RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare – Cabinet medical

situată in Buziaș, jud. Timiș, identificat prin nr. cad. 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 Cabinet medical, situată in Buziaș, jud. Timiș, nr. cad. 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 concesionarea cabinetului medical;

Tipul valorii este valoarea de piață;

Data evaluării este 07.08.2026;

Obiectul prezentului raport îl reprezintă proprietatea imobiliară formată din cabinet medical cu suprafața utilă de 114,58 mp și suprafața construită de 134,06 mp (Su*1,17), 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 de piață a proprietății imobiliare situate in Buziaș, jud. Timiș, nr. cad. 401810-C1, jud. Timiș, din proprietatea Orașului Buziaș, ca fiind:

57.804 Euro echivalentul a **303.785 Lei**

Prețul concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al construcției, este:

2.312,16 Euro/an *echivalentul a* ***12.151,40 Lei/an***

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
membru titular ANEVAR
legitimația 18788

Cuprinsul raportului

Capitolul I – Introducere 2
Sinteza raportului 2
Cuprinsul raportului 3
Certificarea evaluatorului 4
Capitolul II – Termeni de referință ai evaluării 5
Capitolul III – Prezentarea datelor 10
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți si localizare 10
Descrierea situației juridice 12
Descrierea construcției 12
Capitolul IV – Analiza pieței 13
Analiza cererii solvabile 15
Analiza ofertei competitive 15
Analiza echilibrului 15
Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU 15
Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizări 16
Capitolul VI – Evaluarea proprietății 19
Estimarea concesiunii 19
Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 21
Analiza rezultatelor 21
Concluzia asupra valorii 22
ANEXA 1 – Fotografii 23
ANEXA 2 – Localizare pe harta 24
ANEXA 3 – Documentație primita de la proprietate 25

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 pentru concesionarea cabinetului medical.

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 proprietatea imobiliară formată din cabinet medical cu suprafața utilă de 114,58 mp și suprafața construită de 134,06 mp (Su*1,17), situată in Buziaș, jud. Timiș.

Tipul valorii

Tipul valorii - Valoarea de piață.
„Valoarea de piața 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 **07.08.2026.**
Data inspecției: data la care a fost inspectata proprietatea imobiliara este data de **07.08.2026.**
Cursul valutar valabil la data evaluării este **5,2554 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

- Suprafața construită a cabinetului medical a fost calculată înmulțind suprafața utilă cu un coeficient de 1,17. Coeficientul de 1,17 a fost determinat împărțind suprafața construită a clădirii (amprenta la sol) la suprafața utilă a parterului, singurul nivel al clădirii unde există informații furnizate de client despre ambele tipuri de suprafețe.

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-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 construcției

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.

Finisajele interioare ale cabinetului medical sunt inferioare, specifice clădirii din care face parte, pardoseli acoperite cu ciment mozaicat și gresie, pereți zugrăviți cu vopsele în culori de apă și placați cu gresie în spațiile umede, tâmplărie din lemn.

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.

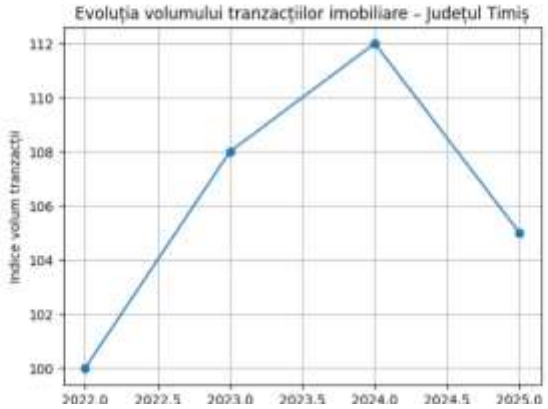
Oferta de locuințe noi este prezentă, însă ritmul dezvoltărilor este atent corelat cu nivelul cererii, fără a se constata dezechilibre majore între cerere și ofertă.

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**.**

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.

