coșteiu și împrejurimi;
- valori superioare, de până la 20 euro/mp, pentru terenuri din Lugoj sau din zonele mai dezvoltate (Tapia, Măguri).

Concluzie:

Oferta de terenuri în Coșteiu este adecvată cererii existente, menținând un echilibru relativ pe piața locală.

Terenurile similare celui analizat — cu suprafață medie, amplasament rezidențial, utilități accesibile și deschidere bună — se tranzacționează în prezent la niveluri de 07–12 euro/mp, ceea ce oferă o bază realistă pentru estimarea valorii de piață a terenului evaluat.

e. Relația dintre cerere și ofertă

Piața terenurilor rezidențiale din comuna Coșteiu se caracterizează printr-un echilibru relativ între cerere și ofertă, specific localităților rurale cu dezvoltare moderată.

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice care urmăresc achiziția unui teren pentru construcția unei locuințe proprii, în condițiile unui preț accesibil și ale unui mediu rezidențial liniștit. Volumul cererii este constant, însă nu foarte ridicat, fiind influențat de nivelul veniturilor și de disponibilitatea creditării.

Oferta, la rândul ei, este stabilă, constituită din terenuri provenite din divizări de proprietăți, lotizări mici sau terenuri neutilizate aflate în proprietatea persoanelor fizice. Proprietarii își ajustează prețurile în funcție de tendințele pieței, ceea ce menține un nivel rezonabil al valorilor de tranzacționare.

Pe termen scurt, se remarcă o cerere inferioară ofertei, ceea ce determină o piață a cumpărătorului, în care aceștia dețin o putere de negociere moderată. Totuși, terenurile situate în zone cu acces bun și utilități disponibile rămân competitive și se vând mai rapid.

Tendențele actuale indică:

- stabilitate în prețurile de ofertă, cu variații minore în funcție de infrastructură și poziție;
- absența unei presiuni de creștere semnificative a cererii, dar și menținerea interesului constant pentru loturile bine amplasate;
- tranzacții limitate ca volum, dar continue, semn al unei piețe funcționale, deși restrânse ca dimensiune.

Concluzie:

Relația dintre cerere și ofertă pe piața terenurilor rezidențiale din Coșteiu este relativ echilibrată, cu o ușoară predominanță a ofertei. Această situație conduce la o stabilitate a prețurilor și la o piață matură, fără fluctuații majore, unde terenurile cu caracteristici similare celui evaluat — formă regulată, acces la drum și utilități în apropiere — se tranzacționează într-un interval predictibil de 7–12 euro/mp, corespunzător condițiilor locale actuale.

f. Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii

Proprietatea analizată — teren intravilan în suprafață de 750 mp, situat în localitatea Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, județul Timiș — se încadrează în segmentul tipic al pieței locale rezidențiale, caracterizat prin cerere constantă și ofertă echilibrată.

Amplasamentul beneficiază de acces rutier adecvat, vecinătăți rezidențiale consolidate și utilități publice în proximitate, elemente care îi conferă o bună integrare în piața specifică locală. Suprafața moderată și forma regulată a terenului, precum și deschiderea corespunzătoare la stradă, îl fac atractiv pentru potențialii cumpărători interesați de construirea unei locuințe individuale.

Pe baza informațiilor de piață analizate, se apreciază că terenul ar putea fi absorbit în piață într-o perioadă de 3–6 luni, în condițiile unei valori de piață aliniate nivelurilor curente din zonă (aproximativ 7–12 euro/mp, în funcție de particularități).

Această perioadă de expunere corespunde unei piețe echilibrate, în care proprietățile similare se tranzacționează relativ constant, fără presiuni de preț semnificative.

Factorii favorabili absorbției sunt:

- poziționarea într-o zonă rezidențială liniștită, dar accesibilă;
- proximitatea față de municipiul Lugoj;
- accesul la utilități publice;
- configurația geometrică regulată a terenului.

Factorii limitativi pot fi:

- infrastructura stradală parțial modernizată;
- ritmul lent de dezvoltare urbanistică la nivelul comunei.

Concluzii:

Terenul analizat se încadrează în parametrii normali ai pieței imobiliare locale, fiind competitiv și ușor absorbabil în contextul actual al cererii și ofertei.

