

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren intravilan

Carte Funciară Nr. 414084 Coșteiu

Raport de evaluare nr. 09 / VZ / 2026

Client: COMUNA COȘTEIU

Proprietar teren: COMUNA COȘTEIU – domeniul privat

Utilizarea evaluării este estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

Data evaluării: 14.07.2026

SC TOP VALUATION SRL

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

CUI: 43836272

Email: evaluari.top@gmail.com

Tel: 0728 215 615

Site: www.top-evaluari.ro



TOP VALUATION SRL
EVALUĂRI ȘI CONSULTANȚĂ



1 Introducere

1.1 Sinteza raportului

Numele clientului: COMUNA COȘTEIU

Utilizator: COMUNA COȘTEIU

Adresa imobilului **Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168, județ Timiș**

Utilizarea desemnată Evaluarea este realizată în vederea utilizării pentru vânzare.

Tipul valorii Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ANEVAR.

Tip de proprietate Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan, în condițiile juridice înscrise în CF, inclusiv dreptul de concesiune existent.

Extras de carte funciară **Carte Funciară Nr. 414084 Coșteiu**

Descrierea bunului Proprietatea analizată reprezintă un **teren intravilan construibil**

Suprafață teren intravilan, categoria de folosință curți construcții: 689 mp

Proprietar **COMUNA COȘTEIU – domeniul privat, pentru teren; STÎNGU STĂNICA, pentru construcția C1**

Valoare de piață fără tva Valoarea de piață estimată se referă exclusiv la terenul intravilan în suprafață de 689 mp, fără includerea construcției existente C1, conform ipotezelor speciale ale evaluării:

5.100 euro, echivalent 26.693 lei.

cursul Bnr la data evaluării 1 euro= 5.2339 lei

Abordarea utilizată Abordarea prin piață - Metoda comparației directe prin tehnica de analiză comparativă

Data evaluării 14.07.2026

Data inspecției 14.07.2026

Data raportului 14.07.2026





1.2 Certificarea evaluatorului

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 exprimarea 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 niciun 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 EI, EPI, EBM
Ing. Dipl. Chelu Adrian Claudiu
Legitimă 11300/2026





1	Introducere	2
1.1	Sinteza raportului	2
1.2	Certificarea evaluatorului.....	3
2	Termenii de referință.....	6
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării	6
2.2	Clientul și utilizatorii desemnați	6
2.3	Utilizarea desemnată	6
2.4	Evaluatorul	6
2.5	Moneda evaluării	6
2.6	Data evaluării	6
2.7	Tipul valorii; premisa.....	7
2.8	Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	8
2.9	Ipoteze speciale	8
2.10	Contribuții specialist	9
2.11	Factorii de mediu, sociali și de guvernanță	10
2.12	Tipul raportului	11
2.13	Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	12
2.14	Conformitatea cu SEV	12
3	Prezentarea datelor	13
3.1	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	13
3.2	Descrierea situației juridice	15
3.3	Descrierea amplasamentului și terenului	15
4	Analiza datelor	17
4.1	Analiza pieței imobiliare specifice.....	17
4.1.1	Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare	17
4.1.2	Analiza cererii.....	17
4.1.3	Analiza ofertei	17
4.1.4	Relația dintre cerere și ofertă	18
4.1.5	Concluzie privind piața specifică	18
4.2	Analiza CMBU.....	19
4.3	Evaluarea.....	20
4.3.1	Valoarea de piață a terenului.....	21
4.3.1.1	Comparabile relevante.....	25
4.3.1.2	Grila de comparație.....	28
5	Analiza rezultatelor și concluzia	31
5.1	Sinteza rezultatelor	31



5.2. Analiza rezultatelor	32
5.3. Concluzia evaluatorului.....	32
6 Anexa	33
6.1 Informații de piață	33
6.2 Hărți	36
6.3 Acte de proprietate.....	38
6.4 Fotografii.....	42



2 Termenii de referință

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Denumire: **teren intravilan**

Situația actuală a proprietății: pe teren este edificată o construcție tip P+1

Adresa: Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168, comuna Coșteiu, jud. Timiș

Cod poștal: 307125

Identificare cadastrală: 414084

Carte funciară: CF 414084 Coșteiu

Proprietari: **COMUNA COȘTEIU – domeniul privat, pentru teren; STÎNGU STĂNICA, pentru construcția C1**

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în favoarea Comunei Coșteiu – domeniul privat, iar dreptul de proprietate asupra construcției C1 este înscris în favoarea doamnei Stîngu Stănica

2.2 Clientul și utilizatorii desemnați

Client: COMUNA COȘTEIU

Utilizator: COMUNA COȘTEIU

2.3 Utilizarea desemnată

Evaluarea este realizată în vederea utilizării pentru vânzare.

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

2.4 Evaluatorul

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP VALUATION SRL, Membru Corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0850 valabilă 2026, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluador autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11300 – valabilă 2026.

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.

Evaluador autorizat ANEVAR, specializare:

Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI)

Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM)

Evaluarea întreprinderii, a fondului de comerț și a altor active necorporale (EI)

2.5 Moneda evaluării

Estimarea valorii este prezentată în RON și EUR, 1 euro = 5.2339 lei

2.6 Data evaluării

Data evaluării: 14.07.2026



Data inspecției: 14.07.2026. Inspecția a fost efectuată de evaluator autorizat Chelu Adrian Claudiu. Evaluarea s-a bazat pe documentele puse la dispoziție, pe informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății și pe datele de piață analizate. Valoarea estimată este condiționată de ipoteza că datele documentare analizate corespund situației reale a imobilului la data evaluării.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată la data de 14.07.2026

2.7 Tipul valorii; premisa

Tipul valorii estimat în prezentul raport este **valoarea de piață**.

Conform **SEV 102 – Tipuri ale valorii**, valoarea de piață este definită ca fiind:

„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

În cazul proprietății evaluate, tipul valorii a fost stabilit ca **valoare de piață**, având în vedere utilizarea evaluării, respectiv estimarea unei valori obiective a imobilului, care să poată fi utilizată ca reper economic în analiza proprietății și în fundamentarea deciziilor utilizatorilor desemnați ai raportului.

Proprietatea imobiliară subiect al evaluării este reprezentată de un **teren intravilan**, situat în județul Timiș, comuna Coșteiu, localitatea Coșteiu, identificat prin **CF nr. 414084 Coșteiu**, nr. cadastral **414084**, în suprafață de **689 mp**, având categoria de folosință **curți-construcții**. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în favoarea Comunei Coșteiu – domeniul privat, în cotă actuală de 1/1, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Comunei Coșteiu. În partea a III-a a cărții funciare este înscris un drept de concesiune asupra terenului, pe o perioadă de 49 ani, conform documentelor analizate..

Premisa valorii utilizată în evaluare este premisa **cele mai bune utilizări** a proprietății, respectiv utilizarea probabilă, permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, ținând cont de caracteristicile juridice, fizice, urbanistice și economice ale terenului la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile, proprietatea a fost evaluată în ipoteza utilizării sale ca teren intravilan construibil pentru dezvoltare rezidențială.

Evaluarea nu are ca obiect verificarea sau garantarea drepturilor juridice asupra proprietății, ci estimarea valorii de piață a proprietății identificate, la data evaluării, în ipotezele și condițiile prezentate în raport. Drepturile, sarcinile, restricțiile și reglementările urbanistice au fost avute în vedere pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv extrasul de carte funciară.

În conformitate cu cerințele privind informațiile și datele de intrare utilizate în evaluare, evaluatorul a analizat documentele disponibile și a utilizat informațiile considerate relevante, suficiente și adecvate pentru estimarea valorii. Valoarea estimată este condiționată de ipoteza că informațiile documentare analizate sunt corecte, complete și reflectă situația reală a imobilului la data evaluării.



2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, evaluatorul a utilizat informații furnizate de client/beneficiar, informații obținute din documentele juridice și cadastrale puse la dispoziție, informații constatate în urma analizei documentare, precum și informații de piață disponibile la data evaluării.

Principala sursă documentară utilizată pentru identificarea juridică și tehnică a proprietății este **Extrasul de carte funciară pentru informare, CF nr. 414084 Coșteiu**, pentru imobilul situat în **jud. Timiș, UAT Coșteiu, loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**. Conform extrasului de carte funciară, imobilul este compus din teren intravilan în suprafață de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, și construcția identificată cu nr. cadastral **414084-C1**, având destinația **construcție de locuințe**, respectiv casă unifamilială în regim de înălțime **P+1E**.

Din punct de vedere juridic, informațiile au fost preluate din înscrisurile existente în cartea funciară. Terenul este înscris în proprietatea **Comunei Coșteiu – domeniu privat**, cu drept de administrare în favoarea **Consiliului Local al Comunei Coșteiu**, iar construcția este înscrisă în proprietatea persoanelor fizice menționate în extrasul de carte funciară. De asemenea, în partea a III-a a cărții funciare este înscris un **drept de concesiune** asupra terenului, pe o perioadă de **49 ani**, în favoarea proprietarului construcției, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară.

Informațiile privind configurația terenului, amplasarea construcției pe teren, limitele proprietății, lungimile segmentelor și vecinătățile cadastrale au fost analizate pe baza anexei la partea I a cărții funciare și a planului de amplasament inclus în extras. Suprafața terenului este determinată în planul de proiecție Stereo 70, conform mențiunilor din documentația cadastrală.