Capitolul VI – Evaluarea proprietății

Estimarea concesiunii

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.

Cabinet medical etaj 2			
1. IDENTIFICARE			
Proprietar	**Orașul Buziaș**		
UAT	**Buziaș, jud. Timiș**		
Denumire mijloc fix	Cabinet medical		
Adresa, localizare, identificare	Buziaș, jud. Timiș		
Carte funciară	401810-C1		
Domeniul	Public		
2. DESCRIERE			
Suprafață utilă (Su) (mp)	114.58		
Suprafață construită (Sc) (mp)	134.06		
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	135,400.60
Corecții:		lei/mp	
Cost brut total neactualizat	135,400.60	lei	
Coeficient de actualizare	37393.363		
** conform Buletinului documentar Expertiza Tehnică valabil la data evaluarii, Corpul Experților Tehnici - România*			
Cost brut total actualizat	**506,308**	**lei**	
Cost unitar actualizat	**3777**	**lei/mp**	**719 €**
Comentarii/Observații	-		
Determinarea vârstei efective			
vârstă efectiva	40	ani	
Estimarea deprecierii fizice			
Starea tehnică	Satisfăcătoare		
Durata de viata totala (ani) P135	100	ani	
Uzură fizică calculată	40.00%		
Depreciere fizică normală	**202,523**	lei	
Determinarea valorii juste			
Cost brut total			**506,308**
Depreciere fizică			**202,523**
		Lei	**303,785**
	Valoarea Justa	Euro	**57,804**
		Euro/mp	**431**

In urma aplicării **abordării prin cost**, valoarea cabinetului medical a fost stabilită ca fiind de: **57.804 EUR** echivalent a **303.785 Lei.** S-a stabilit prețul concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al construcției: **2.312,16 Euro/an** echivalentul a **12.151,40 Lei/an.**

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:

57.804 Euro echivalentul a **303.785 Lei**

Prețul concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al construcției, este:

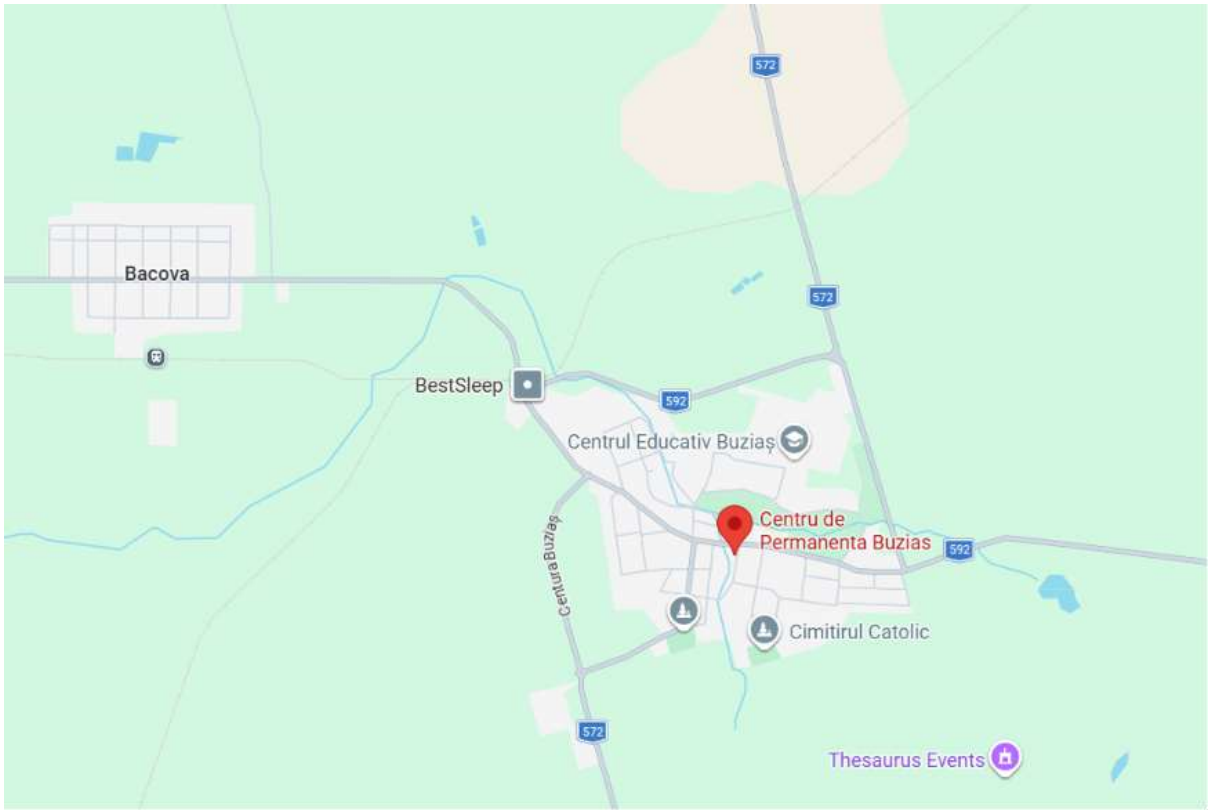
2.312,16 Euro/an *echivalentul a* ***12.151,40 Lei/an***