Prin caracteristicile sale — suprafață, acces, amplasament și utilități — imobilul de pe Str. Bujorilor, Nr. 156 este adecvat pentru construcția unei locuințe individuale și prezintă o piață țintă clar definită și funcțională, fapt ce susține relevanța metodei comparațiilor de piață pentru determinarea valorii de piață a terenului.

g. Cea mai bună utilizare (cmbu)

Definiție și concept general

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată dintre diferite variante posibile, care constituie baza de pornire și generează ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), cea mai bună utilizare este definită 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. Ea se bazează pe datele colectate și interpretate în scopul estimării valorii proprietății, prin analiza fezabilității economice, respectiv prin evaluarea profitului potențial generat de proprietate, a investițiilor necesare și a posibilității de creștere a valorii acesteia.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie:

- posibilă fizic;
- permisă din punct de vedere legal;
- fezabilă din punct de vedere financiar;
- maxim productivă, adică 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 noua utilizare optimă.

Potrivit GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, „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.”

Analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este identificarea și argumentarea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate, la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză conduce la următoarele concluzii:

a) Posibilă fizic

Amplasarea proprietății într-o zonă preponderent rezidențială, caracteristicile constructive, dimensiunea, compartimentarea și suprafața imobilului conduc în mod natural către utilizarea rezidențială. O utilizare alternativă ar implica costuri considerabile de conversie și nu ar fi justificată economic.

b) Permisă legal

Conform documentației tehnice și juridice analizate, construcția respectă reglementările urbanistice și îndeplinește cerințele legale pentru destinația rezidențială.

c) Fezabilă financiar

În condițiile actuale de piață, utilizarea rezidențială este cea mai fezabilă din punct de vedere economic, asigurând recuperarea investiției și un randament rezonabil. Aceasta este demonstrată și în capitolul „Evaluarea proprietății imobiliare”.

d) Maxim productivă

Utilizarea care generează cea mai mare valoare pentru activ este cea rezidențială, corespunzătoare utilizării actuale a proprietății.

Concluzie privind CMBU

Având în vedere caracteristicile constructive ale imobilului, amplasarea într-o zonă preponderent rezidențială și specificul pieței locale, opinia evaluatorului este că cea mai bună utilizare (CMBU) a proprietății **este utilizarea rezidențială**, care corespunde utilizării sale actuale.

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 415648 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 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației directe pentru teren intravilan

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de

vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2025) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate. Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și

informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări brute vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

4.1.1 Comparabile relevante

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-de-vanzare-in-tipari-jud-timis-IDjmxB0.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT

Simona
Pe OLX din mai 2012
Activ pe 30 septembrie 2025

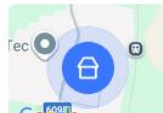
Trimite mesaj

☎ 072 923 3806

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Tipari
Timiș



Vezi locația pe hartă

Postat 28 septembrie 2025

Teren de vanzare in Tipari, jud Timis

26 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 2 200 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren 2200 mp in Tipari, comuna Costei, județul Timiș. Terenul este perfect pentru construcții. Dimensiuni aproximative 23 metri front stradal x 87 metri lungime, asfalt pe strada, toate utilitățile în fata terenului [apa, canal, curent, tv, internet]
Pe 3 laturi este împrejmuit cu gard nou.
Aproximativ 20 de pomi fructiferi pe rod.
Terenul este plat, nu este în panta sau cu denivelări, strada liniștită, asfaltata, vecini buni.
Terenul este înscris în Cartea Funciara.
Prețul este 26.000 euro, ușor negociabil

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

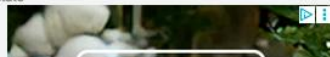
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor care se fac de la agent.

Arată mai multe

Publicitate



Publicitate



COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-in-loc-paru/g991g86gh4f7343d251hg1e4h4ii9e0.html>

publi24.ro

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

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 Io. Păru (com. Costeiu - 14 km de Lugoj, care au posibilitatea de Alipire, deoarece au limitele învecinate.
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