Informațiile de piață utilizate în procesul de evaluare au fost obținute din surse publice, respectiv oferte disponibile pe piața imobiliară specifică, anunțuri de vânzare, baze de date proprii ale evaluatorului, informații din tranzacții sau oferte comparabile, după caz, precum și din analiza condițiilor de piață existente la data evaluării. Aceste informații au fost analizate critic, verificate în măsura posibilului și ajustate pentru diferențele relevante față de proprietatea subiect.

Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice suplimentare față de documentele puse la dispoziție și nu a realizat măsurători cadastrale sau expertize tehnice de specialitate. Informațiile preluate din documentele oficiale au fost considerate corecte și complete la data evaluării, cu mențiunea că responsabilitatea pentru autenticitatea, valabilitatea și integralitatea documentelor aparține emitentului acestora și persoanelor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

2.9 Ipoteze speciale

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost avute în vedere următoarele ipoteze speciale, formulate în concordanță cu utilizarea evaluării și cu situația transmisă, respectiv **vânzarea terenului fără construcție**:

- **Evaluarea are ca obiect exclusiv terenul**
Evaluarea se realizează exclusiv pentru terenul intravilan în suprafață de **689 mp**, identificat cu nr. cadastral **414084**, înscris în CF nr. **414084 Coșteiu**, situat în **jud. Timiș, UAT Coșteiu, loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**. Construcția identificată cu nr. cadastral **414084-C1** nu face obiectul evaluării și nu este inclusă în valoarea estimată.
- **Ipoteza terenului liber de construcții**
Deși în cartea funciară este înscrisă construcția **414084-C1**, respectiv casă unifamilială în



regim de înălțime P+1E, evaluarea terenului se realizează în ipoteza specială că terenul se valorifică **fără construcție**, respectiv ca teren liber, disponibil pentru utilizare conform destinației urbanistice și juridice aplicabile.

- **Neatribuirea unei valori construcției existente**

Construcția existentă pe teren nu a fost evaluată distinct și nu contribuie la valoarea finală estimată. Orice valoare, cost de edificare, valoare tehnică sau valoare de piață aferentă construcției este exclusă din prezentul raport, întrucât utilizarea evaluării privește vânzarea terenului fără construcție.

- **Valoarea estimată** este determinată în ipoteza specială că terenul se valorifică fără construcția existentă. Eventualele costuri de demolare/eliberare a amplasamentului nu au fost estimate distinct și nu fac obiectul prezentului raport, acestea urmând a fi analizate separat dacă vor fi necesare în procesul de vânzare.

- **Dreptul evaluat asupra terenului**

Evaluarea are în vedere dreptul asupra terenului în condițiile juridice înscrise în cartea funciară. Conform extrasului CF, terenul este înscris în proprietatea **Comunei Coșteiu – domeniu privat**, cu drept de administrare în favoarea **Consiliului Local al Comunei Coșteiu**, iar în partea a III-a este înscris un **drept de concesiune pe o perioadă de 49 ani**. Aceste elemente juridice au fost avute în vedere în analiza proprietății și pot influența vandabilitatea și valoarea terenului.

- **Menținerea valabilității situației juridice înscrise în cartea funciară**

Se consideră, ca ipoteză specială, că înscrierile din cartea funciară sunt valabile, opozabile și produc efecte juridice la data evaluării, fără litigii, revendicări, restricții suplimentare sau alte limitări neînscrise care să afecteze posibilitatea de vânzare a terenului.

- **Utilizarea terenului conform categoriei și reglementărilor aplicabile**

Evaluarea are în vedere utilizarea terenului ca teren intravilan, categoria de folosință **curți-construcții**, cu posibilitate de utilizare conform reglementărilor urbanistice aplicabile zonei. Nu au fost analizate scenariile alternative care presupun schimbări de regim juridic, schimbări de destinație sau autorizări speciale, în afara celor menționate expres în raport.

- **Lipsa unor limitări tehnice sau urbanistice suplimentare necomunicate**

Se consideră că terenul nu este afectat de interdicții de construire, servituți tehnico-edilitare, restricții de acces, limitări urbanistice, obligații de sistematizare, riscuri naturale sau alte condiții speciale care nu au fost prezentate evaluatorului și care ar putea diminua valoarea de piață.

Aceste ipoteze speciale au fost avute în vedere exclusiv pentru estimarea valorii de piață a terenului, în ipoteza vânzării acestuia **fără construcție**. În cazul în care terenul se vinde împreună cu construcția existentă, dacă apar obligații de demolare/eliberare a amplasamentului sau dacă situația juridică diferă de cea înscrisă în documentele analizate, valoarea estimată poate necesita revizuire.

2.10 Contribuții specialist

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare, evaluatorul nu a utilizat contribuția unui specialist extern pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție, respectiv extrasul de carte funciară și informațiile cadastrale disponibile, precum și informațiile de piață relevante pentru segmentul terenurilor intravilane construite din zona analizată. Interpretarea acestor informații a fost realizată strict din perspectiva procesului de evaluare și a estimării valorii de piață.



Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice, topografice, cadastrale, urbanistice, geotehnice, de mediu sau tehnice de specialitate și nu își asumă responsabilitatea pentru aspecte care exced competenței profesionale de evaluator autorizat. În cazul în care, ulterior, vor fi identificate restricții juridice, tehnice, urbanistice, geotehnice sau de mediu care nu au fost evidențiate în documentele analizate, acestea pot influența valoarea estimată.

Informațiile preluate din documentele puse la dispoziție au fost considerate corecte, complete și valabile la data evaluării, în măsura în care nu au fost identificate neconcordanțe evidente. Orice concluzie privind edificabilitatea efectivă a terenului, autorizarea lucrărilor de construire sau conformitatea documentațiilor tehnice revine instituțiilor și specialiștilor abilitați potrivit legii.

2.11 Factorii de mediu, sociali și de guvernare

În cadrul procesului de evaluare au fost avuți în vedere, în măsura informațiilor disponibile, factorii de mediu, sociali și de guvernare care pot influența valoarea de piață, lichiditatea și vandabilitatea terenului evaluat.

Factorii de mediu

Proprietatea evaluată este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, situat în **jud. Timiș, UAT Coșteiu, loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**, identificat cu nr. cadastral **414084**, înscris în CF nr. **414084 Coșteiu**. Conform extrasului de carte funciară, pe teren este înscrisă construcția **414084-C1**, însă evaluarea are ca obiect terenul, în ipoteza vânzării fără construcție.

Din analiza documentelor puse la dispoziție nu au rezultat informații privind existența unor contaminări ale solului, poluări istorice, depozitări necontrolate de deșeuri, riscuri de mediu sau alte elemente care să afecteze negativ utilizarea terenului. Evaluatorul nu a realizat investigații de mediu, studii geotehnice, analize privind calitatea solului sau verificări tehnice specializate. În lipsa unor informații contrare, s-a considerat că terenul nu este afectat de factori de mediu care să impună costuri suplimentare semnificative sau limitări majore de utilizare.

Fiind un teren intravilan cu folosință curți-construcții, utilizarea sa este dependentă de reglementările urbanistice locale, de condițiile de autorizare și de existența/posibilitatea racordării la utilități. Eventualele restricții urbanistice, servituți tehnico-edilitare, zone de protecție sau condiționări de mediu care nu au fost comunicate evaluatorului pot influența valoarea și trebuie verificate de către părțile interesate înaintea unei tranzacții.

Factorii sociali

Terenul este amplasat în localitatea Coșteiu, într-o zonă cu utilizare predominant rezidențială/rurală, specifică unei localități aflate în proximitatea municipiului Lugoj și a rețelei locale de circulație. Factorii sociali relevanți pentru acest tip de proprietate sunt legați în principal de atractivitatea zonei pentru locuire, accesul la infrastructură, nivelul de dezvoltare locală, disponibilitatea serviciilor publice și interesul potențial al cumpărătorilor pentru terenuri intravilane destinate construirii sau utilizării rezidențiale.

Caracteristicile sociale ale zonei pot susține cererea pentru terenuri intravilane de dimensiuni reduse-medii, utilizabile pentru locuințe individuale, însă lichiditatea depinde de condițiile concrete ale amplasamentului, acces, utilități, reglementări urbanistice și situația juridică. În cazul de față, faptul că



terenul este analizat în ipoteza vânzării fără construcție trebuie corelat cu situația juridică existentă și cu posibilitatea efectivă de transmitere a dreptului evaluat.

Factorii de guvernanță

Din perspectiva guvernanței, au fost analizate informațiile juridice și cadastrale disponibile în extrasul de carte funciară. Conform CF nr. 414084 Coșteiu, terenul este înscris în proprietatea **Comunei Coșteiu – domeniu privat**, cu drept de administrare în favoarea **Consiliului Local al Comunei Coșteiu**. Totodată, în partea a III-a este înscris un **drept de concesiune** asupra terenului, pe o perioadă de **49 ani**, în favoarea persoanei menționate în cartea funciară.

Această situație juridică reprezintă un element relevant pentru evaluare, întrucât terenul nu este analizat ca proprietate privată liberă de sarcini în patrimoniul unei persoane fizice/juridice obișnuite, ci ca teren aflat în domeniul privat al Comunei Coșteiu, cu drept de administrare și cu drept de concesiune înscris. În consecință, posibilitatea de vânzare, condițiile de înstrăinare, necesitatea unor hotărâri ale autorității locale, procedura de valorificare și eventualele drepturi ale concesionarului trebuie analizate conform cadrului legal aplicabil și documentelor administrative relevante.

