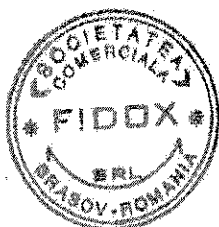


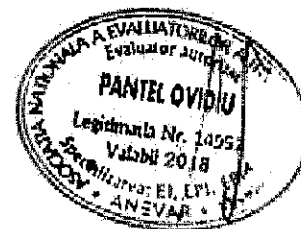
772018-003118/19.10.2018

# RAPORT DE EVALUARE

Solicitant  
**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**JUDEȚ TIMIȘ**  
Evaluare proprietate imobiliară  
**SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE – SAD 2**  
**STR. CONSTANTIN TITEL PETRESCU, NR.1**  
**CF 410513 – C1 – U4 TIMIȘOARA**



Data: 10.10.2018



<b>CUPRINS</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Denumire</b>	<b>Pag.</b>
	Sinteza lucrării	3
	Declarație de certificare	4
<b>1</b>	<b>TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
1.1	Identificarea obiectului evaluării	5
1.2	Scopul evaluării	5
1.3	Utilizarea evaluării	5
1.4	Baza de evaluare și tipul valorii estimate	5
1.5	Data inspecției	9
1.6	Data estimării valorii	9
1.7	Proprietarul imobilului	9
1.8	Moneda raportului	9
1.9	Standardele aplicabile	9
1.10	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	9
1.11	Ipoteze generale	10
1.12	Condiții limitative	10
1.13	Clauza de nepublicare	10
1.14	Responsabilitatea față de terți	10
<b>2</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>11</b>
2.1	Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate	11
2.2	Situația juridică	11
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	11
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	11
<b>3</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>ESTIMAREA VALORII DE ÎNCHIRIERE</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>EVALUAREA</b>	<b>17</b>
5.1	Generalități	17
5.2	Cea mai bună utilizare	17
5.3	Evaluarea imobilului	19
5.3.1	Evaluarea chiriei de piață	19
<b>6</b>	<b>RECONCILIAREA VALORILOR</b>	<b>26</b>
	<b>ANEXE</b>	
	<b>ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE</b>	<b>27</b>
	<b>FOTOGRAFII</b>	<b>37</b>
	<b>IDENTIFICARE</b>	<b>38</b>
	<b>ACTE EVALUATOR</b>	<b>39</b>

**RAPORTUL CONȚINE 39 FILE**



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE – SAD 2, STR. CONSTANTIN TITEL PETRESCU, NR.1, CF 410513 – C1 – U4 TIMIȘOARA**

**1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2018, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018, Contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii CT2018-2405/02.10.2018 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunurilor imobile menționate mai sus, aparținând **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

**2. Identificarea clientului** – **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

**3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei de piață.

**4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată municipiul Timișoara formată din spațiu cu altă destinație – SAD 2, str. Constantin Titel Petrescu, nr.1, CF 410513 – C1 – U4 Timișoara.

**5. Tipul valorii** – este **valoarea de piață** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

**6. Proprietarul imobilului** – **STATUL ROMÂN**

**7. Data evaluării** – 10.10.2018

Data inspectării bunurilor imobile – 18.09.2018

**8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 410513 – C1 – U4 Timișoara.
- Releveu
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 10.10.2018

**9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină **valoarea chiriei de piață**, a fost solicitat în acest scop, a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

**Valoarea chiriei de piață este:**

**9,00 Lei / mp / lună ≈ 2,00 Euro /mp / lună**

**506,00 Lei / lună ≈ 112,54 Euro / lună**

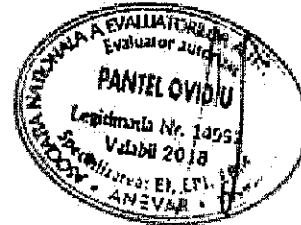
Valoarea nu conține TVA

**10. Argumente privind valoarea propusă**

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus; Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.  
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



### Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



## Capitolul 1

## TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

**1.1. Identificarea obiectului evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată municipiul Timișoara formată din spațiu cu altă destinație – SAD 2, str. Constantin Titel Petrescu, nr.1, CF 410513 – C1 – U4 Timișoara.

**1.2. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață.

**1.3. Utilizarea evaluării** – Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bd. C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific. „**un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)**” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„**și un vânzător hotărât**” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„**într-o tranzacție nepărtinitoare**” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„**după un marketing adecvat**” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„**în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent**” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„**și fără constrângere**” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

#### **Informații din contractele de închiriere**

Informațiile necesare aplicării metodelor înscrise în abordarea prin venit sunt preluate, în general, din contracte și din operațiuni de închiriere.

Majoritatea contractelor de închiriere pot fi încadrate în una din următoarele categorii:

- a). Contracte cu chirie fixă – presupun un nivel constant al chiriei, menținut pe toată durata contractului;
- b). Contracte cu clauze de ajustare periodică a chiriei – presupun o modalitate concretă de ajustare a chiriei la unul sau mai multe momente definite în cadrul perioadei totale de închiriere:
  - în funcție de un criteriu specificat;
  - în funcție de un indice.

Chiria poate fi calculată ca venit brut/chirie brută, când proprietarul achită cheltuielile de exploatare a proprietății sau ca venit net/chirie netă, când cheltuielile de exploatare a proprietății sunt suportate de chiriaș.

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

**a). Chiria.** Chiria pe care chiriașul o plătește proprietarului este un element important al contractului de închiriere. Analiza chiriei se face în funcție de forma precizată în contract: chiria minimă, de bază, procentuală, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificată.

**b). Concesii privind chiria.** Atunci când piața imobiliară este suprasaturată, proprietarii acordă chiriașilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioadă sau diverse amenajări suplimentare.

**c). Repartizarea cheltuielilor.** Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare și întreținere a proprietății de către chiriaș și proprietar (taxe, impozite, utilități, reparații, etc.)

**d) Opțiunea de reînnoire.** Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărimea chiriei sau modul de determinare a chiriei în continuare. Chiria aferentă perioadei de reînnoire poate fi egală sau superioară chiriei inițiale, poate fi stabilită în contractul inițial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.

**e). Clauze de escaladare.** Aceste clauze prevăd că eventualele creșteri ale cheltuielilor de funcționare a proprietății cad în sarcina chiriașului.

**f). Opțiunea de cumpărare.** Anumite contracte prevăd clauze care acordă chiriașului posibilitatea de a opta pentru cumpărarea proprietății închiriate. Această opțiune poate fi manifestată la expirarea duratei de închiriere sau la anumite termene fixate în cadrul perioadei totale de închiriere sau chiar la orice moment.