www.top-evaluari.ro

Pagina 30 | 48



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

4.1.2 Grila de comparație



- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Teren intravilan Localitatea Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, comuna Coșteiu				
Metoda comparației directe				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	Vatra satului	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Coșteiu	Vatra satului	Vatra satului	Vatra satului
		Țipari	Țipari	Păru
pret tranzacție/ofertă(euro)		19.200 €	22.000 €	12.872 €
Suprafața (mp)	750	2.400	2.200	1.609
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		8,00	10,00	8,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
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
RESTRIȚII 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)		6,80	8,50	6,80
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		6,80	8,50	6,80
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)	750	2.400	2.200	1.609
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,00	8,76	7,14
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	1fs	1fs	1fs	1fs
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,00	8,76	7,14
UTILITĂȚI	apa, canalizare, curent	apa, curent	apa, canalizare, curent	apa, curent
Cuantum ajustare (%)		5%	2%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,35	0,18	0,36
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,35	8,93	7,50
VECINĂȚĂȚI	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,35	8,93	7,50
DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,35	8,93	7,50
ACCESIBILITATEA	bună	bună	superioară	bună
Cuantum ajustare (%)		0%	-10%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	-0,89	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,35	8,04	7,50
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)		7,35	8,04	7,50
(construcție pe teren/PUZ)	considerat liber	fara construcție/construibil	fara construcție/construibil	fara construcție/construibil
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/construcție)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		7,40	8,00	7,50
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	0,55	-0,46	0,70
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	8%	-5%	10%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	0,55	1,32	0,70
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	8%	16%	10%
Numar ajustări		2	3	3
Curs valutar BNR: 1 euro= 5,0845 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 si economic de proprietatea imobilizată subiect și asupra prețului la careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute				
Astfel, valoarea de piață* a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:				
Valoare unitară teren rezultată din evaluare:		7,40 euro/mp		
VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultată din evaluare:		5.550 euro		
echivalent		28.219 lei		

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori 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 cumparatorilor 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 tranșare variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumparator și agentia imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de

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

RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

Se consideră ca 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 VÂNZARE

Reflecțăm motivele 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.

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	locăție inferioară	locăție inferioară	locăție inferioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	3%	3%	5%
Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află 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	Comp. B	Comp. C
	0%	0%	0%

DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

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

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația rezidențială se vând în mod obișnuit mai ieftin cu cel mult 15%.			

DESCHIDERE & FORMA ÎN PLAN

În funcție de frontul stradal se poate poziționa viitoarele construcții și mai ales posibilitatea aprovizionării construcțiilor cu mașini de mare tonaj

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

UTILITĂȚI

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

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	5%	2%	5%

VECINĂȚĂȚI

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

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

DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)

Terenurile intravilane care au destinația locuințe colective se vând mai scump decât cele care au destinația doar locuințe maxim 2 familii duplex

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similară	similară	similară
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%

Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația gradină se vând în mod obișnuit mai ieftin cu cel puțin 30%.

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.

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	similară	superioară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	-10%	0%

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 10%

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

Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil (construcție pe teren/PUZ)

În funcție de construcțiile existente pe teren se estimează valoarea de demolare (aducerea terenului la starea de teren liber) / costurile necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil prin PUZ

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

4.1.3 Concluzia metodei

Pentru estimarea valorii de piață a terenului intravilan situat în localitatea Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, comuna Coșteiu, județul Timiș, s-a aplicat metoda comparației directe, considerată cea mai relevantă în condițiile în care pe piața locală există suficiente informații privind tranzacții și oferte pentru terenuri similare ca destinație, amplasament și caracteristici fizice.

Au fost selectate trei proprietăți comparabile, amplasate în zona Coșteiu – Păru – Țipari, care prezintă condiții similare de localizare, utilități și accesibilitate. Valorile unitare ale ofertelor comparabile variază între 8,00 și 10,00 euro/mp, ajustate ulterior în funcție de diferențele specifice privind localizarea, utilitățile, suprafața, forma terenului, accesul și destinația conform CMBU.

După aplicarea ajustărilor procentuale și valorice, rezultatele ajustate ale prețurilor unitare s-au situat între 7,20 euro/mp și 7,90 euro/mp. Analizând valorile obținute, cea mai apropiată de caracteristicile terenului subiect este comparabila nr. 1 (Vatra satului – Țipari), care reflectă condiții de piață similare și o ajustare minimă a valorii brute.

Pe baza comparabilei cu cea mai mică ajustare brută și a raționamentului profesional, s-a reținut un preț unitar final de 7,20 euro/mp, considerat reprezentativ pentru terenul evaluat, având în vedere condițiile actuale ale pieței locale.