Evaluatorul nu a efectuat o analiză juridică asupra procedurii de vânzare și nu a verificat legalitatea sau oportunitatea actelor administrative ce ar putea sta la baza transferului dreptului de proprietate. S-a avut în vedere ipoteza că documentele puse la dispoziție sunt valabile, că înscrierile din cartea funciară reflectă situația juridică reală la data evaluării și că orice transfer al terenului se va realiza cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile bunurilor aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

În concluzie, factorii ESG nu indică, pe baza informațiilor disponibile, existența unor riscuri de mediu sau sociale majore care să afecteze semnificativ valoarea terenului. Principalul element cu impact potențial asupra valorii și vandabilității este cel de guvernanță, respectiv regimul juridic al terenului, apartenența la domeniul privat al Comunei Coșteiu, dreptul de administrare și existența concesiunii înscrise în cartea funciară.

2.12 Tipul raportului

Prezentul document reprezintă un **raport de evaluare descriptiv**, întocmit în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025**, aplicabile la data evaluării.

Raportul prezintă proprietatea imobiliară supusă evaluării, termenii de referință ai evaluării, documentele și informațiile utilizate, analiza pieței specifice, abordările și metodele de evaluare aplicate, raționamentele profesionale ale evaluatorului, precum și concluzia asupra valorii.

Raportul a fost elaborat în formă scrisă și conține informațiile considerate necesare pentru susținerea concluziei asupra valorii estimate, în limitele ipotezelor, ipotezelor speciale, condițiilor limitative și documentelor puse la dispoziția evaluatorului.

Tipul raportului este adecvat utilizării evaluării și utilizatorilor desemnați, fiind destinat exclusiv scopului menționat în prezentul raport și neputând fi utilizat, difuzat sau publicat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.



2.13 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit exclusiv pentru **utilizarea evaluării** și pentru **utilizatorii desemnați** menționați în raport. Raportul nu poate fi utilizat în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat și nu poate fi invocat de alte persoane sau entități care nu au fost identificate ca utilizatori desemnați.

Raportul de evaluare, concluzia asupra valorii și orice parte a acestuia nu pot fi publicate, reproduse, distribuite, transmise sau comunicate către terți fără acordul scris prealabil al evaluatorului, cu excepția situațiilor în care transmiterea este impusă de lege, de o autoritate competentă sau de procedurile aferente utilizării evaluării menționate în raport.

Utilizarea parțială a raportului, extragerea unor pasaje, valori, concluzii sau anexe fără prezentarea contextului integral al evaluării poate conduce la interpretări eronate și nu este permisă. Raportul trebuie analizat numai în ansamblul său, împreună cu toate ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative, documentele analizate, datele de piață și raționamentele profesionale prezentate.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de persoane terțe care utilizează raportul fără a fi desemnate ca utilizatori ai evaluării sau care utilizează raportul în alt scop decât cel declarat. Orice utilizare neautorizată a raportului, a concluziei asupra valorii sau a informațiilor conținute în acesta se face pe răspunderea exclusivă a persoanei care îl utilizează.

Raportul de evaluare nu reprezintă o opinie juridică, urbanistică, fiscală, tehnică, contabilă sau de investiții și nu poate fi utilizat ca substitut pentru verificări de specialitate efectuate de persoane sau instituții abilitate. Concluzia asupra valorii este valabilă numai la data evaluării, în condițiile de piață, ipotezele și limitările prezentate în raport.

2.14 Conformitatea 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

Glosar 2025

Derogări de la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025: nu este cazul.



3 Prezentarea datelor

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

Aria de piață

Aria de piață relevantă pentru proprietatea evaluată este reprezentată de piața terenurilor intravilane cu destinație rezidențială din localitatea **Coșteiu**, județul Timiș, respectiv de segmentul terenurilor de dimensiuni mici și medii, utilizabile pentru construire locuințe individuale sau pentru completarea unor proprietăți rezidențiale existente.

Proprietatea analizată este un teren intravilan în suprafață de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, identificat cu nr. cadastral **414084**, înscris în CF nr. **414084 Coșteiu**, situat în **jud. Timiș, UAT Coșteiu, loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**. Conform documentației cadastrale, terenul are formă relativ regulată și este amplasat într-o zonă cu caracter rezidențial/local, specifică localităților rurale din proximitatea unor centre urbane secundare.

Piața specifică este influențată de cererea pentru terenuri intravilane destinate locuirii individuale, de accesibilitatea față de municipiul Lugoj și de principalele căi de circulație din zonă, de nivelul utilităților disponibile, de regimul juridic al terenului și de posibilitatea efectivă de valorificare. În cazul proprietății subiect, un element particular al pieței îl reprezintă faptul că evaluarea privește **terenul fără construcție**, deși în cartea funciară este înscrisă construcția cu nr. cadastral **414084-C1**.

Oraș / localitate

Localitatea **Coșteiu** este situată în județul Timiș și are caracter predominant rural-rezidențial, cu funcțiuni locale de locuire, gospodării individuale, terenuri intravilane și extravilane, precum și activități economice specifice unei comune. Din punct de vedere al pieței imobiliare, localitatea se adresează în principal cumpărătorilor interesați de proprietăți rezidențiale în zone mai liniștite, cu prețuri inferioare celor practicate în municipiile mari, dar cu acces la infrastructura locală și la centre urbane apropiate.

Cererea pentru terenuri intravilane în astfel de localități este determinată de interesul pentru locuințe individuale, de migrația către zone cu densitate redusă, de costurile mai accesibile ale terenurilor și de existența utilităților și a accesului rutier. Comparativ cu piețele urbane mari, piața locală este mai restrânsă, cu lichiditate moderată, iar durata de expunere pe piață poate fi mai mare, în funcție de preț, localizare, utilități, regim juridic și posibilitatea de construire.

Vecinătăți

Vecinătățile imediate sunt specifice unei zone intravilane rezidențiale din localitatea Coșteiu, cu parcele de teren, locuințe individuale și proprietăți gospodărești. Conform planului cadastral anexat extrasului de carte funciară, terenul este delimitat de proprietăți învecinate identificate cadastral, fiind amplasat într-un front construit/local cu utilizare compatibilă cu destinația de curți-construcții.

Vecinătățile nu indică, pe baza documentelor analizate, existența unor utilizări incompatibile sau a unor factori evidenți de depreciere externă. Caracterul rezidențial al zonei susține utilizarea terenului pentru locuire individuală, sub rezerva respectării reglementărilor urbanistice și a condițiilor de autorizare aplicabile.

Localizare și acces



Imobilul este localizat în **loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**, într-o zonă intravilană a localității. Accesul la proprietate se realizează din trama stradală locală, specifică zonei rezidențiale. Poziționarea în intravilan și categoria de folosință **curți-construcții** susțin caracterul rezidențial al amplasamentului și posibilitatea de utilizare pentru funcțiuni compatibile cu zona.

Accesul direct se realizează din Str. Bujorilor, drum asfaltat.

Amplasamentul este favorabil pentru utilizare rezidențială locală, având o suprafață adecvată pentru o parcelă de locuință individuală. Forma terenului, suprafața de **689 mp** și poziționarea în cadrul unei zone construite sunt elemente care contribuie la vandabilitatea proprietății, cu mențiunea că valoarea și atractivitatea sunt influențate de situația juridică a terenului, respectiv apartenența la domeniul privat al Comunei Coșteiu și existența dreptului de concesiune înscris în cartea funciară.

Concluzie privind aria de piață și localizarea

Aria de piață relevantă este reprezentată de segmentul terenurilor intravilane rezidențiale din localitatea Coșteiu și din localități comparabile din județul Timiș, cu utilizare pentru locuințe individuale. Proprietatea beneficiază de amplasare intravilană, suprafață adecvată și încadrare cadastrală ca teren curți-construcții, elemente favorabile pentru utilizare rezidențială.

Totuși, în analiza valorii trebuie avut în vedere caracterul particular al proprietății, respectiv faptul că terenul este evaluat în ipoteza vânzării **fără construcție**, iar situația juridică înscrisă în cartea funciară evidențiază proprietatea Comunei Coșteiu – domeniu privat, dreptul de administrare al Consiliului Local al Comunei Coșteiu și dreptul de concesiune înscris în favoarea persoanei menționate în CF. Aceste elemente pot influența lichiditatea, numărul potențialilor cumpărători și condițiile concrete de valorificare a terenului.





3.2 Descrierea situației juridice

Identificarea juridică a proprietății evaluate a fost realizată pe baza **Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 414084 Coșteiu**.

Imobilul este situat în **jud. Timiș, UAT Coșteiu, loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**, fiind identificat cu nr. cadastral **414084** și înscris în CF nr. **414084 Coșteiu**. Conform înscrisurilor din cartea funciară, imobilul este compus din teren intravilan în suprafață de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**.

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în favoarea **Comunei Coșteiu – domeniu privat**, iar dreptul de administrare este înscris în favoarea **Consiliului Local al Comunei Coșteiu**, conform mențiunilor din partea a II-a a cărții funciare.

Pe teren este înscrisă construcția identificată cu nr. cadastral **414084-C1**, având destinația **construcție de locuințe**, respectiv **casă unifamilială în regim de înălțime P+1E**. Construcția este înscrisă distinct în cartea funciară, în proprietatea persoanei fizice menționate în extrasul CF.

În partea a III-a a cărții funciare este înscris un **drept de concesiune asupra terenului**, pe o perioadă de **49 ani**, în favoarea proprietarului construcției. Acest drept reprezintă un element juridic relevant pentru evaluare, întrucât terenul este analizat în contextul valorificării acestuia **fără construcție**, iar existența concesiunii poate influența condițiile de vânzare, vandabilitatea și categoria potențialilor cumpărători.