**g). Clauza de ieșire.** O asemenea clauză permite rezilierea unilaterală a contractului în situații speciale.

**h). Clauză de ocupare continuă.** Pentru proprietăților închiriate mai multor chiriași, în contract poate fi inclusă o clauză care condiționează ocuparea în continuare de către un chiriaș de faptul ca un alt chiriaș să nu plece.

**i). Amenajările făcute de chiriași.** Investițiile mari făcute de chiriași într-un spațiu influențează semnificativ chiria. Atunci când investițiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

Analiza chiriilor. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, chiria de piață.

**Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

**Chiria contractuală** reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestuia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

**Chiria excedentară** reprezintă diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață, la data evaluării. Acest excedent de chirie față de chiria de piață este generat de un contract avantajos pentru cel care dă cu chirie și poate fi rezultatul unui amplasament favorabil sau al faptului că un contract de închiriere a fost negociat pe o piață puternică. Excedentul de chirie poate fi menținut până la expirarea contractului, dar, din cauza riscului suplimentar asociat obținerii sale, cel mai adesea se calculează separat și se capitalizează cu o rată de capitalizare mai mare față de rata de capitalizare adecvată capitalizării chiriei de piață. Întrucât excedentul de chirie rezultă dintr-o clauză favorabilă a contractului de închiriere și nu dintr-o calitate a proprietății imobiliare, acest excedent este uneori considerat ca fiind o componentă extra imobiliară a valorii.

Analiza chiriilor începe cu un studiu asupra nivelului chiriilor curente ale proprietății imobiliare subiect. Evaluatorul poate verifica nivelul chiriilor prin examinarea situațiilor financiare, a contractelor de închiriere și prin interviuarea unor chiriași selectați în timpul inspectării proprietății. După analiza nivelului chiriilor existente pentru proprietatea imobiliară subiect, sunt analizate informațiile despre chirii pentru spații comparabile pe piață.

Când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie privind chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect. Informațiile din contractele de închiriere care nu includ clauze de închiriere adecvate, nu asigură indicii de încredere privind chiria pe piață.

Chiriile proprietăților imobiliare comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a proprietății subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la proprietatea imobiliară subiect. Evaluatorul trebuie să ajusteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale proprietăților imobiliare comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

Drepturile asupra proprietății imobiliare care vor fi închiriate și condițiile de închiriere. Contractele de închiriere care nu reflectă negocieri nepărtinitoare vor fi eliminate din rândul comparabilelor.

Condițiile de piață. Condițiile economice se schimbă în timp, astfel încât chiriile negociate în trecut pot să nu reflecte chiriile curente predominante.

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

Caracteristicile fizice. Dimensiune, înălțime, finisare interioară, amplasare funcțională, priveliștea amplasamentului, amenajările amplasamentului etc.

Repartizarea cheltuielilor stipulate în contract și în alte clauze de închiriere. Ce concesi (scutiri) de chirie s-au făcut? Cine plătește cheltuielile de exploatare? Care sunt prevederile referitoare la modificarea chiriei pe parcursul perioadei de închiriere?

Utilizarea proprietății. Chiriile de piață ar putea să fie ajustate pentru utilizarea desemnată sau pentru dimensiunile construcției, când acestea sunt diferite de cele ale proprietăților comparabile.

Componentele non- imobiliare. De exemplu, dacă este implicată o companie de leasing sau de management, venitul unui hotel, care face parte dintr-un lanț național, poate fi mai mare decât în cazul în care hotelul nu ar fi inclus în lanțul hotelier. Venitul mai mare provine din valoarea asociată cu numele hotelului francizor și nu din orice diferență a venitului potențial generat de proprietatea imobiliară.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului. (Standarde de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2018, GEV-630 Evaluarea bunurilor imobile, art.20)

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 18.09.2018, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997 în prezența reprezentanților clientului (dl.Badea Ioan), dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografiile ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **10.10.2018**.

**1.7. Proprietarul imobilului – STATUL ROMÂN**

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,6628 lei**

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari

de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

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 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; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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.

**1.13. Clauza de nepublicare** – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici 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 destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



## Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

**2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate** – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

**Dreptul absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

**Drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

**Drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

**2.2. Situația juridică** – În cazul prezentului raport de evaluare care are ca **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara formată din apartament spațiu cu altă destinație – SAD 2, str.

Constantin Titel Petrescu, nr.1, CF 410513 – C1 – U4 Timișoara, aflată în proprietatea **STATULUI ROMÂN, dreptul proprietarului este absolut.**

CF 410513 – C1 – U4 Timișoara, imobilul nu este grevat de sarcini

**2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială și comercială, zona 2, cartierul Fabric. Tipul zonei - Cartier de case rezidențiale și spații comerciale.

În zonă se află

Piața Traian

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ mediu, instituții de cult

*Unități edilitare:* curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona de referință rezidențială și comercială, amplasare favorabilă. Poluare în limite normale. Ambient civilizată.**

**2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

**Proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara formată din apartament spațiu cu altă destinație – SAD 2, str. Constantin Titel Petrescu, nr.1, CF 410513 – C1 – U4 Timișoara face parte din construcție de tip casă, având regim de înălțime P, este situată la intersecția dinstre străzile Constantin Titel Petrescu și Ion Mihalache, accesul se face direct din str. Constantin Titel Petrescu.

Este compusă din 3 încăperi: încăpere 1 = 29,77 mp, încăpere 2 = 14,09 mp, încăpere 3 = 12,41 mp, total suprafață utilă = 56,27 mp.

Structura construcției este următoarea: Fundații din beton. Structura de rezistență din zidărie. Pereți din zidărie de cărămidă. Șarpantă lemn și învelitoare țiglă .

Spațiul are următoarele finisaje și dotări:

tâmplărie exterioară și interioară lemn cu geam clar, pardoseli dușumea. Zugrăveli obișnuite. Instalații pentru apă rece, canalizare menajeră și pluvială proprii.

Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență. Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.

Starea tehnică a spațiului este nesatisfăcătoare, având finisajele, tencuiala, învelitoarea foarte deteriorate.

**Capitolul 3****ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

În 2018 am putea observa o așezare a prețurilor pe segmentul rezidențial, după creșterile înregistrate în ultimii ani, este de părere managerul Eugene Estate. „În România este dificil să faci previziuni în orice domeniu având în vedere cadrul legislativ care este într-o permanentă schimbare neputând oferi confortul unei predictibilități. Evoluția prețurilor în ultimii ani a fost ascendentă și a fost determinată, în primul rând, de o cerere ridicată punând astfel presiune pe ofertă. Programul Prima Casă, care a avut o influență mare în piață în anii precedenți, va fi din ce în ce mai puțin prezent în piața de creditare. Privind acest aspect, precum și alți factori care pot influența cererea și oferta imobiliară, cred că anii următori vor fi determinați de o așezare a prețurilor cu fluctuații mici și corecții izolate.

Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnița Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă.

Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită.

Cum vor evolua chiriile din Timișoara în 2018

În opinia noastră, ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 se preconizează o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara

Piața imobiliară a înregistrat o evoluție spectaculoasă în 2017, cu volume record de activitate în sectorul industrial și cel de birouri.

Nivelul chiriilor a fost în general stabil, cu ușoare creșteri în piața spațiilor comerciale și segmentul industrial, în timp ce prețurile rezidențiale s-au apreciat în medie cu 10%, conform unui raport de specialitate AGERPRES.

Segmentul industrial și logistic a înregistrat volume record de livrări și cerere la nivel național, 2017 devenind vârful evoluției pieței de până acum. A fost finalizat un stoc speculativ nou de 500.000 metri pătrați (mp), în creștere cu 42% față de anul precedent, dezvoltatorii internaționali (CTP Invest, WDP, P3, Logisor, Zacaria Group, Globalworth) răspunzând rapid la explozia cererii, conform raportului realizat de compania de consultanță imobiliară Activ Property Services.

Volumul tranzacțiilor majore de închiriere a crescut cu 70% într-un singur an, până la 730.000 mp la nivel național, peste 73% din cerere fiind reprezentată de activități de logistică /depozitare. Gradul de ocupare al stocului competitiv continua sa depășească 95%, majoritatea parcurilor dominante fiind integral ocupate, în timp ce nivelul chiriilor pentru spații industriale/logistice de clasa A a avut o tendință de ușoară creștere, cu valori medii cuprinse între 3,5 - 4 euro/mp/luna la nivel național.

Piața de birouri a raportat de asemenea o activitate în creștere. Stocul nou finalizat în București, de 147.800 metri pătrați, a rămas la un nivel mediu al ultimilor 8 ani, în schimb în provincie livrările au ajuns la 93.000 metri pătrați pe fondul activității record din Timișoara (42.000 mp), conform studiului. Tranzacții majore de închiriere însumând 460.000 mp au fost semnate la nivel național, cu peste

367.000 mp închiriate în București (al 2-lea nivel ca mărime din ultimii 10 ani) și un record de 90.000 mp în provincie. Cererea nouă a reprezentat aproape 50% din total, cea mai ridicată pondere a ultimilor ani. Sectorul IT&C și-a continuat creșterea, reprezentând 42% din volumul cererii în București și 50% în provincie.

Gradul de neocupare al principalelor piețe de birouri a scăzut sub 10%, în București disponibilitatea spațiilor libere micșorându-se de la 11,5% în 2016 la 9,1% din stocul existent la sfârșitul anului trecut. Nivelul chiriilor s-a menținut stabil, având valori 'prime', considerate pentru cele mai reprezentative clădiri centrale, de 17-19 euro/mp/lună în București, 12-14 euro/mp/lună (Cluj-Napoca, Timișoara), 10-12 euro/mp/lună (Iași, Brașov) și 8-10 euro/mp/lună în piețele secundare.

În schimb, piața spațiilor comerciale (piața de retail) a înregistrat o evoluție relativ contradictorie, cu un volum semnificativ de cerere potențială neacoperit de ofertă, în condițiile unor volume limitate de stoc nou finalizat. În 2017 au fost finalizate 66.700 mp de centre comerciale (-70% față de 2016), respectiv 23.885 mp de spații în parcuri de retail, fiind primul an în care stocul de centre comerciale în funcțiune a înregistrat o ușoară scădere, volumul închiderilor depășind suprafața nouă inaugurată.

Volumul tranzacțiilor majore de investiții a crescut cu 56% în 2017, la peste 925 milioane euro, ca urmare a creșterii interesului din partea investitorilor internaționali, a majorării volumului de tranzacții cu spații comerciale (+65%) și a semnării a celei mai mari tranzacții hoteliere de până acum (complexul Radisson Blu/Park Inn).

Bucureștiul a concentrat 43% din volumul total, menținându-se ca principală destinație de achiziții a investitorilor internaționali, responsabili pentru 97% din totalul tranzacțiilor majore la nivel național. Nivelul randamentelor 'prime' (yield-urilor) a scăzut în medie cu 0,25%, ajungând în cazul centrelor comerciale și birourilor la valori de 7 - 7,5% în București și 8 - 8,25% în alte orașe majore.

În ceea ce privește piața rezidențială, statisticile oficiale arată ca au fost finalizate 53.301 unități locative la nivel național, în creștere cu 2% față de anul precedent.

Au fost majorări ale livrărilor în partea centrală, de nord-vest și vest a României, în timp ce zona București-Ilfov a înregistrat o surprinzătoare scădere anuală de 4,9%.

În condițiile în care volumul cererii a dat semne de creștere și vânzarile au accelerat, nivelul prețurilor a crescut în medie cu 10%, variind de la medii de 700 - 950 euro/mp util în reședințele de județ cu peste 100.000 locuitori, la medii de 1.100-1.350 euro/mp util în București și 1.300 - 1.400 euro/mp în Cluj-Napoca.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Livrările de spații comerciale sunt anunțate să includă 93.200 metri pătrați de centre comerciale și să accelereze pe segmentul de parcuri de retail până la un potențial total de 135.000 metri pătrați, însă nu toate proiectele sunt estimate să fie finalizate în termen.

Stocul nou de birouri în construcție, cu finalizare anunțată pentru 2018, depășește 200.000 metri pătrați în București și un volum-record de peste 155.000 metri pătrați în provincie.

Pe piața industrială stocul în construcție depășește 315.000 metri pătrați, din care 75% este concentrat în zona Bucureștiului.

Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională.

Situația economică din România anulului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro. O alta tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Expeții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piata Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Anul 2017 a fost unul bun pentru dezvoltările imobiliare din Timișoara, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel comercial, iar prețurile locuințelor s-au aflat pe un trend ascendent. Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnita Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă. Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită

Ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 preconizăm o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara.

**Capitolul 4****ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

**abordarea prin piață;**

**abordarea prin venit;**

**abordarea prin cost.**

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

**Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnicele cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnicele calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non- imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

#### **Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul

brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

#### **Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

## **Capitolul 5**

### **EVALUAREA BUNULUI IMOBIL**

**5.1. Generalități** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată municipiul Timișoara formată din spațiu cu altă destinație – SAD 2, str. Constantin Titel Petrescu, nr.1, CF 410513 – C1 – U4 Timișoara.