Astfel, valoarea de piață a terenului este:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

7,40 euro/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

5.550 euro

echivalent

28.219 lei

Concluzie finală:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe reflectă condițiile curente ale pieței locale din Coșteiu, fiind adecvată pentru un teren intravilan liber, cu destinație rezidențială, situat într-o zonă cu cerere moderată și ofertă echilibrată.

Rezultatul este conform principiului substituției și reprezintă o estimare realistă a valorii de piață pentru scopul evaluării — respectiv, determinarea valorii în vederea vânzării.

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Sinteza rezultatelor

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

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

7,40 euro/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

5.550 euro

echivalent

28.219 lei

5.2 Analiza rezultatelor

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a identifica metoda cea mai adecvată circumstanțelor date.

Nu există o metodă universală care să fie potrivită tuturor tipurilor de proprietăți.

Procesul de selecție trebuie să țină cont de următoarele criterii:

- tipul valorii și premisa valorii (stabilite prin termenii de referință și scopul evaluării);
- punctele tari și slabe ale abordărilor aplicabile;
- gradul de adecvare al fiecărei metode în raport cu natura activului și practicile pieței;
- disponibilitatea și credibilitatea informațiilor necesare aplicării metodelor.

Selectarea și argumentarea metodelor adecvate depinde de calitatea și relevanța datelor de piață și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Concluzia asupra valorii trebuie să reflecte credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate, în raport cu scopul evaluării.

Criterii de analiză a metodelor aplicabile

ADECVAREA

Evaluatorul a apreciat în ce măsură fiecare metodă este potrivită pentru scopul evaluării, natura proprietății și existența unei piețe active pentru terenuri similare.

Adecvarea se referă la tipul proprietății — în acest caz, teren intravilan liber, cu destinație rezidențială — pentru care abordarea prin piață este cea mai relevantă.

PRECIZIA

Precizia rezultatelor depinde de corectitudinea datelor colectate, de modul de aplicare a ajustărilor și de verificabilitatea informațiilor provenite din surse de piață.

CANTITATEA INFORMAȚIILOR

Adecvarea și precizia sunt influențate de cantitatea și consistența informațiilor disponibile. Chiar și informațiile precise trebuie susținute de un număr suficient de comparabile, pentru a oferi credibilitate rezultatului.

Analiza abordărilor de evaluare

Abordarea prin piață (comparația directă)

- **Adecvarea:**
Cea mai potrivită metodă pentru evaluarea terenurilor, întrucât există suficiente informații privind oferte și tranzacții cu terenuri similare din Coșteiu și localitățile limitrofe (Păru, Tapia, Vatra satului).
Metoda reflectă comportamentul real al pieței și respectă principiul substituției.
- **Precizia:**
Datele utilizate sunt verificabile, provenind din surse publice (platforme imobiliare, agenți locali) și au fost ajustate conform diferențelor de localizare, utilități și caracteristici fizice. Nivelul de precizie este considerat ridicat.
- **Cantitatea informațiilor:**
Au fost identificate cel puțin trei comparabile relevante, cu date suficiente pentru aplicarea ajustărilor procentuale și valorice.
Cantitatea și calitatea informațiilor sunt adecvate și suficiente.

Abordarea prin venit

- **Adecvarea:**
Neadecvată pentru terenuri libere neproductive, care nu generează venituri directe. Această metodă se aplică doar proprietăților generatoare de venit (PIGA) — spații comerciale, industriale sau de birouri.
- **Precizia:**
Nu se aplică, deoarece nu există venituri estimate din exploatarea terenului.
- **Cantitatea informațiilor:**
Insuficientă pentru aplicarea metodei.

Prin urmare, abordarea prin venit nu este relevantă pentru scopul și tipul proprietății analizate.

Abordarea prin cost

- **Adecvarea:**
Neadecvată pentru terenuri libere, întrucât metoda prin cost se aplică proprietăților construite, pentru estimarea valorii prin reproducerea sau înlocuirea construcției.
- **Precizia:**
Nu a fost utilizată, deoarece pe teren nu există construcții relevante economic.
- **Cantitatea informațiilor:**
Nu este aplicabilă, întrucât nu au fost analizate elemente constructive sau costuri de edificare.

Concluzia analizei rezultatelor

În urma analizei, singura metodă relevantă și credibilă pentru estimarea valorii de piață a terenului din Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 156, este abordarea prin piață – metoda comparației directe.

Aceasta oferă cea mai bună reflectare a comportamentului pieței și a prețurilor tranzacționate pentru terenuri similare din zonă.