Conform utilizării evaluării, obiectul evaluării îl constituie **terenul fără construcție**. Prin urmare, construcția existentă pe teren nu este inclusă în valoarea estimată și nu face obiectul analizei valorice, fiind tratată ca element existent în evidențele cadastrale, dar exclus din obiectul evaluării. Valoarea estimată se referă strict la teren, în ipoteza specială a vânzării acestuia fără construcție.

Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice suplimentare privind procedura de vânzare a terenului aparținând domeniului privat al Comunei Coșteiu, valabilitatea actelor administrative, condițiile contractului de concesiune sau eventualele drepturi/preempțiuni rezultate din raportul juridic de concesiune. S-a considerat că documentele puse la dispoziție sunt valabile, complete și reflectă situația juridică reală la data evaluării.

În lipsa unor informații contrare, s-a considerat că asupra terenului nu există alte sarcini, litigii, interdicții, servituți, revendicări sau restricții juridice neînscrise în documentele analizate, în afara dreptului de administrare și a dreptului de concesiune menționate anterior.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Proprietatea evaluată este reprezentată de un teren intravilan, situat în **jud. Timiș, UAT Coșteiu, loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**, identificat prin nr. cadastral **414084**, înscris în CF nr. **414084 Coșteiu**. Conform extrasului de carte funciară, terenul are suprafața de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, fiind înscris ca teren intravilan.

Amplasamentul este situat într-o zonă rezidențială aflată în dezvoltare, la marginea/în zona periferică a localității Coșteiu, într-un ansamblu de parcele destinate locuințelor individuale. Din imaginile analizate rezultă că zona este caracterizată prin construcții rezidențiale noi sau în curs de edificare, parcele libere, gospodării individuale și terenuri aflate în diferite stadii de amenajare. Vecinătățile imediate sunt compatibile cu utilizarea rezidențială, nefiind observate activități industriale, comerciale grele sau utilizări incompatibile care să afecteze semnificativ atractivitatea amplasamentului.



Terenul are o configurație relativ regulată, adecvată pentru utilizare rezidențială, cu o suprafață corespunzătoare unei parcele pentru locuință individuală. Conform anexei cadastrale, terenul este delimitat cadastral și are o formă care permite utilizarea eficientă a amplasamentului. Pe teren este edificată construcția identificată cu nr. cadastral **414084-C1**, însă, conform utilizării evaluării, analiza valorică privește **terenul fără construcție**, construcția existentă nefiind inclusă în valoarea estimată.

Accesul la proprietate se realizează din **str. Bujorilor**, drum asfaltat aferent zonei rezidențiale.

Terenul este amplasat într-o zonă cu densitate redusă spre medie de construire, cu locuințe individuale parter sau parter cu pod/mansardă, terenuri libere și parcele în curs de dezvoltare. În proximitate se observă terenuri agricole/extravilane și suprafețe verzi, ceea ce conferă zonei un caracter semi-rural/rezidențial, specific localităților periurbane sau rurale în dezvoltare. Localizarea oferă un cadru favorabil pentru locuire individuală, cu grad redus de aglomerare și vecinătăți preponderent rezidențiale.

Din punct de vedere al utilităților, conform informațiilor disponibile, în zona/frontul parcelei există posibilitate de branșare la **rețele de apă, gaze naturale și energie electrică**. Evaluatorul nu a verificat capacitatea tehnică a rețelelor și nici condițiile concrete de racordare.

Amplasamentul este favorabil pentru utilizare rezidențială, având în vedere încadrarea intravilană, categoria de folosință curți-construcții, suprafața adecvată, forma terenului și vecinătățile compatibile. Principalele elemente care pot influența valoarea sunt poziționarea în cadrul localității, gradul de dezvoltare al zonei, calitatea accesului, disponibilitatea utilităților și situația juridică particulară a terenului, respectiv faptul că acesta este înscris în proprietatea **Comunei Coșteiu – domeniu privat**, cu drept de administrare în favoarea **Consiliului Local al Comunei Coșteiu**, existând și un drept de concesiune înscris în cartea funciară.





4 Analiza datelor

4.1 Analiza pieței imobiliare specifice

4.1.1 Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este reprezentată de segmentul **terenurilor intravilane cu destinație rezidențială**, situate în localitatea **Coșteiu**, județul Timiș, și în localități rurale comparabile din proximitatea municipiului Lugoj. Segmentul analizat include terenuri de dimensiuni mici și medii, adecvate pentru construire de locuințe individuale, respectiv parcele situate în zone cu caracter rezidențial, cu acces la drumuri locale și cu posibilitate de racordare la utilități.

Proprietatea subiect este un teren intravilan în suprafață de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, identificat cu nr. cadastral **414084**, înscris în **CF nr. 414084 Coșteiu**, situat în **loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168**. Conform documentelor cadastrale, terenul este amplasat într-o zonă rezidențială, iar pe acesta este înscrisă construcția cu nr. cadastral **414084-C1**; totuși, conform utilizării evaluării, analiza valorică are în vedere **terenul fără construcție**.

Piața specifică este influențată de mai mulți factori: localizarea în intravilan, accesibilitatea față de drumurile locale și față de principalele căi de circulație, apropierea de municipiul Lugoj, disponibilitatea utilităților, gradul de dezvoltare al zonei, regimul juridic al terenului și interesul cumpărătorilor pentru locuire individuală în zone mai puțin aglomerate.

4.1.2 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane rezidențiale în localități precum Coșteiu este generată în principal de persoane fizice interesate de construire locuință individuală, extinderea unei gospodării existente sau achiziția unui teren pentru investiție pe termen mediu. Interesul cumpărătorilor este susținut de prețurile mai accesibile comparativ cu zonele urbane mari, de disponibilitatea unor suprafețe de teren mai generoase și de caracterul liniștit al localităților rurale/periurbane.

În cazul terenurilor de dimensiuni reduse-medii, cum este terenul subiect de **689 mp**, cererea este orientată către parcele cu formă regulată, acces facil, front stradal adecvat, utilități disponibile sau ușor accesibile și regim urbanistic favorabil construirii. Cumpărătorii acordă importanță amplasării în cadrul localității, vecinătăților, calității drumului de acces, distanței față de centrele de interes și costurilor suplimentare necesare pentru construire sau amenajare.

Pentru proprietatea analizată, cererea poate fi susținută de amplasarea în intravilan, categoria de folosință **curți-construcții**, suprafața adecvată pentru locuință individuală și localizarea într-o zonă cu vecinătăți rezidențiale. Totuși, cererea este influențată negativ de situația juridică particulară, respectiv faptul că terenul este înscris în proprietatea **Comunei Coșteiu – domeniu privat**, cu drept de administrare în favoarea **Consiliului Local al Comunei Coșteiu**, iar în cartea funciară este înscris un drept de concesiune. Aceste aspecte pot restrânge categoria cumpărătorilor și pot impune verificări juridice suplimentare înaintea unei tranzacții

4.1.3 Analiza ofertei

Oferta de terenuri intravilane rezidențiale în localități rurale din județul Timiș este formată din parcele libere sau parțial amenajate, situate în intravilan, cu suprafețe variabile, destinate în principal construirii



de locuințe individuale. În localitățile aflate în proximitatea unor centre urbane sau a unor artere importante de circulație, oferta este influențată de gradul de dezvoltare locală, de extinderea zonelor rezidențiale și de disponibilitatea terenurilor parcelabile.

În zona analizată, oferta este caracterizată de terenuri intravilane cu utilizare rezidențială, parcele aflate în cartiere noi sau în zone de extindere ale localităților, precum și terenuri situate în zone deja construite. Din imaginile puse la dispoziție rezultă că amplasamentul proprietății subiect se află într-o zonă cu locuințe individuale noi, terenuri libere și parcele în curs de dezvoltare, aspect care indică existența unei piețe locale pentru terenuri destinate construirii.

Oferta concurentă este reprezentată de terenuri libere, cu situație juridică simplă, de regulă proprietate privată, fără sarcini sau cu sarcini ușor radiabile. Comparativ cu acestea, proprietatea subiect prezintă un element distinct, respectiv regimul juridic al terenului și existența concesiunii înscrise. Prin urmare, în analiza comparativă, terenurile similare din punct de vedere al localizării, suprafeței și destinației trebuie analizate cu prudență, având în vedere diferențele de drepturi transmise și de vandabilitate.

4.1.4 Relația dintre cerere și ofertă

Relația dintre cerere și ofertă pe segmentul terenurilor intravilane rezidențiale din localități precum Coșteiu este relativ echilibrată, cu o cerere moderată pentru terenuri potrivite construirii de locuințe individuale și o ofertă existentă de parcele libere sau în curs de dezvoltare. Piața nu are lichiditatea ridicată a zonelor urbane mari, iar durata de expunere poate fi mai mare, în special pentru proprietățile cu particularități juridice, acces mai slab, utilități incomplete sau prețuri peste nivelul acceptat de piață.

Pentru terenurile cu amplasament bun, acces corespunzător, utilități disponibile și drept de proprietate clar, cererea este mai activă. În schimb, pentru terenurile cu situație juridică specială, cum este cazul terenurilor aflate în domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale, cu drept de administrare și concesiune înscrisă, numărul cumpărătorilor potențiali poate fi mai redus, iar procesul de tranzacționare poate necesita o perioadă mai lungă și verificări suplimentare.

