RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare – Teren intravilan și construcție

situată in Buziaș, jud. Timiș, identificat prin nr. cad. 401810, 401810-C1

Proprietar: Orașul Buziaș

Utilizator desemnat: Primăria Orașului Buziaș



August 2026

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului

Pornind de la comanda de evaluare adresata de Primăria Orașului Buziaș, referitoare la proprietatea imobiliară formată din Teren intravilan și construcția aferentă, situată in Buziaș, jud. Timiș, nr. cad. 401810, 401810-C1, jud. Timiș, vă comunic următoarele:

Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Orașului Buziaș, in calitate de utilizator desemnat;

Utilizarea desemnată a evaluării este pentru recunoașterea în situațiile financiare;

Tipul valorii este valoarea justa;

Data evaluării este 05.08.2026;

Obiectul prezentului raport îl reprezintă proprietatea imobiliară formată din terenul intravilan înscris in CF 401810 – in suprafață de 1.045 mp și construcția aferentă, în suprafață construită de 414 mp, respectiv suprafață construit desfășurată de 1.026,20 mp, situată in Buziaș, jud. Timiș.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025; Elaborarea prezentului raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, ANEVAR, adoptate de Conferința Națională.

In urma aplicării abordărilor relevante proprietății subiect, descrise in prezentul raport de evaluare si a analizei rezultatelor si concluziei asupra valorii, s-a stabilit valoarea justa a proprietății imobiliare situate in Buziaș, jud. Timiș, nr. cad. 401810, 401810-C1, jud. Timiș, din proprietatea Orașului Buziaș, ca fiind:

443.982 Euro echivalentul a **2.330.418 Lei**

valoare justă defalcată în tabelul următor:

Centralizator - proprietate imobiliară – Buziaș, jud. Timiș			
Nr. crt.	**Denumire**	**Valoare justă (Euro)**	**Valoare justă (Lei)**
1	Teren aferent amplasament	36.973	194.068
2	C1 – Dispensar medical	407.009	2.136.350
T	**TOTAL**	**443.982**	**2.330.418**

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
membru titular ANEVAR
legitimația 18788

Cuprinsul raportului

Capitolul I – Introducere....2
Sinteza raportului....2
Cuprinsul raportului....2
Certificarea evaluatorului....4
Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii....5
Capitolul III – Prezentarea datelor....10
Date despre aria de piata, localitate, vecinatati si localizare....10
Descrierea situatiei juridice....12
Descrierea terenului....12
Capitolul IV – Analiza pietei....14
Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari....14
Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber....20
Capitolul VI – Evaluarea proprietatii....21
Estimarea valorii terenului....21
Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii....28
Analiza rezultatelor....30
Concluzia asupra valorii....31
Anexa 1 – Fotografii....32
Anexa 2 – Localizare....32
Anexa 3 – Tranzactii din piata utilizate....34
Anexa 4 – Documentatie primita de la proprietar....38

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul MITA DAN, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supus verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția bunului evaluat în raportul de evaluare supus evaluării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
membru titular ANEVAR
legitimația 18788

Capitolul II – Termeni de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Identitatea evaluatorului:
Evaluatorul: MITA DAN
Parafa nr. 18788 – valabila 2026
Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”

Date de identificare ale evaluatorului:
Sediul profesional in loc. Timișoara, str. Cugir nr. 12, jud. Timiș
Telefon : 0723.877.483
Adresa de mail: mitahdan@gmail.com

Competenta evaluatorului:
Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
Evaluatorul nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;
Evaluatorul este competent să efectueze evaluarea.
Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

Prezentul Raport de evaluare se adresează **clientului** – **Primăria Orașului Buziaș, in calitate de Utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de Utilizatorul desemnat lucrării.

Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării este în vederea recunoașterii în situațiile financiare.

Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte utilizări decât cea desemnată.

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan compus din parcela înscrisă in CF 401810, cu 401810, 401810-C1 – in suprafață de 1.045 mp și construcția aferentă, în suprafață construită de 414 mp, respectiv suprafață construit desfășurată de 1.026,20 mp, situată in Buziaș, jud. Timiș.

Tipul valorii

Tipul valorii - Valoarea justa.
„Valoarea de piața (valoarea justa) este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părțile au acționat fiecare in cunoștința de cauza, prudent si fără constrângere".
Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor 2025, ANEVAR, ediția 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

Tipul valorii - "valoarea de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare a bunurilor considerate relevante.

Moneda valorii definite. Modalități de plata

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO, monede utilizate in majoritatea tranzacțiilor imobiliare.
Modalitatea de plata considerata este cash sau echivalent de cash la data evaluării, având condiții de finanțare normale.

Data evaluării

Data evaluării, respectiv data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este **05.08.2026.**
Data inspecției: data la care a fost inspectata proprietatea imobiliara este data de **05.08.2026.**
Cursul valutar valabil la data evaluării este **5,2489 Lei/Euro**.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, documentele care atesta drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, planurile de amplasament, certificat de urbanism, etc.

Natura si sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

1. Documente puse la dispoziție de către client:
   - Extras CF
   - Relevee
   - Planuri tehnice

2. Alte informații consultate:
   - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
   - Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile, dezvoltatori locali, etc.

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile extrase din documentele puse la dispoziție de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la

dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Suprafețe utilizate in cadrul prezentei lucrări au fost extrase din documentele puse la dispoziție de către proprietar, orice modificare a acestora implica anularea rezultatelor, necesitând refacerea lucrării.

Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare si publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și Utilizatorului desemnat precizați la

pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client si Utilizator desemnat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Elaborarea prezentului raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, elaborate de către ANEVAR, astfel:

- **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)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat
- Glosar
- Abrevieri

Descrierea raportului

Raportul este de tip explicativ-narativ si se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o introducere, termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a datelor activului evaluat, o analiza a pieței imobiliare, analiza celei mai bune utilizări, un capitol cu evaluarea proprietății si un ultim capitol cu analiza rezultatelor si concluzia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentația pusa la dispoziția evaluatorului, comparabile extrase din analiza pieței, imagini ale proprietății.

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți si localizare

Aria de piață a proprietății imobiliare subiect poate fi definita ca ansamblul de interacțiuni dintre delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării – respectiv loc. Buziaș, jud. Timiș, pentru o anumita categorie de proprietăți imobiliare – in cazul prezentei lucrări analizam categoria proprietăților imobiliare – terenuri intravilane având categoria de folosință administrativ, respectiv zona in care proprietăți imobiliare comparabile pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect – aceasta fiind zona rezidențial-administrativă din localitatea Buziaș, jud. Timiș.

Buziaș, cunoscut și ca Băile Buziaș sau Buziaș-Băi, este un oraș în județul Timiș, Banat, România, format din localitățile componente Buziaș (reședința) și Silagiu, și din satul Bacova. Se află la 30 km de municipiul Timișoara și 23 de km de municipiul Lugoj, de ambele fiind legat de drumul județean DJ 592 și de magistrala ferată Timișoara-Buziaș-Lugoj. Este situat pe cursul superior al râului Șurgani, la confluența cu râul Silagiu și pârâul Salcia.

Este una din cele mai importante stațiuni din România. Facilitățile existente aici permit tratarea cu succes a afecțiunilor cardiovasculare, reumatismale, infecțioase și respiratorii, aerul din stațiune fiind puternic ionizat. Bazele de tratament existente dispun de instalații pentru metode recuperatorii precum aerosoli, masaje, electroterapie, kinetoterapie (programe de reabilitare medicală), băi termale în bazine acoperite (cu aburi), balneoterapie (împachetări cu nămol sapropelic și parafină), hidrokinetoterapie (în bazine și ștranduri), reflexoterapie, spa cu ape sulfuroase și sărate, mofete și cură internă cu apa minerală bogată în calciu, fier și sodiu, precum și alte operațiuni specifice tratamentelor balneare.

Tot la Buziaș funcționează, începând din anul 1997, Centrul Național "Cristian Șerban" pentru copii și tinerii suferinzi de diabet și hemofilie. În cadrul acestui centru, copiii și tinerii beneficiază de diagnostic, evaluare clinică, educație medicală și susținere psihologică.

Orașul Buziaș se învecinează la nord cu comuna Racovița, la est cu comuna Darova, la vest cu comuna Chevereșu Mare și Nițchidorf, iar la sud cu Județul Caraș-Severin. În limitele stabilite în anul 1968, teritoriul orașului are o suprafață de 105,2 Km2, pe care trăiesc 7.023 locuitori. Altitudinea medie a orașului este de 128 m.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Buziaș se ridică la 6.834 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 7.023 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,1%), cu minorități de romi (4,32%), maghiari (1,84%) și germani (1,21%), iar pentru 9,82% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,95%), cu minorități de romano-catolici (5,47%) și penticostali (4,48%), iar pentru 10,39% nu se cunoaște apartenența confesională.