5.3 Concluzie

În urma aplicării metodelor de evaluare și a analizei rezultatelor obținute, evaluatorul a apreciat că cea mai adecvată metodă pentru determinarea valorii de piață a terenului este metoda comparației directe (abordarea prin piață).

Această metodă reflectă cel mai fidel comportamentul actual al pieței pentru terenurile intravilane rezidențiale din zona Coșteiu – Lugoj, având în vedere disponibilitatea informațiilor de piață, similaritatea comparabilelor selectate și scopul evaluării – determinarea valorii de piață în vederea vânzării.

Valoarea de piață a fost estimată prin compararea terenului evaluat cu trei proprietăți similare, amplasate în aceeași localitate sau în zone apropiate, ajustate pentru diferențele specifice de amplasament, utilități, suprafață și condiții de piață.

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza de teren liber, în conformitate cu principiul CMBU – Cea Mai Bună Utilizare, care presupune utilizarea rezonabilă, legal permisă și economic viabilă a terenului la data evaluării.

Valoare proprietate teren 750 mp	5.550 €	28.219 lei
---	----------------	-------------------

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

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 nu conține tva

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 : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

VI. ANEXE



6.1 Acte de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 415648 Costeiu

Nr. cerere	62417
Ziua	07
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare	100195506436

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Bujorilor, Nr. 156

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415648	750	Teren neîmprejmuit; TEREN INTRAVILAN

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	415648-C1	Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Bujorilor, Nr. 156	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:145.3 mp; S. construita desfasurata:145.3 mp; Casa unifamiliala P, anul construirii 2025

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59693 / 19/10/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 413985 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7904. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 413985/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 29894 din 16/06/2022;	A1
Act Administrativ nr. 55, din 23/10/2013 emis de CONS.LOC.COM.COSTEIU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSTEIU, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 413985/Costeiu, inscrisa prin incheierea nr. 29894 din 16/06/2022;	A1
37063 / 11/06/2025		
Act Administrativ nr. 4307, din 30/05/2025 emis de Comuna Costeiu; Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizatie de construire nr.7067, din 23/09/2025 emis de Comuna Costeiu; Act Administrativ nr. documentație cadastrală, din 11/06/2025 emis de Onae Tudor-Darius; Act Administrativ nr. documentatie cadastrală, din 07/10/2025 emis de Onae Tudor-Darius Persoana Fizica Autorizata;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IMMLER MIRIAM-ALEXANDRA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40073 / 04/07/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune 5747, din 25/06/2024 emis de Primaria Comunei Costeiu;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE - pe o durata de 49 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IMMLER MIRIAM-ALEXANDRA	A1



Carte Funciară Nr. 415648 Comuna/Oraș/Municipiu: Costeiu

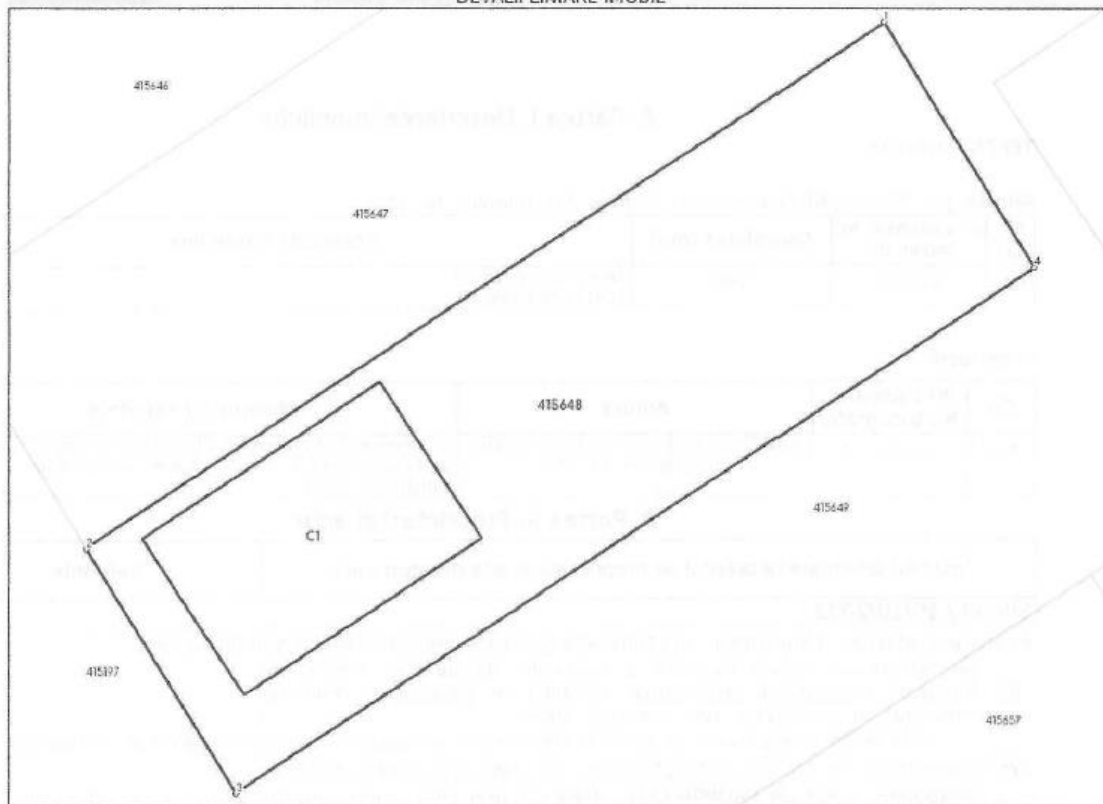
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
415648	750	TEREN INTRAVILAN