**5.2. Cea mai bună utilizare** – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

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

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția celui activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

***Cea mai bună utilizare*** – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.***

**Criteriile analizei celei mai bune utilizări**

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în



contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber** – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona în care este subiectul evaluat este zonă de locuințe colective, clădiri rezidențiale și spații comerciale. Având în vedere datele prezentate considerăm că: CMBU este de spațiu comercial

### 5.3. Evaluarea imobilului

**5.3.1. Evaluarea chiriei de piață** - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închirabile similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii

deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirie de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț ( euro/mp/lună)		4,38	8,18	6,00	7,14
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018
	Curs valutar 1euro =	4,6628				
4	Adresă					
5	Localizare	Constantin Titel Petrescu nr.1	Sinaia	Dorobanților	Traian	Take Ionescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casă	Bloc	Bloc	Casa
	Etaj	P	P+1	P+8E	P+4	P+1
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	superior	superior	superior	superior
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Centrală proprie	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	56,27	80,00	55,00	75,00	70,00
7	CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
	Preț chirie/lună		350,40	449,90	450,00	499,80

**valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții**

**Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:**

**9,00 Lei / mp / lună ≈ 2,00 Euro /mp / lună**

**506,00 Lei / lună ≈ 112,54 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR	
Elemente de ajustare	Explicații
Tip informatie (oferta închiriere)	Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10-20%
Drepturi de proprietate	Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate fiind deplin
Condiții de finanțare	Nu s-a aplicat ajustare, condiții similare
Condiții de vânzare	Nu s-a aplicat ajustare
Cheltuieli necesare imediat după închiriere	Ajustarea ține cont de amenajările necesare de viitorul chiriaș
Condiții de piață	Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de imobil, zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare).
Mărimea spațiului	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței de închiriat
Tip imobil, regim de înălțime, finisaje	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de imobil în care este spațiul de închiriat, de poziția în imobil și de finisajele interioare
Dotări suplimentare	Sistem încălzire propriu, sisteme de ventilație, grup sanitar propriu
CMBU	Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a spațiului

Criterii și elemente de comparație	Subiect de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		8,18		6,00		7,14	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-25%		-25%		-25%		-25%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,29		6,14		6,00		5,36	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,29		6,14		6,00		5,36	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,29		6,14		6,00		5,36	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,29		6,14		6,00		5,36	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		-15,00%	-0,49	-15,00%	-0,92	-15,00%	-0,90	-15,00%	-0,80
Pret ajustat		2,79		5,21		5,10		4,55	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		2,79		5,21		5,10		4,55	
Localizare	Constantin Titel Petrescu nr.1	Sinaia		Dorobanților		Traian		Take Ionescu	
Ajustare		-10,00%	-0,28	-10,00%	-0,52	-10,00%	-0,51	-10,00%	-0,46
Pret ajustat		2,51		4,69		4,59		4,10	
Caracteristici									
Suprafață, mp	56,27	80,00		55,00		75,00		70,00	
Ajustare		-2,37%	-0,08	-5,50%	-0,34	-7,50%	-0,45	-7,00%	-0,37
Tip imobil	Casă	Casă		Bloc		Bloc		Casa	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-5,00%	-0,27
Etaaj	P	P+1		P+8E		P+4		P+1	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	superior		superior		superior		superior	
Ajustare		-15,00%	-0,49	-15,00%	-0,92	-15,00%	-0,90	-15,00%	-0,80
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Centrală proprie	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		-7,00%	-0,23	-7,00%	-0,43	-7,00%	-0,42	-7,00%	-0,37
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	comercial	comercial		comercial		comercial		comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		1,71		3,01		2,82		2,28	
Ajustare totală netă	Euro	-1,57		-3,13		-3,18		-3,08	
Ajustare totală netă	%	-47,87%		-51,00%		-53,00%		-57,50%	
Ajustare totală brută	Euro	1,57		3,13		3,18		3,08	
Ajustare totală brută	%	47,87%		51,00%		53,00%		57,50%	
Numar ajustări		5		5		5		5	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună			2,00					
Valoare de chirie piață	Euro/lună			112,54					
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună			9,00					
Valoare de chirie piață	Lei/lună			506,00					

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 2,00 Euro/mp/lună

## COMPARABILE FOLOSITE

10/2/2018

SPATIU COMERCIAL SINAIA - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9BR14005 - 0 EUR



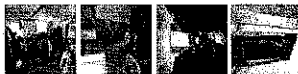
## SPATIU COMERCIAL SINAIA

Timisoara, zona Sinaia

De inchiriat: Spatiu comercial

**4,38 EUR / mp / lună**  
350,4 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 80 mp  
Tip imobil: Casa/Vila  
Suprafață totală proprietate: 80 mp  
An construcție: 1925  
Modificat la: 24/09/2018



Salveaza anunt

## Spații disponibile

Suprafață comercială: 80 mp  
Chirie / mp / lună: 4,38 EUR/mp (total: 350,4 EUR/lună), Comision: standard  
Disponibil: Imediat  
Vitrină: Da

## Alte detalii despre proprietate

De inchiriat Spatiu comercial in zon Sinaia-16 Decembrie, la demisol, aprox 80mp.

Suprafata construita: 85 mp  
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pretinchiriere: 350  
monedainchiriere: EUR  
pretinchiriereunitar: 4,38  
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

## Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport    Învățământ    Supermarket/Mall    Recreere    Parcări

Anunt publicat de:  
GB IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Dragos Toma (Consultant Imobili)

**0760.654.899**

Alte telefoane:

0723.271.862

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X9BR14005, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

10/2/2018

Spatiu comercial Dorobantilor - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X41F14008 - 0 EUR

SpatiiComerciale.ro  
bucuri, restul, investitii

## Spatiu comercial Dorobantilor

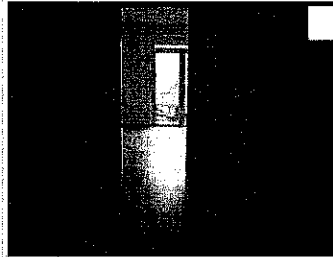
Timisoara, zona Dorobantilor

De inchiriat: Spatiu comercial

**8,18 EUR / mp / luna**

449,9 EUR / luna

Suprafata totala disponibila: 55 mp  
Tip imobil: Centru comercial  
Suprafata totala proprietate: 55 mp  
Regim inaltime: P+8E  
Nr. locuri parcare: 2  
An constructie: 2011  
Modificat la: 02/10/2018

[Salvează anunț](#)

## Spații disponibile

Suprafata comerciala: 55 mp  
Chirie / mp / luna: **8,18 EUR/mp** (total: 449,9 EUR/luna), Comision: standard  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 1  
Inaltime spațiu: 2,5 m  
Vitina: Da

## Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere apartament cu 2 camere decomandat, finisat modern, centrala proprie, aer conditionat, in bloc nou(2011), etaj intermediar (etaj 1), zona Modern-Dorobanti. Apartamentul are inclus un loc de parcare cu c.f. separat in curte. Ideal pentru birouri sau spațiu de locuit. Se inchiriază la pretul de 400 euro negociabil. Pentru alte informatii si pentru programarea unei vizionari va rog sa ma contactati la nr. de telefon 0798...[vezi tot numarul](#). Informatiile sunt preluate de la proprietar si au caracter informativ.