Caracteristicile zonei imobiliare

In cadrul proprietății analizate zona poate fi definita ca fiind Buziaș, jud. Timiș. Zona analizata poate fi definita ca fiind o zona de proprietăți rezidențiale, case cu regim de înălțime P si clădiri P+1E. În zona analizata atractivitatea și valoarea proprietății imobiliare poate fi influențata de următorii factori:

a) accesul la locurile de muncă – accesul se realizează facil, imobilul fiind amplasat in zona centrală, dar cu acces rapid spre zona centrala a orașului.

b) serviciile de transport – transportul înspre si dinspre Buziaș, se realizează prin intermediul autobuzelor. Proprietatea subiect este amplasata la distanta medie fata de stațiile de autobuz.

c) accesul la magazine și facilități culturale - accesul se realizează rapid, imobilul fiind amplasat in zona centrală a orașului.

d) școli – in vecinătatea proprietății subiect nu se regăsesc unități de învățământ.

e) atmosfera rezidențială și protecția împotriva intrușilor industriali – imobilele învecinate sunt rezidențiale. Cu ocazia inspecției efectuate in teren nu au fost identificate inserții de spatii industriale in imediata vecinătate a proprietății.

f) apropierea de parcuri, lacuri, râuri sau alte elemente naturale – Parcul Central Buziaș.

g) oferta de terenuri libere care pot fi în curs de dezvoltare și care pot să influențeze nivelul de atractivitate a ofertei existente – oferta de terenuri libere din zona analizata este redusă, fiind identificate puține parcele suficient de mari pentru edificarea unor noi construcții similare.

h) parcări pentru locatari și vizitatori – in vecinătatea terenului se regăsesc suficiente locuri de parcare.

i) surse de poluare (inclusiv sonoră) – in zona analizata nu exista o industrie poluatoare semnificativa, chiar daca se desfășoară activități industriale. Zona analizata este în zona centrală a localității Buziaș.

j) situația economică și socială a locatarilor – locatarii zonei analizate sunt in mare parte familii care dețin construcții rezidențiale.

k) gradul de neocupare și veniturile locatarilor – gradul de neocupare al zonei este mediu, majoritatea proprietăților fiind ocupate, in general de către proprietari.

Majoritatea acestor caracteristici ale zonei imobiliare analizate au aspect favorabil asupra proprietății evaluate, astfel acestea contribuie semnificativ la valoarea de piață a proprietății.

Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare situată in Buziaș, jud. Timiș, nr. cad. 401810, 401810-C1, jud. Timiș, aparține Orașului Buziaș, conform declarației utilizatorului desemnat și următoarelor documente:

- Extras CF
- Relevee
- Planuri tehnice

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente, care sa ateste dobândirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosință. Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a veridicității documentelor menționate.

Descrierea terenului și a construcției

Teren intravilan cu suprafață măsurată de 1.045 mp in aria orașului Buziaș, cu nr. CF 401810;

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- dimensiunea si forma – 1.045 mp (suprafață măsurată), forma regulata;

- influenta coltului – nu afectează terenul subiect;

- potențialul de creștere a valorii prin comasare – comasarea nu este posibila;

- terenul in exces si terenul in surplus – nu afectează terenul subiect;

- topografia – suprafață terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului;

- rețelele de utilități – la limita proprietății subiect;

- amenajările terenului – au fost executate lucrări de amenajare a terenului

- accesibilitatea – ușoara.

- mediu înconjurător - pânza freatica se afla la adâncimi relativ normale, evacuarea provenita din precipitații se realizează prin drenaj natural si prin rețeaua de șanțuri. Calitatea aerului nu este afectata, in zona nefiind activitate industriala poluatoare, zona împădurita.

Clădire cu fundații din beton armat, structură din cu stâlpi și grinzi din beton armat, acoperiș de tip terasă necirculabilă. Finisajele exterioare sunt medii, pereți izolați cu termosistem, vopsele lavabile, tâmplărie din PVC cu geam termopan. Finisajele interioare sunt inferioare cu podele acoperite cu ciment mozaicat, parțial gresie, pereți vopsiți în culori de apă, vopsele lavabile și parțial placați cu gresie (în spațiile umede), tâmplăria este din lemn cu geam simplu.

Fotografiile realizate cu ocazia inspecției se regăsesc in Anexa nr. 1

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare - Nu va fi inclus in valoarea proprietății imobiliare niciun element de natura unui bun mobil sau accesoriu comercial.

Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare si ofertele sau cererile curente).

Nu sunt informații. Din informațiile evaluatorului, nu au existat oferte si cereri curente.

Capitolul IV – Analiza pieței

Piața imobiliară din județul Timiș, având ca principal centru urban municipiul Timișoara, reprezintă una dintre cele mai active piețe regionale din România. Caracterul economic dezvoltat al zonei, nivelul investițiilor private și publice, precum și rolul universitar și industrial al orașului contribuie la menținerea unui interes constant pentru proprietățile imobiliare rezidențiale.

Analiza pieței este realizată cu scop informativ, pentru fundamentarea ipotezelor de evaluare, fără a constitui o prognoză certă a evoluțiilor viitoare.

Pe termen scurt (2025–2026), se anticipează:

- menținerea unui nivel ridicat al cererii în Timișoara și comunele peri urbane;
- creșteri de preț moderate, mai degrabă sub forma unor ajustări punctuale decât a unor salturi abrupte;
- consolidarea segmentului de închirieri, pe fondul dificultăților de acces la proprietate pentru o parte a populației.

Pe termen mediu, perspectivele rămân **pozitive**, județul Timiș având premise solide de dezvoltare economică și urbană. Evoluția pieței va depinde însă de stabilitatea macroeconomică, politicile fiscale și accesul la finanțare bancară.

În intervalul 2022–2025, piața rezidențială din județul Timiș a înregistrat o **tendință generală de creștere a prețurilor**, susținută de:

- cererea constantă pentru locuințe, în special apartamente cu 2 și 3 camere;
- creșterea costurilor de construcție și a prețurilor terenurilor;
- dezvoltarea proiectelor rezidențiale noi, în special în zonele peri urbane.

Prețul mediu al proprietăților rezidențiale din municipiul Timișoara a cunoscut o creștere graduală, situându-se în anul 2025 la un nivel superior celui din anii anteriori. Creșterea nu a fost uniformă, existând diferențe semnificative între zonele centrale, semicentrale și periferice.

În ceea ce privește volumul tranzacțiilor, piața a înregistrat o evoluție fluctuantă, cu un nivel ridicat al activității în anii 2023–2024 și o **ușoară temperare în anul 2025**, pe fondul condițiilor de finanțare și al prudenței sporite a cumpărătorilor.

La data evaluării, piața imobiliară din județul Timiș se caracterizează prin:

- **prețuri relativ stabile**, cu variații moderate în funcție de localizare, vechimea construcției și calitatea finisajelor;
- **un nivel de cerere considerat adecvat**, în special pentru proprietăți cu grad bun de lichiditate;

- **o piață a chiriilor activă**, care susține interesul investițional pentru proprietățile rezidențiale destinate închirierii.

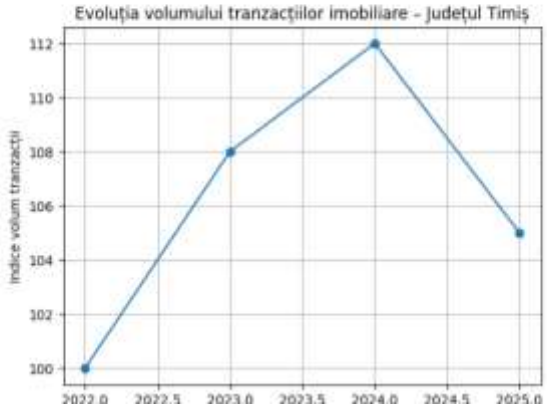
Oferta de locuințe noi este prezentă, însă ritmul dezvoltărilor este atent corelat cu nivelul cererii, fără a se constata dezechilibre majore între cerere și ofertă.

Pe termen scurt și mediu, piața imobiliară din județul Timiș este apreciată ca fiind **stabilă**, cu o probabilitate ridicată de menținere a valorilor de piață la niveluri apropiate de cele actuale, în absența unor factori economici sau legislativi majori.

Eventualele variații de preț sunt estimate a fi **moderate**, specifice unei piețe mature, iar lichiditatea proprietăților rezidențiale bine poziționate este considerată satisfăcătoare.

- Piața imobiliară din județul Timiș este activă și funcțională;
- Există suficiente tranzacții pentru fundamentarea valorii de piață;
- Tendința generală este de **stabilitate cu ușoară creștere**, fără indicii de supraevaluare accentuată;
- Condițiile de piață sunt considerate **normale** la data evaluării.





Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu**. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes** mediu **din partea potențialilor cumpărători.**

Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie;
- există teren liber, prețul acestuia fiind mare**;** astfel că există posibilități limitate de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative (terenuri arabile / pășuni / împădurite scoase din circuitul agricol / pastoral / silvic pentru utilizare rezidențială sau administrativa)

Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este aproximativ egal cu **cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a** vânzătorului**, cu prețuri** în creștere, cu un trend moderat**; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.**

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context. Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață bine segmentată**,** dinamică, cu tendință de dezvoltare**.**

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere (EUR/mp)	20	50	marjă de negociere de 10-15%

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizări

Relațiile dintre tendințele economice și practica evaluării sunt evidente pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului participanților de pe piață sunt esențiale pentru conceptul de ”cea mai bună utilizare (CMBU)”- concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect atunci când scopul evaluării este estimarea valorii de piață.

În Standardele de evaluare a bunurilor 2025, ANEVAR - Glosar, cea mai bună utilizare este definită ca fiind *”utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare”.*

CMBU a unui lot de teren este determinată printr-o analiză specifică realizată de către evaluator, această analiză necesită obiectivitate, deci nu poate fi realizată de către proprietar sau de către oricare altă parte interesată în proprietatea imobiliară.