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	750	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	415648-C1	construcții de locuințe	145,3	Cu acte	S. construita la sol:145.3 mp; S. construita desfasurata:145.3 mp; Casa unifamiliala P, anul construirii 2025



Carte Funciară Nr. 415648 Comuna/Oraș/Municipiu: Costeiu

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (**) (m)
1	255.680,591 475.760,985	2	255.638,818 475.733,508	50.0
2	255.638,818 475.733,508	3	255.646,68 475.720,725	15.007
3	255.646,68 475.720,725	4	255.688,453 475.748,202	50.0
4	255.688,453 475.748,202	1	255.680,591 475.760,985	15.007

** 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 141 RON, -Dovada plata card online nr.9139/07-10-2025 în suma de 141, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
20-10-2025

Asistent Registrator,
MANUELA ION

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

6.2 Informații de piață

Comparabile oferte de piață terenuri 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 se aplică.

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-de-vanzare-in-tipari-jud-timis-IDjmxB0.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT

 **Simona**
Pe OLX din mai 2012
Activ pe 30 septembrie 2025

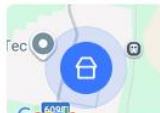
Trimite mesaj

 072 923 3806

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Tipari**
Timis



Vezi locația pe hartă

Postat 28 septembrie 2025

Teren de vanzare in Tipari, jud Timis

26 000 € Prețul e negociabil

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Suprafata utila: 2 200 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren 2200 mp in Tipari, comuna Costei, județul Timiș. Terenul este perfect pentru construcții. Dimensiuni aproximative 23 metri front stradal x 87 metri lungime, asfalt pe strada, toate utilitățile în fata terenului [apa, canal, curent, tv, internet]
Pe 3 laturi este împrejmuit cu gard nou.
Aproximativ 20 de pomi fructiferi pe rod.
Terenul este plat, nu este în panta sau cu denivelări, strada liniștită, asfaltata, vecini buni.
Terenul este înscris în Cartea Funciara.
Prețul este 26.000 euro, ușor negociabil

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

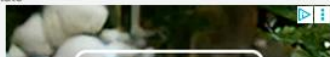
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți la acest anunț.

Arată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate



COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-in-loc-paru/g991g86gh4f7343d251hg1e4h4ii9e0.html>

publi24.ro

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

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 Io. Păru (com. Costeiu - 14 km de Lugoj, care au posibilitatea de Alipire, deoarece au limitele învecinate.
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](tel:075947307) [numarul 579 473 07 arata](tel:075947307) [numarul 951 951](tel:075947307).

▶ 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

www.top-evaluari.ro

Pagina 44 | 48



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANȚĂ



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Harta



Încadrare in zonă





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Comparabile terenuri





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV

AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Fotografii imobil





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANȚA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

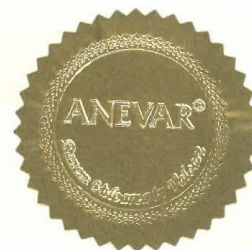
MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2025
Valabil până la: 31.12.2025

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

2025