Nr terase: 1  
Nr grupul sanitare: 1  
Suprafata construita: 65 mp  
Nr incaperi: 2  
Pret negociabil  
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pret inchiriere: 450  
moneda inchiriere: EUR  
pret inchiriere unitar: 8.18  
moneda inchiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

## Localizare și puncte de interes

[Mijloc de transport](#) [Investiment](#) [Supermarket/Mall](#) [Reparare](#) [Parcări](#)



Anunț publicat de  
**EUGENE ESTATE**

Cere detalii despre această proprietate



Ilie Barbu (Broker Imobiliar)

**0786.440.931**

Alte telefoane:

0256.228.861

0256.228.861 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică ti-ii anunțului X41F14008, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

10/2/2018

Cabinet/Salon de infrumusetare/Birouri/Spatiu comercial - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X7FS0400B - D ...

**SpatiiComerciale.ro**  
birouri, retail, investitii

**Cabinet/Salon de infrumusetare/Birouri/Spatiu comercial**

Timisoara, zona Sinaia

De inchiriat: Spatiu comercial

**6 EUR / mp / luna**

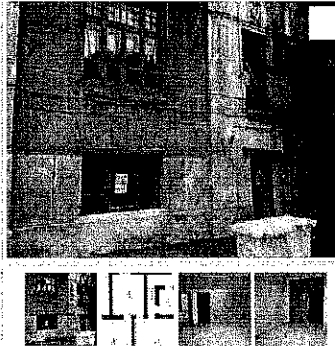
450 EUR / luna

Suprafata totala disponibila: 75 mp

Tip imobil: Casa/Vila

Suprafata totala proprietate: 85 mp

Modificat la: 28/07/2018

[Salveaza anunt](#)**Spatii disponibile**

Denumire spatiu: Cabinet/Salon infrumusetare/Birouri/Spatiu comercial  
Suprafata comerciala: 75 mp  
Chirie / mp / luna: **6 EUR/mp** (total: 450 EUR/luna) + alte cheltuieli. Comision: 60%  
Disponibil: imediat  
Inaltime spatiu: 3 m

**Alte detalii despre proprietate**

Agenția Athos DC Imobiliare va propune spre vizionare și închiriere acest spațiu comercial, compus din 3 camere, hol și baie, având o suprafață totală de peste 80 de mp.

**Localizare și puncte de interes**

StreetView   Mijloace de transport   Învățământ   Supermarket/Măi   Recreere   Parcări



Anunț publicat de:  
**ATHOS IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate



Administrator

**0765.292.682**

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X7FS0400B, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

10/2/2018

Spatiu comercial Sinaia - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X7U00400C - 0 EUR



## Spatiu comercial Sinaia

Timisoara, zona Sinaia

De inchiriat Spatiu comercial

**7,14 EUR / mp / luna**~~499,89 EUR / luna~~Suprafata totala  
disponibila: 70 mpTip Imobil: Casa/Vila (Spatiu  
comercial Sinaia)Suprafata totala  
proprietate: 84 mp

Modificat la: 13/03/2017

[Salveaza anunt](#)

### Spatii disponibile

Denumire spatiu:	Spatiu comercial Sinaia
Suprafata comerciala:	70 mp
Chirie / mp / luna:	7,14 EUR/mp (total: 499,89 EUR/luna), Comision: +70% din valoarea unei luni de chirie
Disponibil:	Imediat
Vitrina:	Da

### Alte detalii despre proprietate

Spatiul destinat activitatii comerciale are o suprafata de 70 de mp utili, fiind dispus astfel: la parter o camera de primire, apoi o alta camera, hol cu baie, scara interioara ce duce spre subsol, intr-o alta camera. In ultimii ani, spatiul a fost destinat unui salon de infumusetare, mobilierul acestuia fiind in stare foarte buna. Mobilierul poate fi lasat in spatiu, la cerere, contra unei sume suplimentare de 150 de euro pe luna, insa, la cerere, acesta poate fi achizitionat.

### Localizare si puncte de interes

Detalii localizare, vecinatati: Supermarketuri, locasuri de cult, Iosefin Residence, Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta, piata Iosefin; acces facil la statiile de taxi precum si la mijloace de transport in comun.

[Mijloace de transport](#)
[Invatamant](#)
[Supermarket/Mall](#)
[Recreere](#)
[Parcari](#)

Anunt publicat de:  
**COMPLETE CHOICE**

Cere detalii despre aceasta proprietate

Carta Chitu (Agent tranzactii  
imobiliare)**0752.234.178**Pentru o identificare usoara comunica ki-ti anuntului  
X7U00400C, de pe SpatiiComerciale.roNumele tau: Telefon: Email: 

Va rog sa mi se contactezi, sunt  
interesat de aceasta proprietate.

Sunt de acord cu termenii si conditiile  
SpatiiComerciale.ro.

## Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

**Opinia mea este bazată pe adecvarea** abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea chiriei de piață a spațiului cu altă destinație, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea chiriei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

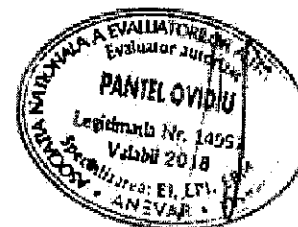
**Valoarea de chiriei de piață prin metoda comparației, este:**

**9,00 Lei / mp / lună ≈ 2,00 Euro /mp / lună**

**506,00 Lei / lună ≈ 112,54 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu





## ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI  
CT2018-2405/02.10.2018



B-dul C. D. Loga nr.1, 300030 Timișoara, internet: [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

CĂTRE,  
S.C. FIDOX S.R.L.

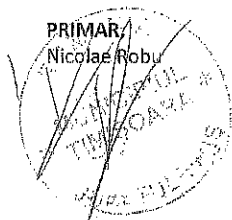
Referitor la "Serviciul de consultanță/expertiză privind întocmirea de rapoarte privind evaluare, reevaluare imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, a Statului Român și a celor pentru care Municipiul Timișoara are un interes"

Având în vedere adresa transmisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație I EST, înregistrată cu numărul CT2018-2405/10.09.2018, cu privire la închirierea spațiului cu altă destinație SAD 2, situat în Timișoara, str. Constantin Tîlhel Petrescu nr. 1, vă rugăm să demarați procedura de evaluare pentru spațiul mai sus menționat.

Anexăm prezentei următoarele documente:

- Adresa nr. CT2018-2405/10.09.2018;
- Adresele de verificare a litigiului;
- Reveul spațiului și extrasul de carte funciară.

Menționăm că termenul pentru predarea lucrării este de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii comenzii care cuprinde toate documentele în vederea întocmirii raportului.