În mod tradițional, analiza CMBU a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, care este cuprinsă în teoria economică clasică. Există patru factori de producție: pământul, munca, capitalul și coordonarea antreprenorială (profit), dar ultimii trei factori sunt renumerații doar după obținerea unui beneficiu din deținerea și/ sau utilizarea terenului.

Caracteristicile esențiale ale unui amplasament nu pot fi schimbate de-a lungul timpului ca în cazul clădirilor care pot fi renovate, conversate, modificate sau chiar demolate.

Conform definiției termenul de analiză a CMBU este privit din ***două perspective***, în plus față de cele patru teste ale acesteia:

1. Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărei amenajări;
2. Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, cum ar fi: lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv cel de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar în același timp, sunt distincte.

Testarea CMBU

În analiza CMBU, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie în acest sens evaluatorul va aplica patru teste care vor fi aplicate în ordine succesivă:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezabilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare).

1. Testul permisibilității legale

- reduce substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății subiect;
- evaluatorul este cel care determină care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării- în toate cazurile: analiza reglementărilor urbanistice, restricțiile de

construire și cele privind patrimoniul și siturile istorice, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;

- în lipsa unor restricții cu caracter privat trebuie analizate utilizările admise de certificatul de urbanism care pot determina alternative de dezvoltare/ redezvoltare;
- în cadrul raportului de evaluare trebuie clar explicate, de către evaluator, eventualele modificări ale planului de urbanism, deoarece acestea pot influența fezabilitatea utilizării.

2. Testul posibilității fizice

- utilizarea proprietății imobiliare poate fi afectată de: dimensiunea, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, accesibilitatea unui lot de teren , precum și de riscul producerii unor dezastre naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren ,etc);
- evaluatorul va lua în considerare disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc);
- în cazul în care unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare doar prin asamblarea de loturi, atunci evaluatorul va analiza și fezabilitatea comasării terenului cu alte loturi;
- anumite utilizări ale proprietății imobiliare pot fi împiedicate / poate face proprietatea imobiliară foarte scumpă datorită capacității portante a terenului.

3. Testul fezabilității financiare

- după îndeplinirea celor două criterii, mai sus prezentate, utilizările sunt analizate mai departe pentru a determina capacitatea de a genera un venit: în cazul terenului liber- acoperirea tuturor costurilor de construire/ edificare, iar în cazul proprietății imobiliare- acoperirea tuturor costurilor de conversie, renovare sau modificare, aceste venituri putând fi generate inclusiv prin vânzare.

Fezabilitatea financiară poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

Poate fi indicată activitatea pieței:

- fezabilitatea financiară recentă a utilizării proprietății subiect este indicată de vânzările recente de proprietăți comparabile către utilizator desemnați finali;
- odată cu schimbarea condițiilor pieței utilizarea poate fi sau nu fezabilă financiar: cum ar vânzările recente - în acest caz vânzările către investitori speculativi indică că utilizarea nu este fezabilă.

Poate fi cuantificată prin analiză financiară:

- pe piața proprietăților imobiliare există trei metode cantitative de măsurare a fezabilității financiare a acestora:

1. – analiza reziduală a terenului (liber sau construit)- reprezintă diferența dintre valoarea proiectului și de costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial;
2. – analiza chiriei fezabile- în cazul proprietăților generatoare de venit- în estimarea chiriei fezabile evaluatorul creează modelul de cash- flow utilizat în abordarea prin venit, dar în sens invers; în cazul în care, din proces, reiese că chiria de piață nu este cel puțin egală cu chiria fezabilă, atunci utilizarea nu este fezabilă financiar, la momentul respectiv;
3. – indicele de profitabilitate- cunoscut ca raport cost- beneficiu este definit ca fiind valoarea actualizată a câștigurilor anticipate (beneficii) împărțită la valoarea actualizată a cheltuielilor de capital (costuri).

4. Testul productivității maxime

- CMBU- este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului, dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile;

CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică a construcțiilor.

Aplicarea analizei CMBU

Estimarea CMBU asigură contextul evaluării în care evaluatorii selectează informațiile de piață comparabile, deci putem spune că este o etapă critică a procesului de evaluare.

Inspecția realizată de către evaluator trebuie să fie amănunțită astfel încât să permită:
- descrierea proprietății în cadrul raportului de evaluare;
- formarea unei concluzii privind CMBU- dacă este necesară și adecvată;
- efectuarea de comparații rezonabile în evaluarea proprietății.

Dacă evaluarea are ca scop obținerea valorii de piață este necesară susținerea și justificarea concluziei privind CMBU, de către evaluator prin raționament, pe baza caracteristicilor juridice, fizice și economice ale proprietății subiect. terenul evaluat ca fiind liber și disponibil pentru amenajare și construire la CMBU necesită ambele opinii cu privire la: teren analizat ca fiind liber și proprietate construită (Teren și construcții), analizată, dacă este cazul, ca fiind îmbunătățită la nivelul standardelor existente în aria sa de piață, prin renovare, conversie sau modificare.

Informațiile utilizate în analiza CMBU trebuie să fie compatibile cu caracteristicile proprietății subiect, iar proprietățile comparabile analizate trebuie sa fie similare cu proprietatea subiect. Pentru analiza datelor evaluatorul verifică, în permanență, respectarea principiului utilizării consecvente.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

În cadrul acestei analize se presupune că terenul este liber sau poate devenii liber prin demolarea construcțiilor existente, iar evaluatorul poate identifica alte utilizări ale terenului liber, utilizări care creează valoare și poate începe selecția de proprietăți imobiliare comparabile și să estimeze valoarea terenului analizat.

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea curentă. Orice clădire poate fi demolată (exceptând monumentele istorice), în special dacă aceasta nu mai adaugă valoare terenului, tocmai de aceea există două obiective importante de identificare a celei mai bune utilizări a terenului considerat liber: alegerea tranzacțiilor comparabile recente pentru analiza comparative și estimarea valorii separate a terenului.

Atunci când evaluatorul ajunge la concluzia că cea mai bună utilizare o reprezintă construcția unei clădiri pe o parcelă de teren liber, trebuie să determine și să descrie tipul și caracteristicile ideale ale acesteia, iar dezvoltarea ideală trebuie să îndeplinească câteva criterii:
- să profite la maxim de cererea de piață potențială a terenului;
- să se afle în conformitate cu standardele curente ale pieței și cu caracterul ariei de piață;
- să conțină componentele cele mai potrivite din punctul de vedere al prețului.

Orice diferență de valoare între construcția existentă și construcția ideală ar fi atribuită deprecierilor fizice sau funcționale și astfel construcția/ amenajarea ideală identificată în analiza CMBU ajută evaluatorul să estimeze deprecierea în aplicarea abordării prin cost.

Terenul intravilan care este subiect al evaluării se situează in zona centrală a localității, având accesul dintr-un drum pietruit si fiind înconjurat de terenuri intravilane similare. Analizând caracteristicile zonei in care este situat terenul si planurile urbanistice (Plan Urbanistic General), rezulta ca cea mai buna utilizare in cazul terenului este **utilizarea mixtă (rezidențială-comercială)**, deoarece aceasta îndeplinește cele patru teste altfel:

1. Permisibilitatea legală - conform Planului Urbanistic General este situat in zona de terenuri intravilane.

2. Posibilitatea fizică – datorita aspectelor favorabile date de dimensiune, forma, suprafața, accesibilitatea lotului de teren , riscul scăzut al producerii unor dezastre naturale, disponibilitatea și capacitatea utilităților publice.

3. Fezabilitatea financiară – este indicată de vânzările recente de proprietăți comparabile către utilizator desemnați finali, din aria de piață a subiectului.

4. Productivitatea maximă – utilizarea proprietății subiect are cea mai mare valoare.

Capitolul VI – Evaluarea proprietății

Estimarea valorii terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament. Dacă terenul are utilitatea pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizator desemnați.

Relația cu principiile evaluării

Principiile și conceptele evaluării terenului

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot influenta modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea Terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele improprii de exploatare, minerale subterane ș.a.

2. Oferta și cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere și ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intra-un final valoarea pe o anumită piață.

Totuși viitori proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plătii mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren și arată că valoarea este susținută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente Terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, vânzare, concesionare, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul trebuie să identifice toate facilitățile, să analizeze existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

Evaluatorul trebuie să ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea

terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural. Totodată evaluatorul ține seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat și amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilități) cât și extern (străzi, rampe, trotuare, canale și linii de racordare la rețelele de utilități), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului și câteodată sunt evaluate odată cu alte construcții care aparțin proprietății subiect. Este important de menționat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcții fac obiectul deprecierii fizice și funcționale.

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcționale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă. Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare, iar considera terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că ”terenul are valoare”, aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind ”aferente terenului” și nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări și ipoteza utilizării condiționate, ce trebuise bine definite.

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului desemnat raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau totale a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului și abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o secțiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

COMPARAȚIA DIRECTĂ – metodă recomandata pentru evaluarea terenului

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de Terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul este cel care: colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile Terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltări frecvente au o mărime optimă a amplasamentului.

Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Ca o concluzie putem spune că cu cât asemănările dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect sunt mai mari, cu atât marja de veridicitate aferentă metodei comparației directe este mai mare, iar încrederea în rezultat este mai crescută. În sensul opus însă diferențele dintre proprietăți cresc marja de eroare aferentă metodei comparației directe și deci încrederea în rezultat este mai scăzută.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca ”vânzări” diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițiala de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate, diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru. birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Vânzările pot fi corelate într-o manieră logică și organizată doar după ce au fost adunate și sistematizate datele comparabile, iar proprietățile au fost inspectate sau analizate și descrise, această corelare se regăsește în raportul de evaluare sub forma unei ***grile a datelor de piață-*** aceasta cuprinde, aranjate pe rânduri separate, precizări a categoriilor importante ale caracteristicilor proprietății.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

Ajustările se aplică într-o ordine importantă și bine stabilită: în primă etapă se aplică ajustările pentru dreptul de proprietate, condiții de vânzare, condiții de piață și de vânzare și abia apoi ajustările pentru localizare și caracteristici fizice.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

ABORDAREA PRIN PIAŢĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAŢĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	**SUBIECT**	**A**	**B**	**C**
Suprafaţă (mp)	**1,045**	**519**	**1,000**	**1,191**
Preţ de vânzare (Euro/mp)		**46.25**	**30.00**	**23.51**
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	15%	6.94	4.50	3.53
Preţ ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**25.50**	**19.98**
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	**deplin**	**deplin**	**deplin**	**deplin**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**25.50**	**19.98**
Restrictii legale				
Categorie teren	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**25.50**	**19.98**
Condiţii de finanţare	**numerar**	**numerar**	**numerar**	**numerar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**25.50**	**19.98**
Condiţii de vânzare	**independente**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**25.50**	**19.98**
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**25.50**	**19.98**
Condiţii de piaţă	**prezent**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**25.50**	**19.98**
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	**Buziaș, jud. Timiș**	**Buziaș, jud. Timiș**	**Bacova, jud. Timiș**	**Sârbova, jud. Timiș**
* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Inferior	Inferior
Ajustări (%)		0%	30%	30%
Ajustări (Euro)		0.00	7.65	6.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**39.31**	**33.15**	**25.98**
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafaţă (mp)	**1,045**	**519**	**1,000**	**1,191**
Ajustări (%)		-10%	0%	0%
Ajustări (Euro)		-3.93	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**25.98**
Tip acces	**strada principala**	**strada principala**	**strada principala**	**strada principala**

* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Similar	Similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**25.98**
Front stradal (m) & raport al laturilor	**da**	**da**	**da**	**da**
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
* formă parcelă	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**25.98**
Topografie	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**25.98**
Ajustări totale (Euro)		-3.93	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**25.98**
UTILITATI				
Utilităţi	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**25.98**
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	**mixt**	**mixt**	**mixt**	**livada**
Ajustări (%)		0%	0%	30%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	7.79
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**33.77**
ALTELE				
Altele	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**35.38**	**33.15**	**33.77**
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	**-3.93**	**7.65**	**13.79**
Ajustare totală netă procentuală	%	**-10%**	**30%**	**69%**
Ajustare totală brută	Euro/mp	**3.93**	**7.65**	**13.79**
Ajustare totală brută	%	**10%**	**30%**	**69%**
Număr ajustări		**1**	**1**	**2**
*S-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută pentru comparabila: **A**				
Interval preț	Euro/mp	Minim	Maxim	
		33.15	35.38	
Curs valutar la data evaluarii		1 Euro =	5.2489	
Indicație asupra valorii	Euro/mp	**35.38**		
	Euro	**36,973**		
	Lei	**194,068**		

FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR	
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Restrictii legale	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiţii de finanţare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiţii de vânzare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiţii de piaţă	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Comparabilele B si C a fost ajustate pozitiv fiind considerate inferioare proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafaţă (mp)	Comparabila A a fost ajustata negativ fiind considerata superioara proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
Tip acces	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Front stradal (m) & raport al laturilor	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Topografie	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILITATI	
Utilităţi	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	Comparabila C a fost ajustata pozitiv fiind considerata inferioara proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.

In urma aplicării **abordării prin piață**, valoarea terenului în suprafață măsurată de 1.045 mp a fost stabilită ca fiind de: **36.973 EUR** echivalent a **194.068 Lei.**

Abordarea prin cost

Are la baza estimarea valorii proprietății imobiliare adăugând la valoarea construcțiilor valoarea de piață a terenului (considerat liber).

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire totala (bruta) prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, in funcție de caracteristicile tehnica-constructive si gradul de dotare a clădirii la nivelul preturilor perioadei August 2026;

2. Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierii cumulate.

Costul de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Referitor la estimarea costurilor de înlocuire brute pentru clădirile si construcțiile de pe amplasament, aceste costuri au fost estimate după cum urmează:

In cazul construcțiilor, costul de înlocuire brut al acestora a fost estimat prin înmulțirea suprafețelor cu costul brut unitar. Acest cost brut unitar a fost estimat pe baza cataloagelor „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole si construcții speciale", autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București, Ediția 2014 (si indicii de actualizare aferenți, pentru perioada 2025-2026).

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizează o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire si cu care operează aceasta metoda sunt:

- uzura fizica - este evidențiata de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mic decât creșterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice). Uzura fizica a fost determinata ca raport intre vârsta actuala a construcțiilor si durata de viată totala a acestora. (Pentru elementele cu viată lunga, durata de viată s-a considerat de 100 de ani, pentru elementele cu viată medie si scurta: durata de viată s-a considerat de 50-60 de ani pentru anvelopa, 35 de ani finisajele si 30 de ani instalațiile.
- neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor si echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare funcțională recuperabila (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) si neadecvare funcțională nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus). Pentru elementele supuse evaluării nu s-a considerat depreciere funcțională.
- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea in zona, urbanismul, finanțarea etc.

Dispensar medical uman			
1. IDENTIFICARE			
Proprietar	**Orașul Buziaș**		
UAT	**Buziaș, jud. Timiș**		
Denumire mijloc fix	Dispensar medical uman		
Adresa, localizare, identificare	Buziaș, jud. Timiș		
Carte funciară	401810-C1		
Domeniul	Public		
2. DESCRIERE			
Regim de înălțime	P+2E		
Suprafață construită (Sc) (mp)	414		
Suprafață construită desfășurată (Sd) (mp)	1026.2		
3. DETERMINAREA VALORII JUSTE ABORDAREA PRIN COST			
Sursă	Cataloage de reevaluare a cladirilor		
Catalog nr. 118, Fisa nr. 3, cod. 171	Editura Matrix Rom		
Determinarea costului de înlocuire / de reconstrucție			
Denumire element	**Preț unitar**		**Preț total**
Policlinica	1010	lei/mp	1,036,462.00
Corecții:		lei/mp	
Cost brut total neactualizat	1,036,462.00	lei	
Coeficient de actualizare	34353.247		
** conform Buletinului documentar Expertiza Tehnică valabil la data evaluarii, Corpul Experților Tehnici - România*			
Cost brut total actualizat	**3,560,584**	**lei**	
Cost unitar actualizat	**3470**	**lei/mp**	**661 €**
Comentarii/Observații	-		
Determinarea vârstei efective			
vârstă efectiva	40	ani	
Estimarea deprecierii fizice			
Starea tehnică	Bună		
Durata de viata totala (ani) P135	100	ani	
Uzură fizică calculată	40.00%		
Depreciere fizică normală	**1,424,234**	lei	
Determinarea valorii juste			
Cost brut total			**3,560,584**
Depreciere fizică			**1,424,234**
		Lei	**2,136,350**
	Valoarea Justa	Euro	**407,009**
		Euro/mp	**397**

In urma aplicării **abordării prin cost**, valoarea construcției C1 (dispensar medical uman) a fost stabilită ca fiind de: **407.009 EUR** echivalent a **2.136.350 Lei.**

Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Scopul evaluărilor este de a răspunde cerințelor clienților privind valoarea dreptului lor de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Pentru a răspunde acestei cerințe, evaluatorul parcurge anumiți pași ai procesului de evaluare: identifică problema de evaluare, stabilește termenii de referință ai evaluării, culege datele necesare și descrie proprietatea imobiliară subiect, analizează piața și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect, aplica abordarea valorii definite pentru a estima valoarea proprietății prin utilizarea informațiilor de piață disponibile, curente și previzionate.

În evaluarea proprietăților imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre cele trei abordări aplicabile și recunoscute ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit. În condiții ideale, atunci când sunt aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți imobiliare, pe baza acelorași premise ale evaluării, conduc la același rezultat sau la rezultate apropiate ca valoare, însă pot conduce și la obținerea unor rezultate diferite privind valoarea proprietății imobiliare evaluate.

Analiza rezultatelor

Deseori, în evaluarea unei proprietăți, evaluatorul va analiza minim două rezultate privind valoarea proprietății, aceste rezultate pot diferite, deșii au fost obținute și prin aplicarea unei singure abordări în evaluare. Soluționarea diferențelor între rezultatele privind valoarea proprietăților este realizată de către evaluator: poate opta pentru soluționarea lor în cadrul etapei de aplicare a abordării respective sau în cadrul etapei de analiză a rezultatelor, când revizuiește întregul proces de evaluare atâta timp cât se menține integritatea fiecărei abordări în evaluare.