În cazul proprietății subiect, caracteristicile favorabile sunt reprezentate de încadrarea intravilană, categoria de folosință **curți-construcții**, suprafața adecvată unei parcele rezidențiale și vecinătățile compatibile cu locuirea. Factorii care pot limita lichiditatea sunt situația juridică specifică și ipoteza evaluării terenului fără construcție, în condițiile în care în cartea funciară este înscrisă o construcție existentă.

4.1.5 Concluzie privind piața specifică

Piața specifică proprietății evaluate este o piață locală, cu lichiditate moderată, orientată către terenuri intravilane destinate locuirii individuale. Proprietatea subiect se încadrează în segmentul terenurilor rezidențiale de dimensiuni mici-medii, amplasate în zone rurale/periurbane aflate în dezvoltare.

Valoarea de piață este influențată favorabil de amplasarea în intravilan, suprafața de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, configurația terenului și vecinătățile rezidențiale. În același timp, valoarea și vandabilitatea trebuie analizate cu prudență, având în vedere faptul că terenul este evaluat în ipoteza vânzării **fără construcție**, iar situația juridică înscrisă în cartea funciară evidențiază proprietatea Comunei Coșteiu – domeniu privat, dreptul de administrare al Consiliului Local al Comunei Coșteiu și dreptul de concesiune înscris asupra terenului.



4.2 Analiza CMBU

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea probabilă, permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă a proprietății analizate. În cadrul prezentului raport, analiza CMBU a fost realizată având în vedere obiectul evaluării, respectiv terenul intravilan fără construcție, situat în loc. Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168, identificat cu nr. cadastral 414084, înscris în CF nr. 414084 Coșteiu.

Utilizare permisibilă legal

Conform extrasului de carte funciară, terenul este situat în intravilanul localității Coșteiu, are suprafața de **689 mp** și categoria de folosință **curți-construcții**. Aceste elemente susțin utilizarea terenului pentru funcțiuni rezidențiale, respectiv construire locuință individuală sau utilizări compatibile cu zona de locuire, în condițiile respectării reglementărilor urbanistice aplicabile.

Situația juridică a terenului este una particulară: terenul este înscris în proprietatea **Comunei Coșteiu – domeniu privat**, cu drept de administrare în favoarea **Consiliului Local al Comunei Coșteiu**, iar asupra terenului este înscris un **drept de concesiune pe 49 ani**. Aceste aspecte trebuie avute în vedere în analiza utilizării legale, întrucât transmiterea dreptului asupra terenului și valorificarea acestuia trebuie realizate cu respectarea cadrului legal aplicabil bunurilor aflate în domeniul privat al UAT și a condițiilor concesiunii existente.

Prin urmare, utilizarea legal permisibilă este considerată utilizarea terenului ca **teren intravilan pentru locuire individuală**, sub rezerva respectării documentațiilor de urbanism, a regimului juridic al terenului și a procedurilor administrative necesare.

Utilizare posibilă fizic

Terenul are o suprafață de **689 mp**, formă relativ regulată și acces din **str. Bujorilor**, fiind amplasat într-o zonă rezidențială în dezvoltare. Configurația și suprafața terenului sunt adecvate pentru utilizarea ca parcelă destinată unei locuințe individuale, cu spații libere aferente curții, acces pietonal și auto, precum și posibilitatea amenajării gospodărești specifice.

Din imaginile analizate rezultă că zona este caracterizată prin locuințe individuale noi sau în curs de edificare, parcele libere și terenuri aflate în diferite stadii de amenajare. Amplasamentul este compatibil cu utilizarea rezidențială, iar vecinătățile nu indică factori evidenți de incompatibilitate funcțională.

Pe teren este înscrisă o construcție existentă, identificată cadastral cu nr. **414084-C1**, însă în prezenta evaluare se are în vedere ipoteza specială a terenului **fără construcție**, construcția nefiind inclusă în valoarea estimată.

Utilizare fezabilă financiar

Utilizarea terenului pentru construire sau utilizare rezidențială este fezabilă financiar în contextul pieței locale, având în vedere cererea existentă pentru terenuri intravilane destinate locuințelor individuale în localități rurale/periurbane din județul Timiș. Suprafața de 689 mp este adecvată pentru o parcelă rezidențială, iar amplasarea într-o zonă cu locuințe individuale susține atractivitatea pentru potențiali cumpărători.

Fezabilitatea financiară este influențată de acces, disponibilitatea utilităților, costurile de construire, nivelul prețurilor practicate în zonă și regimul juridic al terenului. În cazul proprietății analizate, situația



juridică specială — proprietatea Comunei Coșteiu, dreptul de administrare și existența concesiunii — poate limita numărul potențialilor cumpărători și poate influența perioada de expunere pe piață. Totuși, utilizarea rezidențială rămâne cea mai realistă și compatibilă cu caracteristicile terenului.

Utilizarea care conduce la cea mai mare valoare

Dintre utilizările posibile, cea mai bună utilizare a terenului este considerată **utilizarea rezidențială**, respectiv teren intravilan utilizare rezidențială, ca teren aferent unei locuințe individuale, respectiv în ipoteza specială a terenului liber, pentru construirea unei locuințe individuale sau utilizării ca teren aferent unei proprietăți rezidențiale, în condițiile reglementărilor urbanistice și juridice aplicabile.

Această utilizare este susținută de următoarele elemente:

- încadrarea terenului în intravilan;
- categoria de folosință **curți-construcții**;
- suprafața de **689 mp**, adecvată pentru o parcelă de locuință individuală;
- amplasarea într-o zonă cu caracter rezidențial;
- existența unor vecinătăți compatibile, formate din locuințe individuale și terenuri destinate dezvoltării rezidențiale;
- accesul din trama stradală locală.

Concluzia CMBU

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este **teren intravilan cu utilizare rezidențială, destinat construirii unei locuințe individuale**, analizat în ipoteza specială a vânzării terenului **fără construcția existentă**.

Această utilizare este permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, în raport cu datele disponibile la data evaluării. Concluzia este condiționată de respectarea reglementărilor urbanistice, de clarificarea/menținerea situației juridice înscrise în cartea funciară și de respectarea procedurilor legale aplicabile terenurilor aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

4.3 Evaluarea

Evaluarea proprietății imobiliare subiect a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025, având în vedere tipul proprietății, utilizarea evaluării, informațiile disponibile și comportamentul participanților de pe piața relevantă.

Proprietatea evaluată este reprezentată de un **teren intravilan construibil**, situat în comuna Coșteiu, județul Timiș, identificat prin CF nr. 414084 Coșteiu, nr. cadastral 414084, în suprafață de 689 mp, având categoria de folosință curți-construcții. Terenul a fost analizat în ipoteza celei mai bune utilizări, respectiv utilizare rezidențială, respectiv construire locuință individuală, conform CMBU analizată, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost analizate abordările în evaluare adecvate naturii bunului evaluat: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Având în vedere că proprietatea subiect este un teren intravilan analizat în ipoteza specială a terenului liber de construcții, pentru care pe piața specifică există informații privind oferte și/sau tranzacții cu terenuri comparabile, metoda principală utilizată a fost **abordarea prin piață**, prin metoda comparației



directe. Această abordare reflectă comportamentul participanților de pe piață și modul în care aceștia analizează terenurile similare, respectiv prin raportare la prețul unitar pe metru pătrat și la elementele de comparație relevante.

În aplicarea abordării prin piață au fost analizate proprietăți comparabile reprezentate de terenuri intravilane construibile, amplasate în Coșteiu sau în localități/zone comparabile, precum Țipari și Păru, cu destinație rezidențială și caracteristici similare sau ajustabile față de proprietatea subiect. Elementele principale avute în vedere în analiza comparativă au fost localizarea, accesul, suprafața, forma și deschiderea terenului, utilitățile, regimul urbanistic permis, potențialul de dezvoltare, condițiile de piață și drepturile transmise.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată ca abordare principală, deoarece proprietatea evaluată este un teren liber care nu generează venituri curente din exploatare la data evaluării. Totodată, o analiză de tip rezidual/dezvoltare ar presupune estimarea detaliată a veniturilor viitoare din valorificarea unei dezvoltări rezidențiale, a costurilor de construire, a duratei proiectului, a costurilor de finanțare și a profitului dezvoltatorului, informații care implică un grad ridicat de ipoteze și incertitudine. În aceste condiții, abordarea prin venit nu a fost considerată cea mai adecvată pentru fundamentarea concluziei asupra valorii.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată, deoarece proprietatea subiect este reprezentată exclusiv de teren, fără construcții evaluate. Abordarea prin cost este relevantă în principal pentru estimarea valorii construcțiilor sau a proprietăților specializate, prin raportare la costul de înlocuire/reconstruire și deprecierea cumulată, nefiind adecvată pentru estimarea valorii unui teren intravilan liber pentru care există informații de piață comparabile.

Prin urmare, valoarea de piață a proprietății a fost estimată prin **abordarea prin piață**, metoda comparației directe, considerată cea mai relevantă și credibilă metodă pentru acest tip de proprietate. Rezultatul evaluării reflectă nivelul valoric al terenurilor intravilane construibile similare, ajustat pentru diferențele semnificative dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile analizate.