DIRECTOR ECONOMIC,  
Steliana Stancu

RESPONSABIL BIROU,  
Slavița Dubieș

CONSILIER,  
Loredana Moga

2021

Timișoara 2021  
Capitală Europeană a Culturii

*doamna*

MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE I EST  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST  
Nr CI2018-2405/10.09.2018



Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, tel: 40 256 408 397, [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

*[Signature]*  
2826  
10.09.2018  
BEP

Către,  
Biroul Evidența Patrimoniului

Prin prezenta, vă rugăm să comandați la entitatea juridică cu care Primăria are contract prestări servicii evaluare imobiliară , lucrarea de evaluare pentru spațiul –SAD 2 situat în Timișoara ,str. Constantin Titel Petrescu ,nr.1(fostă Neculuță), în vederea închirierii prin licitație a spațiului .

Alăturat vă înaintăm adresele de verificare a litigiului ,releveul spațiului și extrasul de CF .

DIRECTOR  
FLORIN RĂVĂȘILĂ

CONSILIER  
VIORICA IONICEANU



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 410513-C1-U4 Timisoara

Nr. cerere	176961
Ziua	23
Luna	08
Anul	2018



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechl:145560

Adresa: Loc. Timisoara, Str Constantin Titel Petrescu, Nr. 1, Ap. SAD NR 2, Jud. Timis

**Părți comune:** terenul construit și neconstruit, bransamentul electric, de apă și gaze, racord canalizare, fațadele, fundațiile, pereții despărțitori, șarpanta, învelișoarea, boxa subsol, magazie, spalatorie

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 6799/III	-	-			compus din 3 încăperi cu 18,17% pcl și 73/404 parti din teren in proprietate

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3388 / 25/01/2007</b>	
Act nr. 0 (apartamentare anterior nationalizare D92/1950 cu nr 1721/1956);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN, in folosinta Sfatului Popular al Orasului Timisoara OBSERVATII: (provenita din conversia CF 145560)	

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 410513-CI-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str Constantin Titel Petrescu, Nr. 1, Ap. SAD NR 2, Jud. Timis

Părți comune: terenul construit și neconstruit, bransamentul electric, de apă și gaze, racord canalizare, fațadele, fundațiile, pereții despărțitori, șarpanta, învelitoarea, boxa subsol, magazie, spălătorie

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 6799/III	-	-	-	-	compus din 3 incaperi cu 18,17% pct și 73/404 parti din teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr.5097116/23-08-2018 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

23-08-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

FLAVIA CIOLICA



Referent,

(parafa și semnătura)

28 AUG. 2018



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 410513 Timisoara

Nr. cerere	176961
Ziua	23
Luna	08
Anul	2018



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:1407

Adresa: Loc. Timisoara, Str Constantin Titel Petrescu, Nr. 1, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 6799	404	Constructia C1 inregistrata in CF 410513-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
<b>64113 / 05/05/2010</b> Hotarare Judcatoreasca nr. rezolutie nr.7107 dosar nr.20421/2010, din 28/04/2010 emis de ORC de pe langa Tribunalul Timis (raport de stingere a activului si pasivului societatii SC PARSALOS SRL incheiat la data de 01.03.2010, certificat de inregistrare mentiuni, Incheiere nr.13191/05.08.2008 dosar nr.35006/2008 ORC de pe langa Tribunalul Timis, certificat constatator nr.21507/30.04.2010 ORC de pe langa Tribunalul Timis);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 17/202	A1
1) POTRA GAVRILA OBSERVATII: reprezentand 34/404 mp teren aferent SAD 1	
<b>166024 / 17/10/2013</b> Act Normativ nr. HG NR. 849, din 19/10/2009 emis de GIVERN;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 83/202	A1
1) MUNICIPIUL TIMISOARA, domeniul public OBSERVATII: reprezentand 166/404 mp teren aferent ap. 1 si SAD 2	
<b>208468 / 17/10/2016</b> Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut.1258, din 17/10/2016 emis de BNP BORA MARIA;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 204/404	A1
1) DUICA MARIANA, vadvava, bun propriu OBSERVATII: 204/404 mp aferent SAD 3	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 410513 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 6799	404	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarif	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	404	-	-	6799	curte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța Interna nr.5097116/23-08-2018 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

23-08-2018

Data eliberării,

*[Signature]*

Asistent Registrator,



Referent,

*[Signature]*  
(parafă și semnătura)

28 AUG. 2018



România  
Municipiul Timișoara / Consiliul Local al Municipiului Timișoara  
Primarul Municipiului Timișoara  
Serviciul Juridic  
Biroul Contencios

Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 - Timișoara, telefon: +40 256 - 408300, www.primaria-tm.ro

Nr.CT2018-2405/04.09.2018

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST	
AM PRIMIT AZI	05092018
SEMNĂTURA	[Signature]

Juridic  
SAS 161  
05092018

CĂTRE,  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE - COMPARTIMENT  
SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic nu figurează litigii pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Constantin Titel Petrescu, nr.1, județul Timiș, înscris în CF nr. 410513-C1 Timișoara (CF vechi nr. 1407), nr.top. 6799.

Menționăm faptul că verificarea s-a făcut strict după elementele comunicate de dvs., nu și după numărul eventualelor dispoziții emise în baza Legii nr. 10/2001 sau a altui act normativ de restituire, fiind necesar ca pe viitor să ne comunicați și acest aspect.

ȘEF SERVICIU,  
CAIUS SULL

[Signature]

CONSILIER JURIDIC,  
ADINA BALOGH

[Signature]

REFERENT,  
FLOARE GOEBAN

[Signature]

AB/MG/2

143

MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE  
BIROUL CLĂDIRI TERENURI  
NR. SC2017-032316/16.01.2018

CĂTRE,

BIROUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Referitor la solicitarea dvs., înregistrată sub nr. de mai sus, vă comunicăm faptul că nu au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art. 21, alin. 2,3 și nici în baza O.U.G. nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr. 209/2005, privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru :

- imobilul din Timișoara, str. Constantin Titel Petrescu nr.1 (fosta str. Neculuță), înscris în CF.nr. 410513-C1 Timișoara, ,nr. top. 6799 .

ȘEF BIROU,  
CĂLIN N. PÎRVA



ÎNTOCMIT,  
ANDREEA PITĂU





ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL  
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE  
FOND FUNCİAR  
Nr. SC2017-32316/17.01.2018  
VI (33)

*Josian*  
*12.01.2018*

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE	
AMPLASAMENT	12.01.2018
SECRETARIA	<i>[Signature]</i>

*LAD*  
*1801201*  
*[Signature]*

Către,

**DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE**  
**BIROUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul SC2017-32316/15.01.2018, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005 completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar rezultă faptul că, **parcele cu nr. top.: 6799**, înscrisă în C.F. nr. 410513-C1- Timișoara, C.F. vechi nr. 1407, situată în Timișoara, str. Constantin Titel Petrescu, nr. 1, **nu este solicitată** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Menționăm faptul că, verificarea parcelei s-a făcut strict pe datele comunicate de dumneavoastră prin adresă (C.F. anexat).