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordării valorii prin verificarea procesului de evaluare aplicat, a informațiilor disponibile, a tehnicilor de analiză a acestora și a judecatei aplicate care a condus la raționamente coerente. Reverifică autenticitatea și pertinența datelor utilizate, definiția valorii, drepturile identificate asupra proprietății imobiliare, ipotezele și ipotezele speciale asumate pentru a aprecia dacă metodele și tehnicile de evaluare utilizate sunt în corespondență cu aceste elemente de analiză.

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a concluziilor a abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietăți imobiliare subiect.

Criterii de analiză a rezultatelor

În etapa de analiză a rezultatelor este foarte importantă pregătirea, experiența și raționamentul profesional al evaluatorului, acesta analizează logic și cu atenție toate procesele care conduc la fiecare rezultat privind valoarea. Criteriile care îl conduc pe evaluator la formularea unei concluzii finale, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății imobiliare subiect sunt adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare.

1. Adecvarea

- adecvarea unei abordări și în cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii este în mod frecvent corelată direct cu tipul proprietății și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- este important de reținut rezultatul privind valoarea obținută prin aplicarea celei mai adecvate abordări nu trebuie să fie neapărat identică cu concluzia asupra valorii stabilită pe baza celei mai relevante abordări în evaluare;

2. Precizia

- precizia unei evaluări este legată de încrederea pe care o are evaluatorul privind acuratețea cu care au fost folosite datele/ informațiile, procedurile și tehnicile de analiză a acestora aplicate, precum și în abordările de evaluare utilizate;

3. Cantitatea

- calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea determinată prin aplicarea unei abordări în evaluare sunt influențate de adecvare și precizie;
- dacă informațiile sunt precise, dar insuficiente poate determina o concluzie asupra valorii lipsită de fundament;

Adecvarea și precizia sunt două criterii care trebuie analizate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

443.982 Euro echivalentul a 2.330.418 Lei

valoare justă defalcată după cum urmează:

Centralizator - proprietate imobiliară – Buziaș, jud. Timiș			
Nr. crt.	**Denumire**	**Valoare justă (Euro)**	**Valoare justă (Lei)**
1	Teren aferent amplasament	36.973	194.068
2	C1 – Dispensar medical	407.009	2.136.350
T	**TOTAL**	**443.982**	**2.330.418**

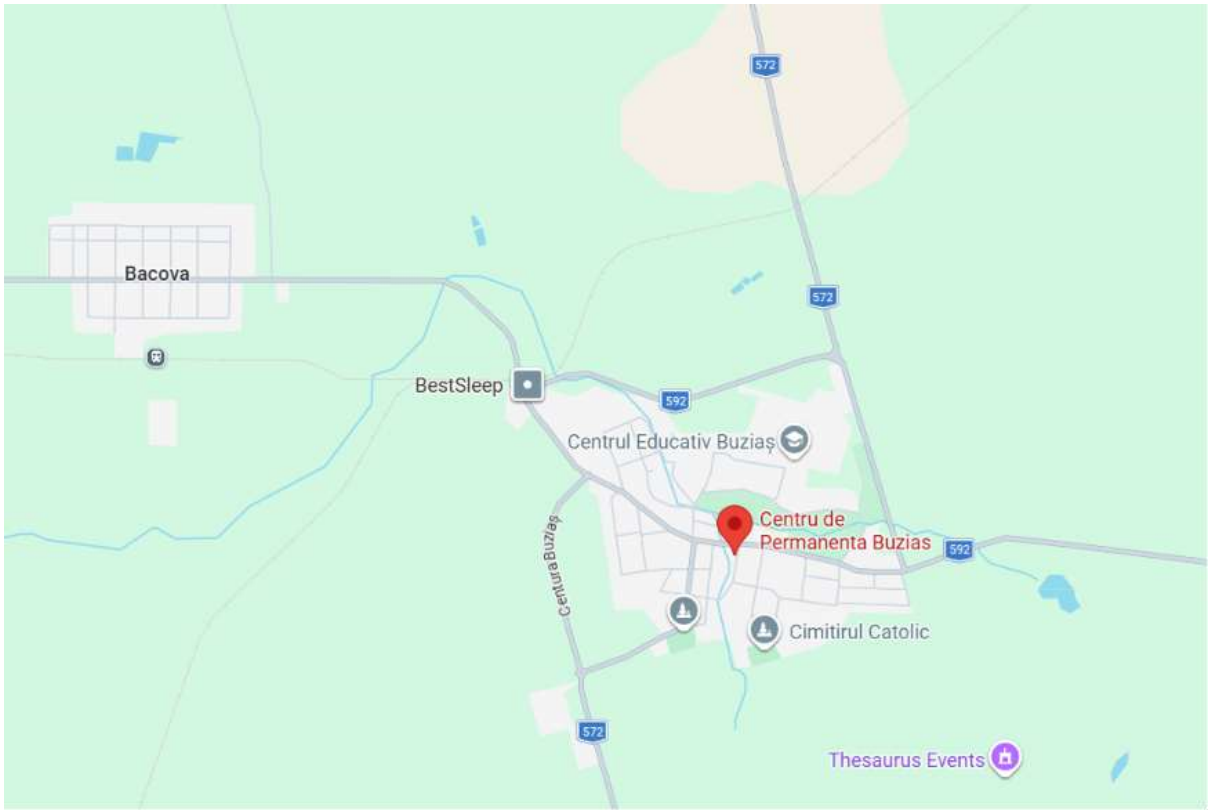
MITA DAN
evaluator autorizat EPI
membru titular ANEVAR
legitimația 18788

ANEXA 1 – Fotografii





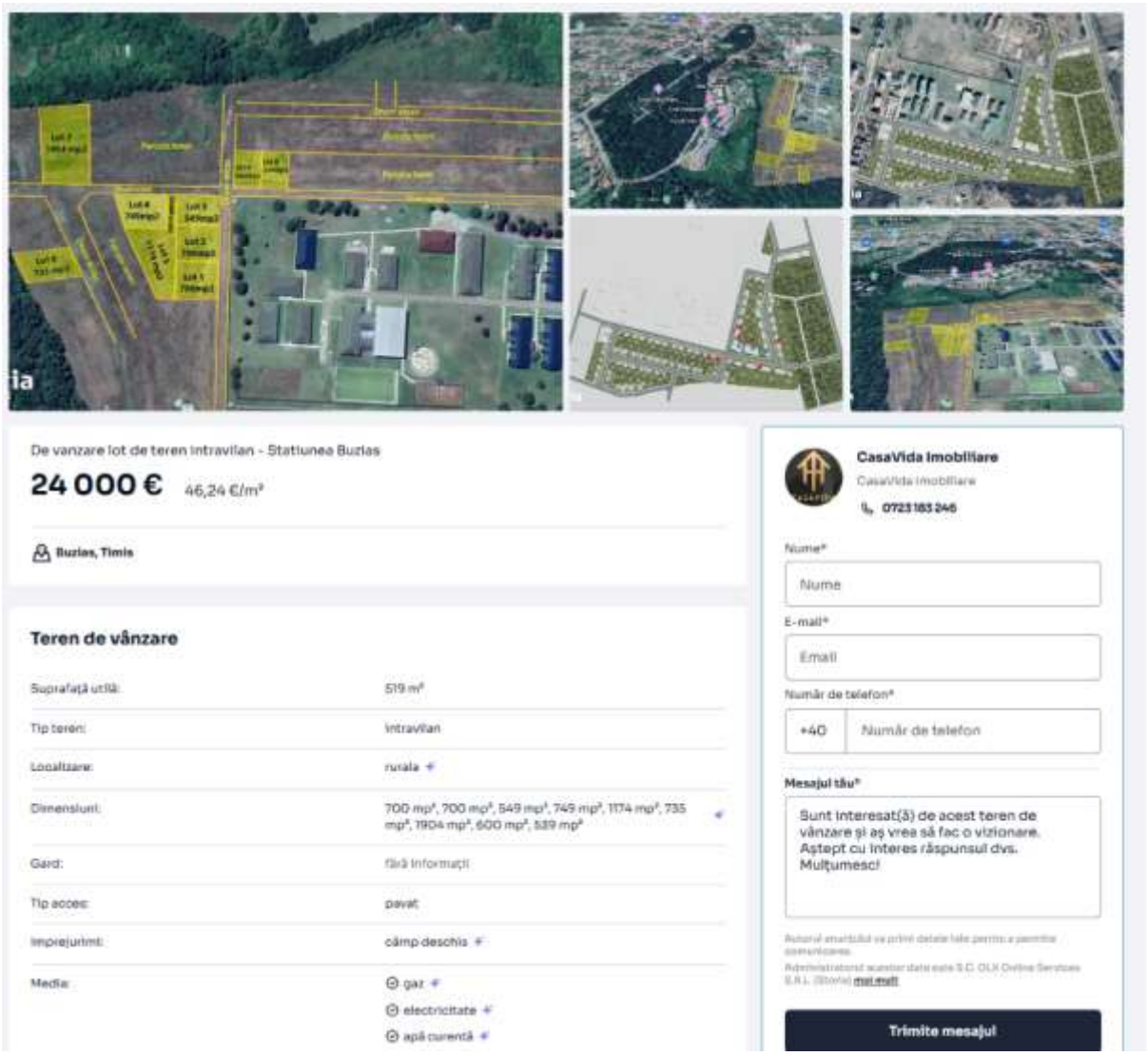
ANEXA 2 – Localizare pe harta





Sursa: Google Maps

ANEXA 3 – Extrase din piață (teren)