4.3.1 Valoarea de piață a terenului

Pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect a fost utilizată **abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe**. Această metodă presupune compararea proprietății evaluate cu terenuri similare disponibile pe piață, pentru care există informații privind prețurile de ofertă sau, după caz, de tranzacționare. Prețurile proprietăților comparabile au fost analizate și ajustate pentru diferențele relevante față de terenul evaluat, astfel încât fiecare comparabilă să reflecte, pe cât posibil, caracteristicile proprietății subiect.

Terenul evaluat este situat în **județul Timiș, comuna Coșteiu, localitatea Coșteiu**, fiind identificat prin **CF nr. 414084 Coșteiu**, nr. cadastral **414084**. Proprietatea are suprafața de **689 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**, fiind teren intravilan, neîmprejmuit, conform documentelor analizate. Utilizarea relevantă conform CMBU este cea de **teren intravilan construibil pentru dezvoltare rezidențială**.

În cadrul grilei de comparație au fost avute în vedere următoarele criterii de comparație:

- tipul comparabilei și marja de negociere;
- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;



- localizarea;
- accesibilitatea;
- drumul de acces;
- suprafața terenului;
- forma și dimensiunile terenului;
- frontul stradal și vizibilitatea;
- utilitățile disponibile;
- vecinătățile;
- destinația și utilizarea conform CMBU.

Pentru comparabilele analizate s-a aplicat, după caz, o ajustare pentru **marja de negociere**, având în vedere că prețurile de ofertă pot fi diferite de prețurile efective de tranzacționare. Această ajustare reflectă comportamentul obișnuit al participanților la piață, respectiv faptul că, în urma negocierii, prețul final acceptat poate fi inferior prețului solicitat inițial.

Nu au fost aplicate ajustări distincte pentru **dreptul transmis**, întrucât valoarea estimată se referă la teren în ipoteza valorificării în condițiile juridice prezentate în raport, iar efectul situației juridice particulare a fost avut în vedere în selecția valorii unitare finale și în abordarea prudentă a concluziei asupra valorii. Existența dreptului de administrare și a dreptului de concesiune a fost analizată ca element de guvernare și vandabilitate, conform ipotezelor speciale ale raportului. În mod similar, nu au fost necesare ajustări pentru **condițiile de finanțare**, atunci când s-a considerat că plata se realizează în condiții normale de piață, fără facilități, constrângeri sau aranjamente financiare speciale.

Pentru **condițiile de vânzare**, s-a avut în vedere dacă oferta sau tranzacția reflectă o relație independentă între vânzător și cumpărător, fără motivații speciale, constrângeri sau interese particulare care ar putea influența prețul. În lipsa unor astfel de elemente, nu au fost aplicate ajustări distincte pentru acest criteriu.

Criteriul privind **cheltuielile necesare imediat după cumpărare** a fost analizat pentru a identifica dacă proprietățile comparabile necesită costuri suplimentare relevante față de proprietatea subiect, cum ar fi demolări, curățarea terenului, aducerea utilităților, regularizări cadastrale sau alte costuri necesare pentru a aduce terenul la o stare similară de utilizare. În situația în care aceste cheltuieli nu sunt semnificative sau nu diferă față de terenul evaluat, nu au fost necesare ajustări distincte.

Pentru **condițiile de piață**, s-a analizat dacă datele de piață utilizate sunt actuale și comparabile cu data evaluării. În cazul în care ofertele sau tranzacțiile reflectă condiții de piață similare cu cele existente la data evaluării, nu au fost aplicate ajustări pentru acest criteriu. În situația în care informațiile de piață sunt mai vechi sau reflectă o altă etapă a pieței, ajustările au fost analizate în funcție de evoluția segmentului terenurilor intravilane construibile.

Localizarea a fost analizată prin raportare la amplasamentul proprietății subiect în comuna Coșteiu, caracterul rezidențial al zonei, proximitatea față de municipiul Lugoj și accesibilitatea față de principalele căi de circulație, accesibilitatea generală și atractivitatea locală pentru dezvoltări rezidențiale. Proprietățile comparabile amplasate în zone similare, cu caracter rezidențial și atractivitate apropiată, nu necesită ajustări semnificative. În cazul în care comparabilele sunt amplasate în zone superioare sau inferioare față de proprietatea subiect, ajustările reflectă diferența de atractivitate a localizării.

Accesibilitatea reprezintă un criteriu important pentru terenurile intravilane construibile. Proprietatea subiect a fost analizată prin raportare la accesul prin rețeaua stradală locală, legăturile cu principalele artere de circulație din Coșteiu și conexiunea cu municipiul Lugoj și cu principalele căi de circulație din zonă. Comparabilele cu acces superior, drumuri mai bune sau poziționare mai favorabilă față de arterele principale pot necesita ajustări negative, iar cele cu acces inferior pot necesita ajustări pozitive.



Drumul de acces a fost analizat din perspectiva tipului și stării infrastructurii rutiere: drum asfaltat, pietruit, de pământ sau drum aflat în curs de modernizare. Terenurile cu acces la drum modernizat sunt, în general, mai atractive pentru cumpărători și dezvoltatori, întrucât implică riscuri și costuri mai reduse pentru dezvoltare. Diferențele privind calitatea drumului de acces au fost avute în vedere prin ajustările aplicate comparabilelor.

Suprafața terenului reprezintă un criteriu relevant, deoarece terenurile cu suprafețe diferite pot avea prețuri unitare diferite. În general, terenurile cu suprafețe mai mari pot avea un preț unitar diferit față de parcelele mai mici, în funcție de lichiditate, vandabilitate și posibilitatea de dezvoltare. Pentru terenul subiect, suprafața de **689 mp** este adecvată pentru o dezvoltare rezidențială de scară redusă, respectiv imobil cu utilizare rezidențială, destinat construirii unei locuințe individuale, cu respectarea indicatorilor urbanistici aplicabili.

Forma și dimensiunile terenului au fost analizate deoarece influențează posibilitatea de amplasare a construcției, organizarea accesului, parcajele, retragerile față de limitele de proprietate și eficiența dezvoltării. Terenul subiect are o configurație regulată, de formă aproximativ dreptunghiulară, cu dimensiuni cadastrale favorabile unei dezvoltări rezidențiale de mici dimensiuni. Comparabilele cu forme neregulate, adâncimi excesive sau fronturi reduse pot necesita ajustări, în funcție de impactul asupra utilizării.

Frontul stradal și vizibilitatea au fost analizate prin raportare la deschiderea terenului și posibilitatea de acces direct. Pentru terenurile rezidențiale, frontul stradal influențează atât accesul, cât și flexibilitatea proiectului. Un front stradal mai mare poate permite o organizare mai bună a accesului auto și pietonal, în timp ce un front redus poate limita posibilitățile de proiectare și autorizare.

Raportul laturilor a fost analizat pentru a aprecia eficiența formei terenului. Terenurile cu raport echilibrat între front și adâncime sunt, de regulă, mai ușor de valorificat decât terenurile foarte înguste și adânci sau cele cu forme atipice. În cazul proprietății subiect, raportul dintre laturi susține o utilizare rezidențială rezonabilă, cu condiția respectării retragerilor și a cerințelor privind parcare.

Utilitățile disponibile au fost analizate deoarece influențează direct costurile de dezvoltare și atractivitatea pentru potențialii cumpărători. Terenurile care beneficiază de utilități la amplasament sau în imediata apropiere sunt, de regulă, superioare celor fără utilități sau cu costuri ridicate de racordare. Diferențele privind existența sau proximitatea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și alte utilități au fost reflectate prin ajustări, după caz.

Vecinătățile au fost analizate prin raportare la caracterul zonei, existența locuințelor individuale, a imobilelor colective mici, a terenurilor libere și a altor dezvoltări rezidențiale. Vecinătățile compatibile cu utilizarea rezidențială susțin valoarea terenului, în timp ce vecinătățile incompatibile, zgomotoase sau generatoare de disconfort pot afecta vandabilitatea și valoarea.

Destinația și utilizarea conform CMBU au fost analizate prin raportare la utilizarea permisă legal și probabilă a terenului. Pentru proprietatea evaluată, utilizarea relevantă este cea de teren intravilan constructibil pentru dezvoltare rezidențială. Comparabilele cu utilizare similară nu necesită ajustări pentru acest criteriu, iar comparabilele cu utilizare diferită trebuie ajustate sau eliminate dacă diferențele nu pot fi cuantificate credibil.

Regimul urbanistic și potențialul de dezvoltare reprezintă criterii esențiale în cazul terenurilor intravilane constructibile. În analiza comparativă s-au avut în vedere indicatorii urbanistici, regimul de construire permis, retragerile, indicatorii urbanistici și celelalte condiții de autorizare, în măsura informațiilor disponibile, restricțiile de construire, retragerile, obligațiile privind parcajele și celelalte condiții de autorizare..



S-au avut în vedere și eventualele **componente non-imobiliare**, în măsura în care acestea sunt incluse în prețul comparabilelor și pot influența valoarea. În cazul terenurilor analizate, aceste elemente nu au o influență semnificativă asupra valorii terenului, iar dacă nu sunt relevante, nu se aplică ajustări.

Pentru terenul subiect nu au fost analizate costuri privind schimbarea categoriei de folosință sau introducerea în intravilan, întrucât proprietatea este deja teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții. Totodată, evaluarea nu reprezintă o analiză de fezabilitate a proiectului imobiliar și nu substituie documentațiile tehnice, urbanistice sau juridice necesare autorizării.

Indicațiile valorice rezultate din analiza comparabilelor au fost interpretate de evaluator, acordându-se o pondere mai mare comparabilelor care au necesitat cele mai mici ajustări și care sunt cele mai apropiate de proprietatea subiect din punct de vedere fizic, juridic, economic, urbanistic și al localizării.