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
membru titular ANEVAR
legitimația 18788

ANEXA 1 – Fotografii



ANEXA 2 – Localizare pe harta





Sursa: Google Maps

ANEXA 3 – 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

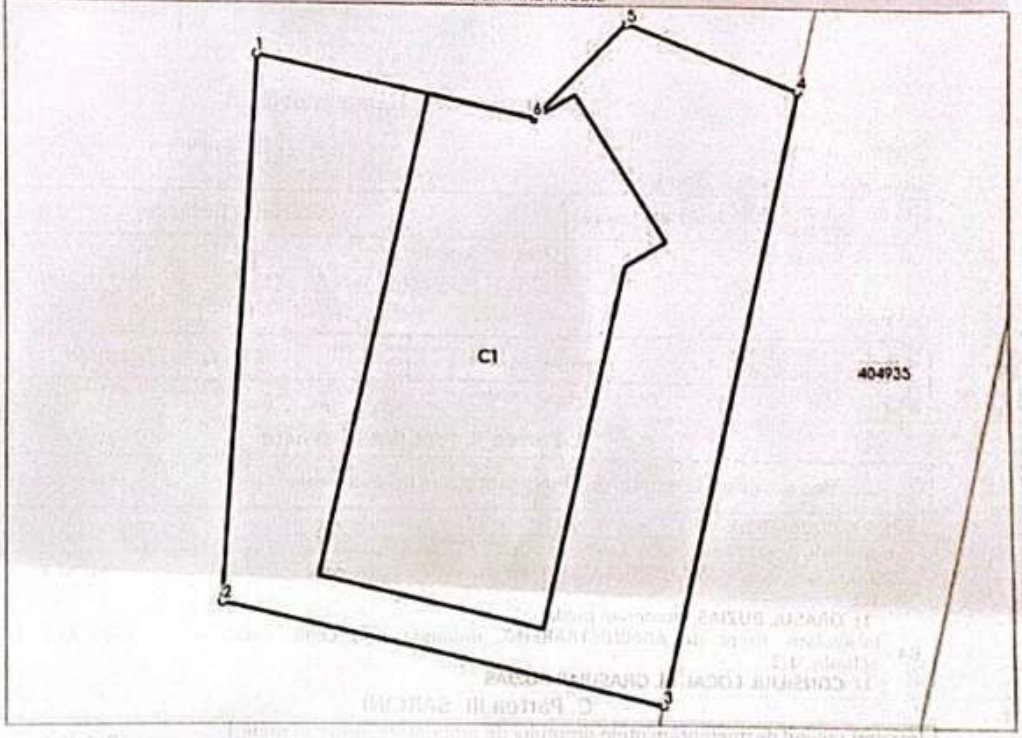
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 uz personal de la adresa epay.ancpi.ro