De vanzare lot de teren intravilan - Statiunea Buzias

24 000 € 46,24 €/m²

Buzias, Timis

Teren de vânzare

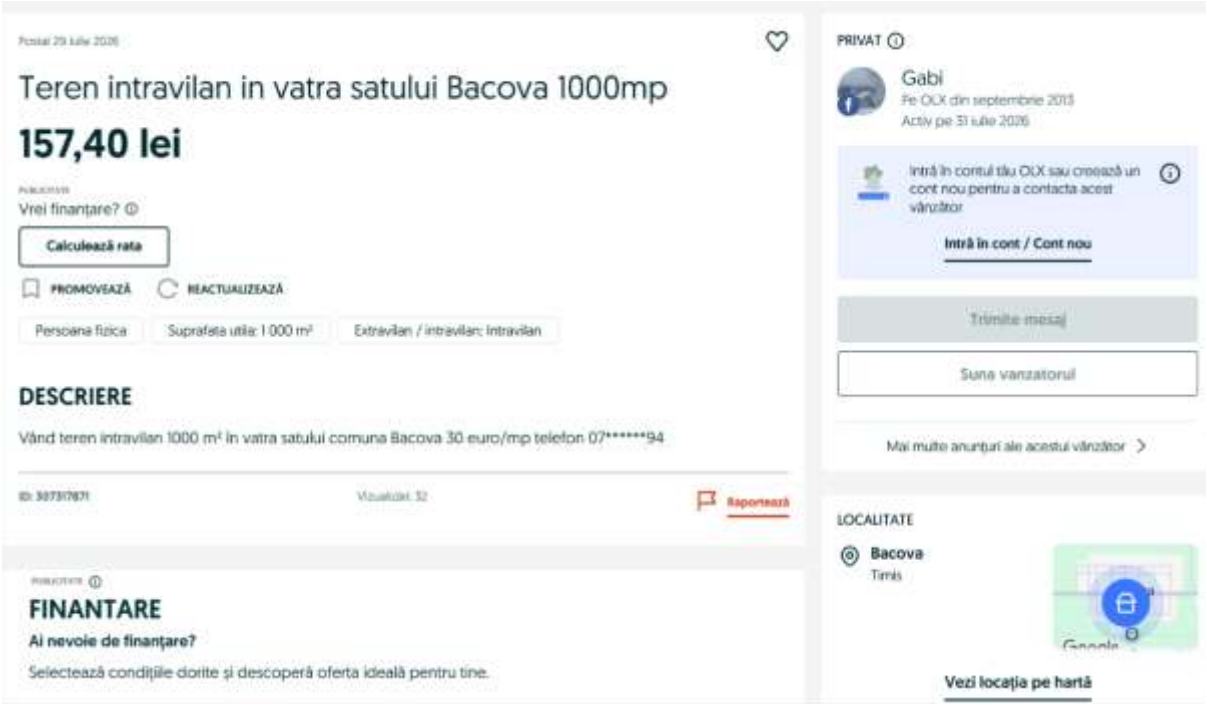
Suprafață utilă:	519 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	700 mp², 700 mp², 549 mp², 749 mp², 1174 mp², 735 mp², 1904 mp², 600 mp², 539 mp²
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	câmp deschis
Media:	gaz, electricitate, apă curentă

CasaVida Imobiliare
CasaVida Imobiliare
0723 183 246

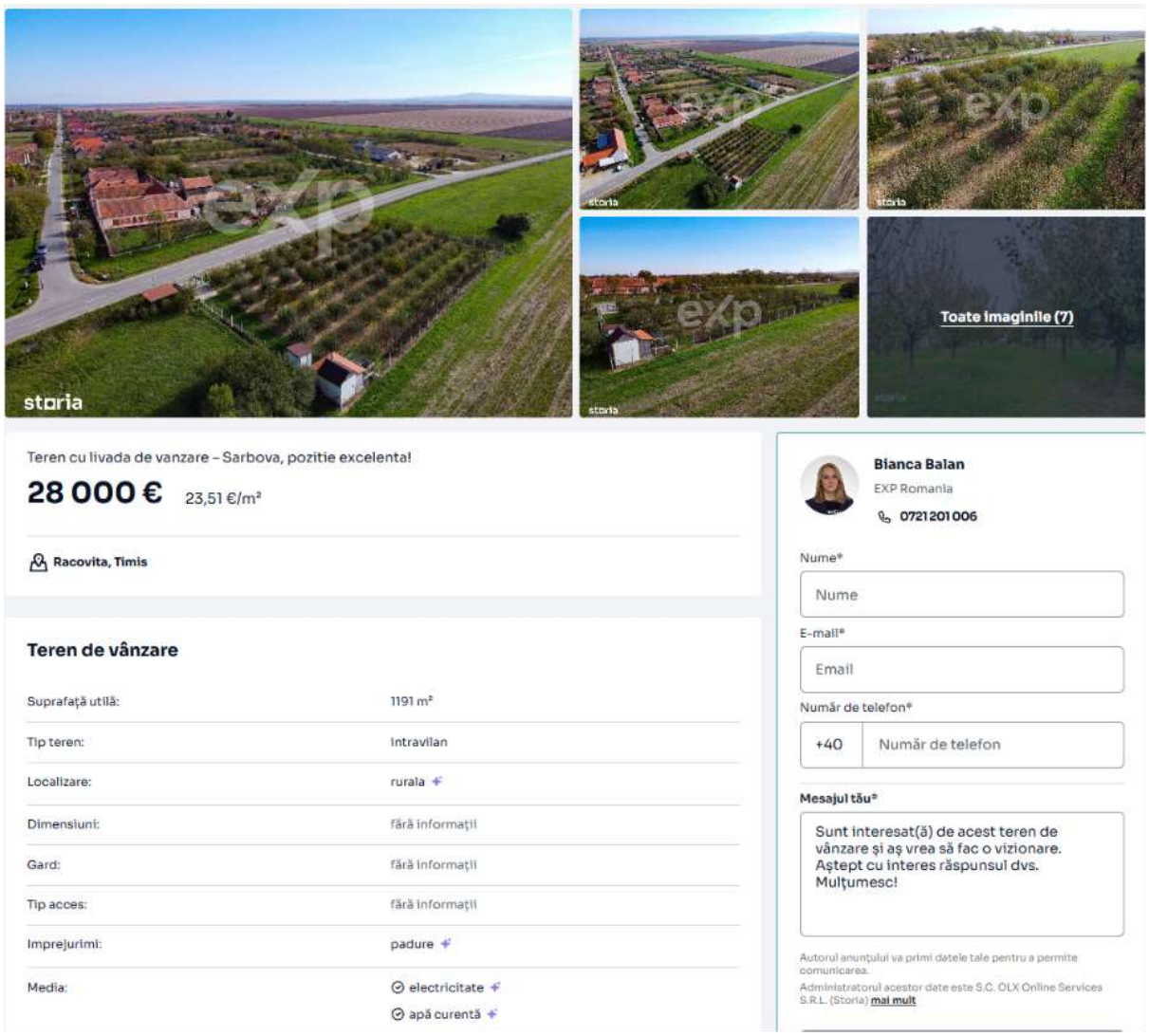
Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-lot-de-teren-intravilan-statiunea-buzias-IDBz0L?session_long_olx=19d9114b03dx1833cf3c&session_olx=19fd22d8dbfx86f2d51b



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-vatra-satului-bacova-1000mp-IDkNtpR.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-livada-de-vanzare-sarbova-pozitie-excelenta-IDGT45?session_long_olx=19d9114b03dx1833cf3c&session_olx=19fd22d8dbfx86f2d51b

ANEXA 4 – Documentație primita de la proprietate

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

ANCPI

Nr. cerere 70456
Ziua 16
Luna 12
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401810 Buzias

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2627
TEREN Intravilan Nr. topografic:1235/3/2, 1235/4, 1237

Adresa: Loc. Buzias, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	401810	1,045	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	401810-C1	Loc. Buzias, Jud. Timis	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:414 mp; dispensar medical uman P+2

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17294 / 05/06/2014		
Act Normativ nr. 977, din 06/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHG, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL BUZIAS, domeniul public	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRAREHG, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BUZIAS	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Carte Funciară Nr. 401810 Comuna/Oraș/Municipiu: Buzias