Prin aplicarea metodei comparațiilor directe și prin reconcilierea indicațiilor valorice rezultate, a fost formulată opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii terenului au fost următoarele:

- documentarea pe baza extrasului de carte funciară și informațiilor cadastrale;
- identificarea terenului evaluat și a dreptului supus evaluării;
- analiza amplasamentului, accesului, vecinătăților și caracterului zonei;
- analiza regimului urbanistic și a potențialului de dezvoltare;
- analiza CMBU a terenului considerat liber;
- identificarea și selectarea proprietăților comparabile;
- analiza prețurilor unitare ale comparabilelor;
- aplicarea ajustărilor pentru diferențele relevante dintre terenul subiect și comparabile;
- analiza rezultatelor obținute și selectarea indicației valorice celei mai relevante;
- formularea opiniei asupra valorii de piață a terenului.

Procedura de evaluare este conformă cu **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025**, emise de **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR**, aplicabile la data evaluării.



4.3.1.1 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

Conform discuției cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are suprafata de 2400 mp, front 23 metri, utilitati apa si curent, drum asfaltat

Pret 8 euro/mp



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, asfaltată, 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 faci de la acest vânzător.

Arată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate



Conform discuției cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are suprafata de 2200 mp, front 23 metri, utilitati apa, canal, curent, drum asfaltat

Pret 10 euro/mp



COMPARABILA 3

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/952ige61ii8e7f1fd000979264ii7h19.html?_gl=1*1a6sz70*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwi8nRBhDhARIsAHZf_pYj065tPaLf6NRliWlNeALFFNzbNavL-SlbrjAqnAjYOgqS7kxiLmcaAnjKEALw_wcB

publi24.ro

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

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

Vând teren intravilan. **6 EUR negociabil**
0 EUR/m²

Timiș, Coșteiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/17/2026 8:10:39 PM

[Explorăți în propriere](#)

[Baza de date](#) [Mai multe](#)

Specificatii

Suprafata terenului	1720 m ²
Front stradal	22

Descriere

Vând teren intravilan pentru construcție de casă sau HALA industrială an suprafață de 1720 m² front stradal de 22m se află în localitatea PARU unde este coborâre de pe autostrada A1 ȘI A6 telefon . Prețul este de 6,88 euro pe m²

ID anunț: 1721039360

[Vezi detalii pe romimo.ro](#)

Vizualizări: 7148

Telefon validat

IOAN MER
[Vezi toate anunțurile](#)

0721375363

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe

[Facebook](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

Conform discuției cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are suprafața de 1720 mp, front 22 metri, utilități apa și curent, drum asfaltat

Pret 7,4 euro/mp



4.3.1.2 Grila de comparație



TOP VALUATION SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliară

Adresă: Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168
Client: COMUNA COȘTEIU

Element de comparație	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Zona / adresa	Coșteiu	Țipari	Țipari	Păru
Preț tranzacție / ofertă (€)		19.200 €	22.000 €	12.040 €
Suprafață teren (mp)	689 mp	2.400 mp	2.200 mp	1.720 mp
Preț unitar ofertă (€/mp)		8,00 €/mp	10,00 €/mp	7,00 €/mp
A. ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tip comparabilă (ofertă / tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marjă de negociere din piața specifică (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Quantum ajustare (€/mp)		-1,20 €/mp	-1,50 €/mp	-1,05 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		6,80 €/mp	8,50 €/mp	5,95 €/mp
1. Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		6,80 €/mp	8,50 €/mp	5,95 €/mp
2. Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		6,80 €/mp	8,50 €/mp	5,95 €/mp
3. Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		6,80 €/mp	8,50 €/mp	5,95 €/mp
4. Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (€ / proprietate)		0 €	0 €	0 €
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		6,80 €/mp	8,50 €/mp	5,95 €/mp
5. Condiții de piață (data ofertei/tranzacției)	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		6,80 €/mp	8,50 €/mp	5,95 €/mp
B. ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
6. Localizare (comparativ cu subiectul)	Coșteiu	similară	similară	similară
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		6,80 €/mp	8,50 €/mp	5,95 €/mp
7. Suprafață (mp)	689 mp	2.400 mp	2.200 mp	1.720 mp
Quantum ajustare (%)		3,0%	3,0%	3,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,20 €/mp	0,26 €/mp	0,18 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		7,00 €/mp	8,76 €/mp	6,13 €/mp
8. Deschidere la stradă & formă (raport laturi)	2 fronturi	1 front	1 front	1 front
Quantum ajustare (%)		3,0%	3,0%	3,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,21 €/mp	0,26 €/mp	0,18 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		7,21 €/mp	9,02 €/mp	6,31 €/mp
9. Utilizare / destinație (zonare, reglementări)	rezidențială (intravilan)	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		7,21 €/mp	9,02 €/mp	6,31 €/mp
10. Utilități disponibile	apa, curent, gaz	apa, curent	apa, canalizare, curent	apa, curent
Quantum ajustare (%)		3,0%	0,0%	3,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,22 €/mp	0,00 €/mp	0,19 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		7,43 €/mp	9,02 €/mp	6,50 €/mp
11. Acces / amenajări exterioare (drum)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		7,43 €/mp	9,02 €/mp	6,50 €/mp
12. Vecinătăți	—	similară	superioare	inferioară
Quantum ajustare (%)		0,0%	-10,0%	10,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	-0,90 €/mp	0,65 €/mp
Preț ajustat (€/mp)		7,43 €/mp	8,12 €/mp	7,15 €/mp
PREȚ AJUSTAT FINAL (€/mp)		7,43 €/mp	8,12 €/mp	7,15 €/mp

Ajustare totală netă (€/mp)	0,63 €/mp	-0,38 €/mp	1,20 €/mp
Ajustare totală netă (%)	9,3%	-4,5%	20,2%
Ajustare totală brută (€/mp)	0,63 €/mp	1,42 €/mp	1,20 €/mp
Ajustare totală brută (%)	9,27%	16,70%	20,20%
Număr ajustări aplicate	3	3	4

Comparabila selectată (ajustarea brută procentuală minimă)	Comparabila 1
Valoare unitară teren rezultată din evaluare	7,40 €/mp
echivalent	39,00 lei/mp

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI	5.100 €
echivalent	26.693 lei

* Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii a avut în vedere comparabila cu cel mai ridicat grad de similaritate fizică, juridică și economică față de proprietatea subiect și asupra căreia au fost necesare cele mai reduse ajustări brute.



JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR				
Marjă de negociere	Din analiza ofertelor din zona subiect a rezultat o marjă de negociere de cca. 15% pentru terenuri.			
7. Suprafață (mp)	Comparabila 1,2,3 — au suprafața mai mare; Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafața mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor; ajustare pozitivă de 3%			
8. Deschidere la stradă & formă (raport laturi)	Comparabila 1, 2, 3 — 1 front stradal; ajustare pozitivă 3% posibilitate acces din 2 străzi (analiza tendinței)			
10. Utilități disponibile	Comparabila 1 — are doar apă și curent. Ajustare pozitivă de 3%	Comparabila 2 — similară.	Comparabila 3 — are doar apă și curent. Ajustare pozitivă de 3%	
12. Vecinătăți	Comparabila 1 — similară	Comparabila 2 — vecinătăți superioare subiectului; ajustare negativă de 10% (analiza tendinței).	Comparabila 3 — vecinătăți inferioare subiectului; ajustare pozitivă de 10% (analiza tendinței).	
Alte ajustări	—			



5 Analiza rezultatelor și concluzia

Evaluarea proprietății imobiliare subiect a fost realizată prin **abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe**, metodă considerată adecvată pentru estimarea valorii de piață a unui teren intravilan constructibil, având în vedere existența unor informații de piață privind proprietăți comparabile.

Proprietatea evaluată este reprezentată de un **teren intravilan**, situat în localitatea **Coșteiu, Str. Bujorilor, Nr. 168, județul Timiș**, cu suprafața de **689 mp**, cu utilizare rezidențială, destinat construirii unei locuințe individuale, conform celei mai bune utilizări analizate.

În cadrul grilei de comparație au fost analizate trei proprietăți comparabile, amplasate în zona de piață relevantă, respectiv **localitățile Păru - Țipari – Coșteiu**. Prețurile unitare de ofertă/tranzacționare analizate au fost ajustate pentru diferențele relevante față de proprietatea subiect, având în vedere elemente specifice tranzacționării, caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile, vecinătățile, destinația conform CMBU și amenajările exterioare.

Comparabilele au fost ajustate pentru marja de negociere aferentă ofertelor curente, precum și pentru diferențele privind deschiderea și forma în plan și amenajările exterioare. Nu au fost necesare ajustări pentru dreptul de proprietate transmis, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață, localizare, utilități, vecinătăți sau destinație, întrucât aceste elemente au fost considerate similare sau comparabile cu proprietatea subiect.

În urma aplicării ajustărilor, au rezultat valori unitare ajustate cuprinse între **6 euro/mp** și **8 euro/mp**, cu o indicație centrală selectată de **7,40 euro/mp**. Această valoare unitară a fost considerată cea mai reprezentativă pentru proprietatea subiect, având în vedere nivelul ajustărilor aplicate, comparabilitatea proprietăților analizate și poziționarea terenului în segmentul de piață al terenurilor intravilane constructibile din Coșteiu.