În cazul în care terenul se identifică prin alte numere topografice, rezultate în urma reambulărilor, sau prin nr. cadastrale, este necesar să ne comunicați aceste numere topografice/cadastrale, în vederea verificării.

Responsabil compartiment,  
CONSILIER,

JOSAN CRISTIAN

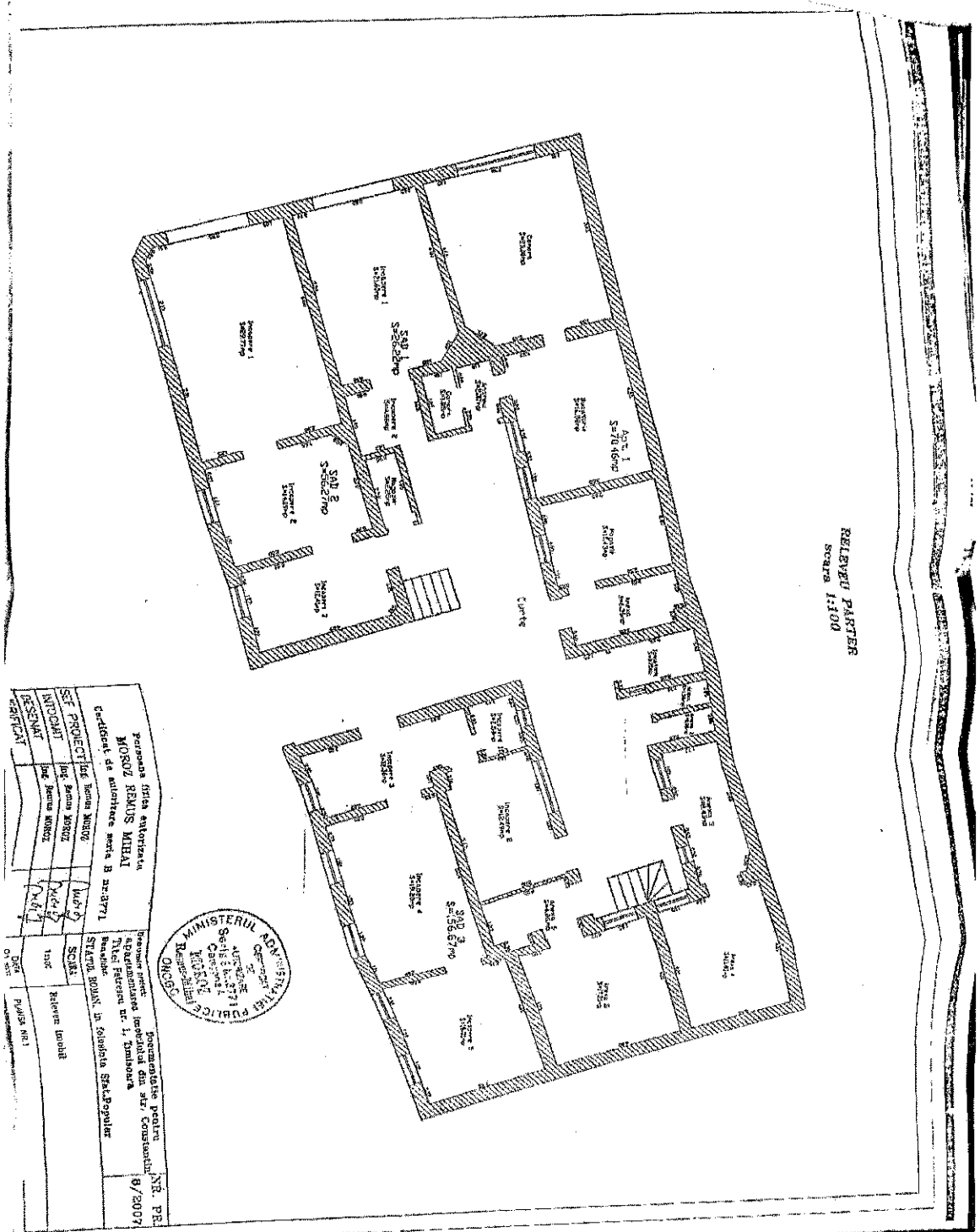
*[Signature]*

CONSILIER,

OANCEA DACIANA LIANA

*[Signature]*

Red/Dact. G.D.L.  
Verif. I.C.  
Ex.2



proprietate fizica autorizata  
**MOROZ REMUS MIHAI**  
 domiciliul de autorizatie seria B nr.23/971

documentatie pentru  
 reprezentarea in planul de sit/ constructii  
 Nr. PR  
 6/2007

STATUL ROMAN in Calitatea Statului Popular

SE PROIECTEaza	Ing. Remus MOROZ	WATER	SCARA	Relevu planuri
INTOCHIT	Ing. Remus MOROZ	PLAN	PLAN	
ESSENTIAL	Ing. Remus MOROZ	PLAN	PLAN	
ARTISTICA				