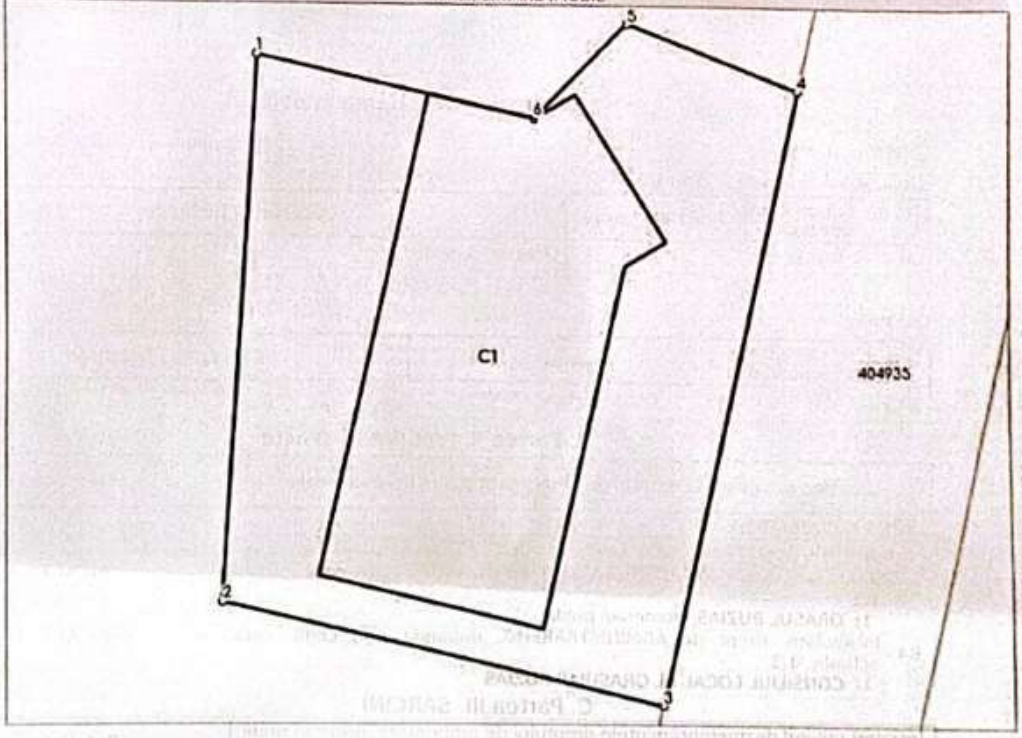
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401810	1.045	

* 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 constructii	DA	451	-	-	1235/3/2	
2	curti constructii	DA	360	-	-	1235/4	
3	curti constructii	DA	234	-	-	1237	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	401810-C1	constructii administrative si social culturale	414	Cu acte	S. construita la sol:414 mp; dispensar medical uman P+2

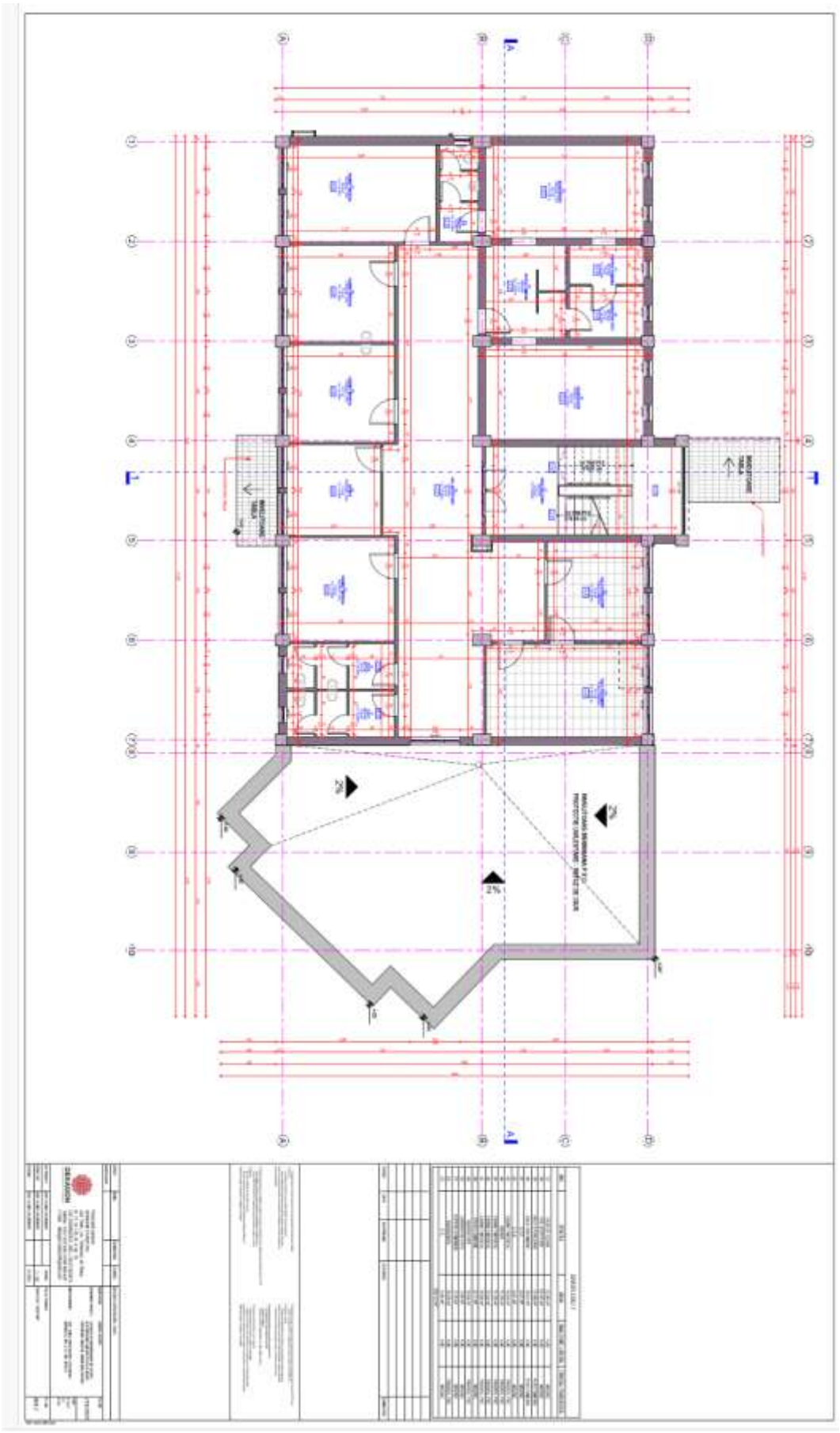
Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

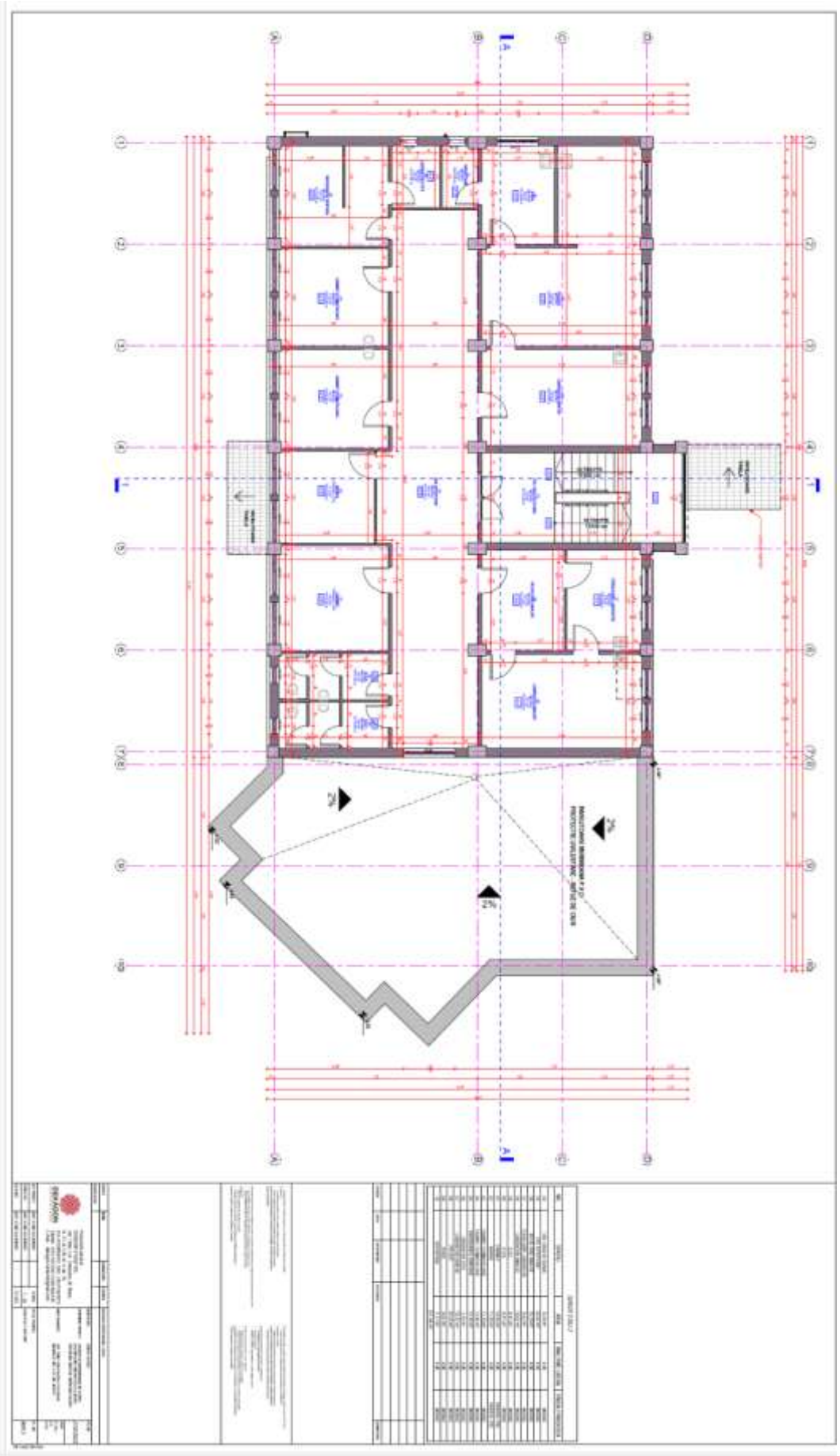
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