5.1. Sinteza rezultatelor

Rezultatul obținut prin abordarea prin piață este următorul:

Valoare unitară teren rezultată din evaluare	7,40 €/mp
echivalent	39,00 lei/mp

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI	5.100 €
echivalent	26.693 lei



5.2. Analiza rezultatelor

Rezultatul obținut prin metoda comparațiilor directe reflectă comportamentul participanților de pe piața relevantă, respectiv raportarea prețului terenurilor intravilane construibile la unitatea de comparație **euro/mp teren**.

Comparabilele utilizate sunt relevante pentru proprietatea subiect, fiind amplasate în aceeași arie de piață, respectiv localitățile Coșteiu, Țipari, Păru, și având destinație rezidențială pentru locuință individuală / rezidențial. Prin aplicarea ajustărilor, s-a urmărit aducerea fiecărei comparabile la caracteristicile proprietății evaluate.

Intervalul restrâns al valorilor unitare ajustate, respectiv **6–8 euro/mp**, indică o bună coerență a datelor de piață utilizate și susține credibilitatea rezultatului obținut. Valoarea unitară selectată de **7,4 euro/mp** se situează în partea inferioară a intervalului ajustat, reflectând o abordare prudentă, având în vedere caracteristicile terenului.

În analiza finală s-a acordat o pondere mai mare comparabilelor cu ajustări mai reduse și cu grad ridicat de similitudine față de terenul evaluat, în special din perspectiva localizării, utilităților, destinației conform CMBU și potențialului de dezvoltare rezidențială.

5.3. Concluzia evaluatorului

Având în vedere datele de piață analizate, caracteristicile proprietății evaluate, localizarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, regimul urbanistic și potențialul de dezvoltare rezidențială, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect, la data evaluării, este:

Valoarea de piață a terenului: 5.100 euro respectiv 26.693 lei

Valoarea estimată reprezintă valoarea de piață a terenului intravilan constructibil, fără includerea construcției existente C1, în ipotezele speciale și condițiile prezentate în raport, pentru utilizarea sa conform celei mai bune utilizări, respectiv utilizare rezidențială, destinat construirii unei locuințe individuale.



6 Anexe

6.1 Informații de piață

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 fizică 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

Conform discuției cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are suprafata de 2400 mp, front 23 metri, utilitati apa si curent, drum asfaltat

Pret 8 euro/mp



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 € Preț 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, asfaltată, 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 faci de la acest vânzător.

Arată mai multe

Publicitate



Publicitate



Conform discuției cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are suprafata de 2200 mp, front 23 metri, utilitati apa, canal, curent, drum asfaltat

Pret 10 euro/mp



COMPARABILA 3

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/952ige61ii8e7f1fd000979264ii7h19.html?_gl=1*1a6sz70*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwi8nRBhDhARIsAHZf_pYj065tPaLf6NRliWNeALFFNzbNavL-SlbrjAqnAjYOgqS7kxiLmcaAnjKEALw_wcB

publi24.ro

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

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

Vând teren intravilan. 6 EUR negociabil 0 EUR/m²

Timiș, Coșteiu Vezi pe hartă Valabil din 01/17/2020 6:10:39 PM

Explorați în propriere

Suprafața terenului 1720 m²

Front stradal 22

Descriere

Vând teren intravilan pentru construcție de casă sau HALA industrială an suprafață de 1720 m² front stradal de 22m se afla în localitatea PARU unde este coborâre de pe autostrada A1 ȘI A6 telefon . Prețul este de 6,88 euro pe m²

ID anunț: 1721039360

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 7148

Telefon validat

IOAN MER

Vezi toate anunțurile

0721375363

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp

Conform discuției cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are suprafața de 1720 mp, front 22 metri, utilități apă și curent, drum asfaltat

Pret 7,4 euro/mp



6.2 Hărți

Harta amplasament proprietate subiect



Harta de încadrare în localitatea Coșteiu





Localizarea comparabilelor analizate





6.3 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. 414084 Costeiu

Nr. cerere	45595
Ziua	16
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213122999



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Bujorilor, Nr. 168

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	414084	689	Teren imprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 404748;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	414084-C1	Jud. Timis, UAT Costeiu, Loc. Costeiu, Str Bujorilor, Nr. 168	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:302 mp; S. construita desfasurata:383 mp; Casa unifamiliala regim P+1E, edificata în anul 2025.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29993 / 16/06/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Costeiu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 414084 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 8003.	A1
Act Administrativ nr. 11, din 28/02/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Costeiu (Hotărâre, act administrativ nr documentație actualizare informații tehnice avizată OCPI nr.3193 din 08.02.2019, emis de OCPI TIMIS);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- în serie rang nr.24222/2014, nr. 1793/2015, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA COȘTEIU, - domeniul privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 404642/Costeiu, înscrisa prin încheierea nr. 5575 din 04/03/2019;	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 14000/23500 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COȘTEIU OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 404642/Costeiu, înscrisa prin încheierea nr. 5575 din 04/03/2019;	A1
53602 / 01/09/2025		
Act Administrativ nr. doc cad, din 29/08/2025 emis de NICOLESCU VICTOR; Act Administrativ nr. Certificat Edificare nr.R 6290, din 20/08/2025 emis de Comuna Costeiu; Act Administrativ nr. Fiscal nr.6354, din 21/08/2025 emis de Comuna Costeiu;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) STÎNGU STĂNICA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29993 / 16/06/2022		
Act Administrativ nr. 8419, din 27/11/2020 emis de COMUNA COȘTEIU (contract de concesiune);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE- pe o perioadă de 49 ani, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) STÎNGU STĂNICA	A1



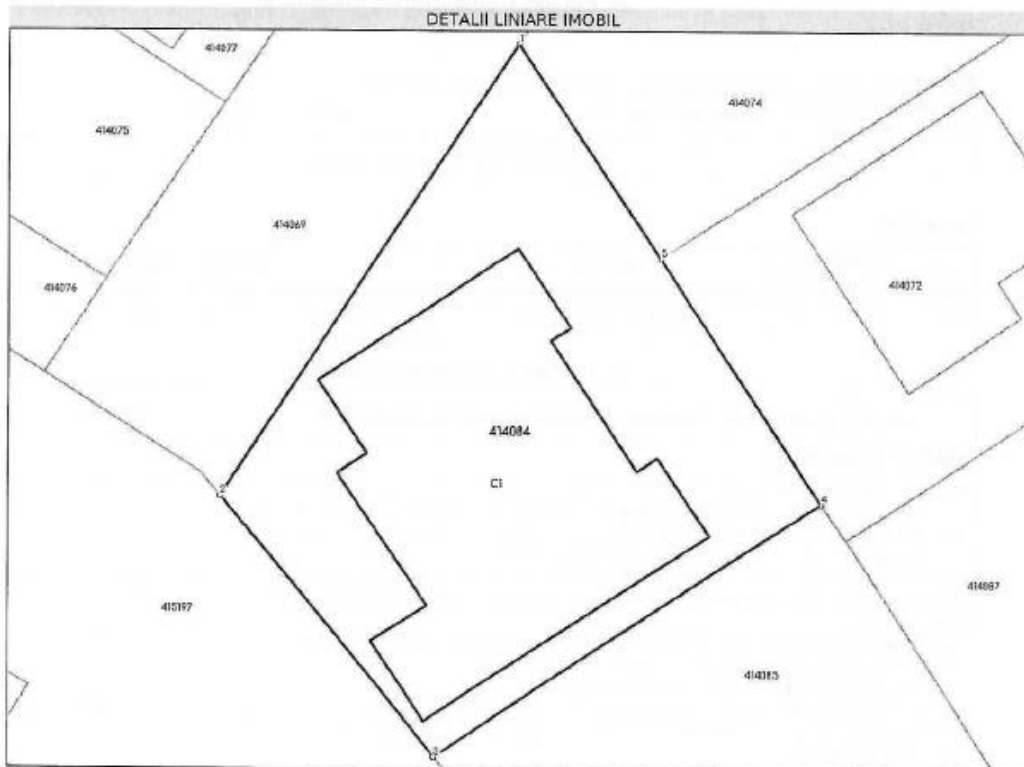
Carte Funciară Nr. 414084 Comuna/Oraș/Municipiu: Coșteiu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
414084	689	imobil înscris în CF sporadic 404748;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	689	-	-	-	Lot 8 - Teren pt locuințe

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	414084-C1	construcții de locuințe	302	Cu acte	S. construită la sol:302 mp; S. construită desfășurată:383 mp; Casa unifamilială regim P+1E, edificată în anul 2025.



Carte Funciară Nr. 414084 Comuna/Oraș/Municipiu: Coșteiu

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	255.589,041 475.860,166	2	255.572,154 475.834,51	30.715
2	255.572,154 475.834,51	3	255.584,286 475.819,718	19.131
3	255.584,286 475.819,718	4	255.606,176 475.834,116	26.201
4	255.606,176 475.834,116	5	255.597,119 475.847,885	16.481
5	255.597,119 475.847,885	1	255.589,041 475.860,166	14.7

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/06/2026, 08:19

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>



6.4 Fotografii





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0850

Se acordă societății:

TOP VALUATION SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 43836272

Data emiterii: 01.01.2026
Valabil până la: 31.12.2026

Președinte,
Ioan Bercu

2026

Important! Acest document este generat automat din pagina personală și reprezintă copia autorizatiei de membru corporativ al ANEVAR.
Eventualele diferențe față de varianta în original (font, mărime, culoare etc.) sunt de natură tehnică și nu afectează în nici un fel dovada calității de membru al ANEVAR.