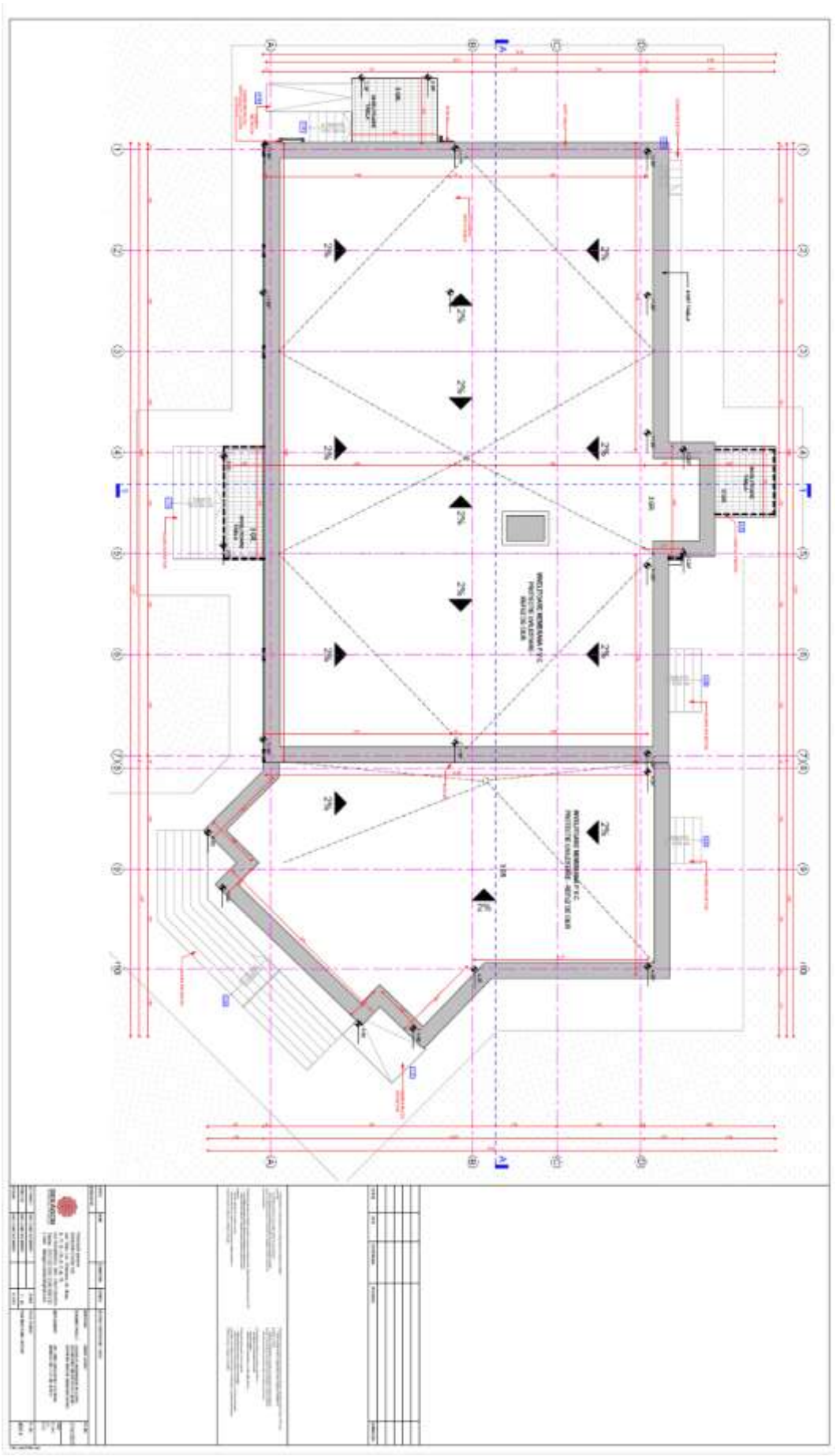
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

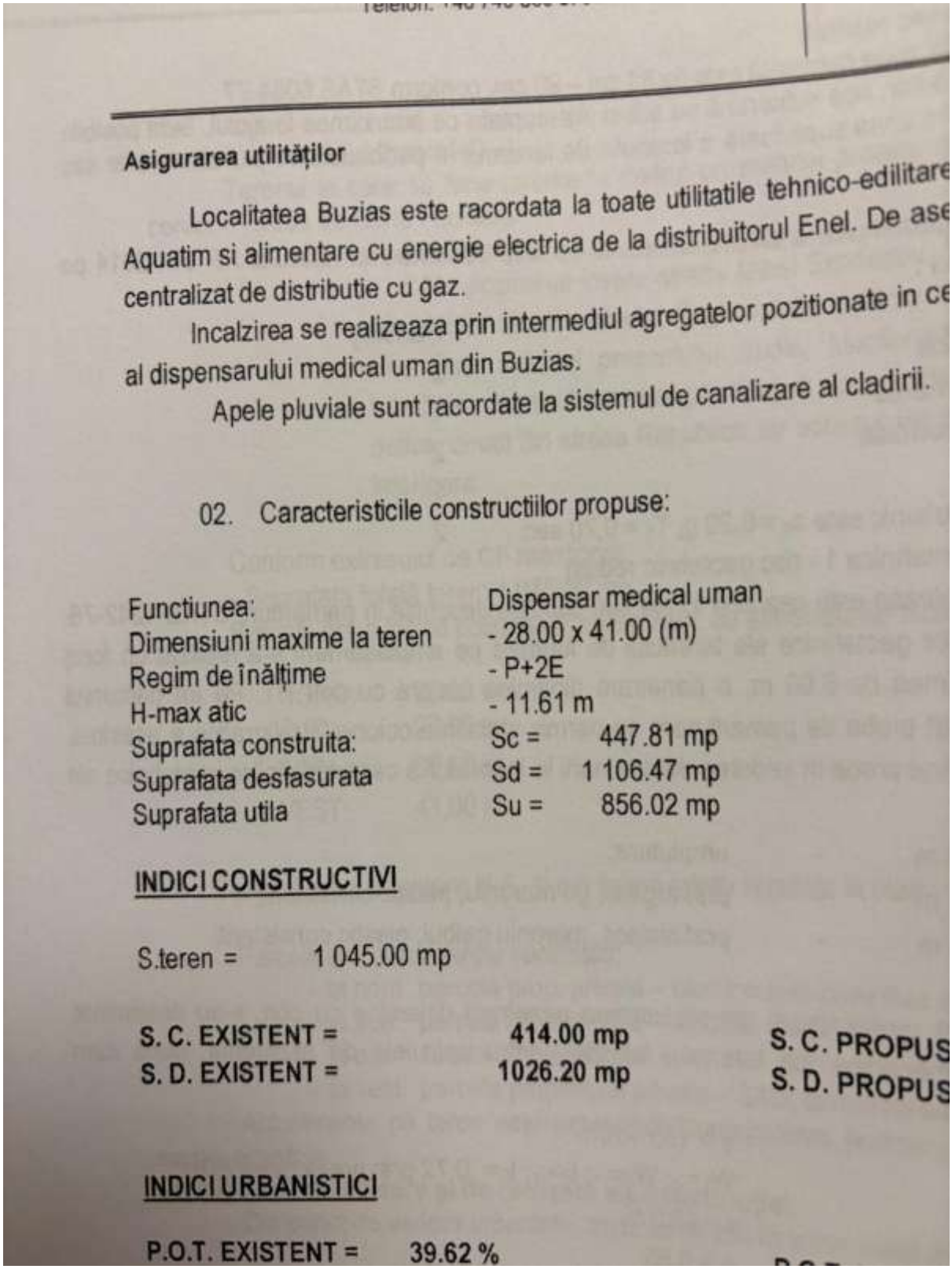
Extras pentru informare oferit la adresa epay.ancpi.ro











Asigurarea utilităților

Localitatea Buzias este racordata la toate utilitatile tehnico-edilitare Aquatim si alimentare cu energie electrica de la distribuitorul Enel. De ase centralizat de distributie cu gaz.

Incalzirea se realizeaza prin intermediul agregatelor pozitionate in ce al dispensarului medical uman din Buzias.

Apele pluviale sunt racordate la sistemul de canalizare al cladirii.

02. Caracteristicile constructiilor propuse:

Functiunea:	Dispensar medical uman
Dimensiuni maxime la teren	- 28.00 x 41.00 (m)
Regim de înălțime	- P+2E
H-max atic	- 11.61 m
Suprafata construita:	Sc = 447.81 mp
Suprafata desfasurata	Sd = 1 106.47 mp
Suprafata utila	Su = 856.02 mp

INDICI CONSTRUCTIVI

S.teren = 1 045.00 mp

S. C. EXISTENT =	**414.00 mp**	**S. C. PROPUS**
S. D. EXISTENT =	**1026.20 mp**	**S. D. PROPUS**

INDICI URBANISTICI

P.O.T. EXISTENT = 39.62 %