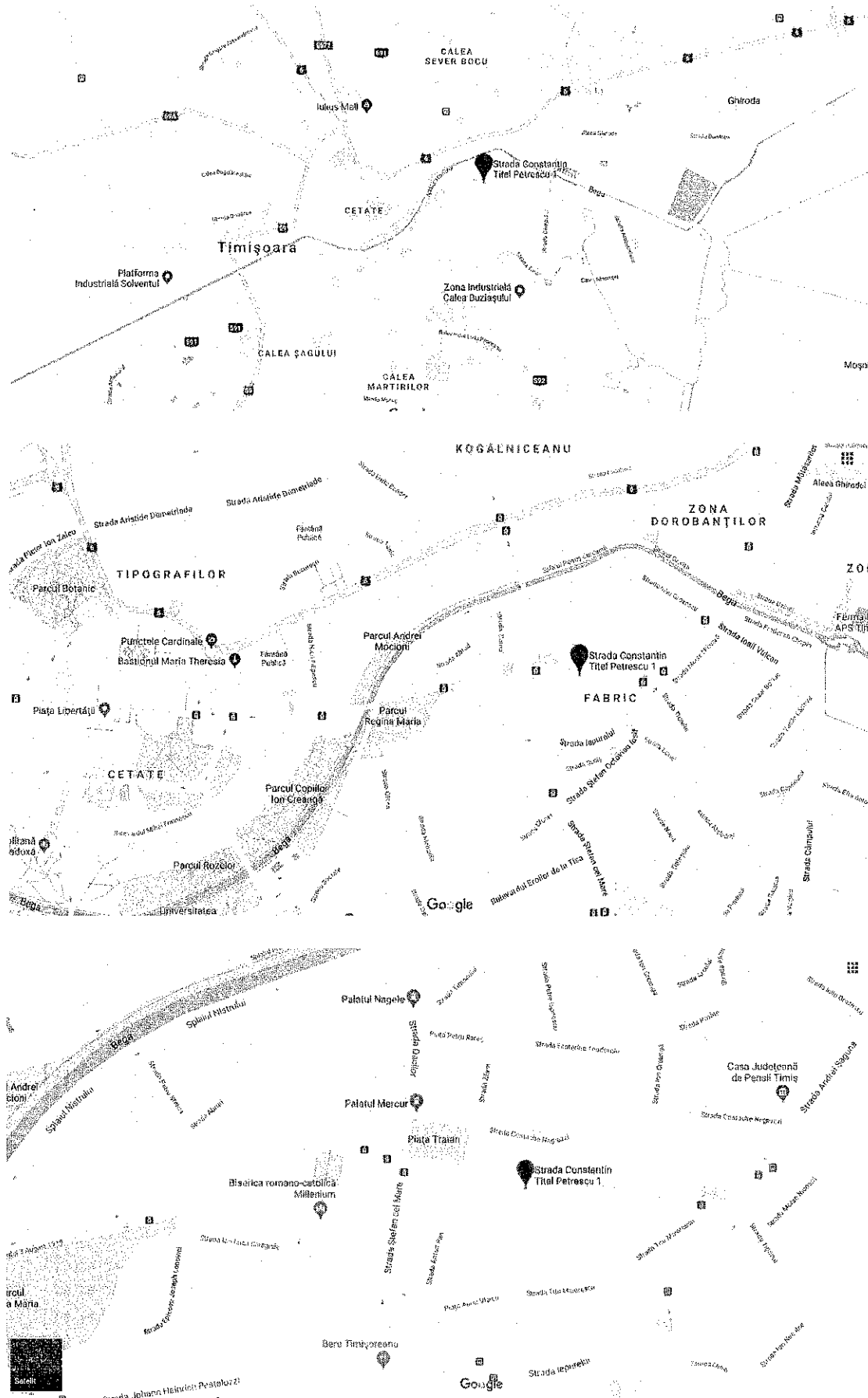
DATA PLANUL NR.1



FOTOGRAFII EFECTUATE LA DATA INSPECȚIEI



IDENTIFICARE





**AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV**

**Nr. 0023**

Se acordă societății:

**FIDOX SRL**

Cu sediul în județul Brașov, cod unic de înregistrare 13789500

Președinte,  
Dana Ababei

Data emiterii: 01. 01. 2018  
Valabil până la: 31. 12. 2018



SC 2019 - 003152 / 11.02.2019

# RAPORT DE EVALUARE

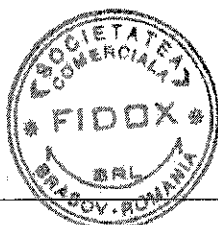
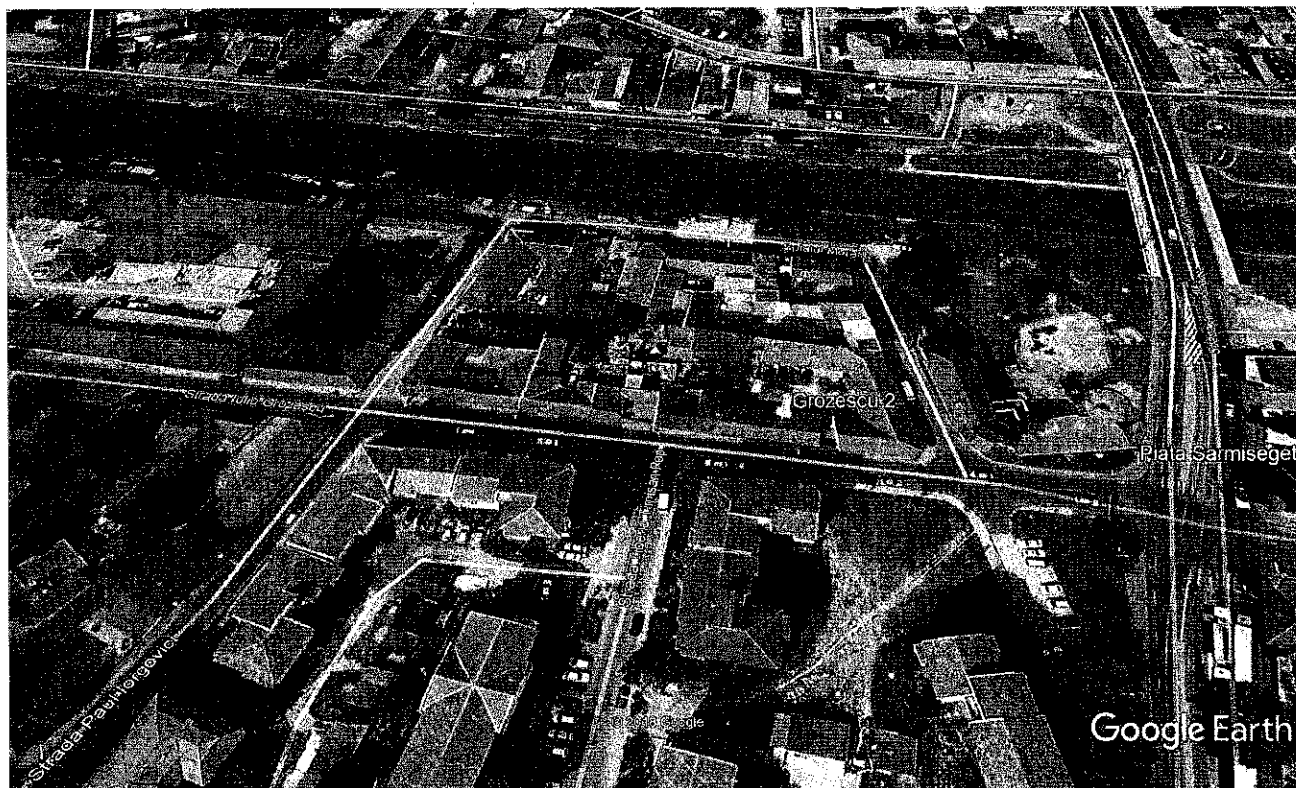
Solicitant  
**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**JUDEȚ TIMIȘ**

**Evaluare proprietate imobiliară**

**Strada Iuliu Grozescu nr.2**

**SAD 1 – CF 403264 – C1 – U19**

**SAD 2 – CF 403264 – C1 – U20**



**Data: 31.01.2019**



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STABILIRE CHIRIE IMOBIL , Strada Iuliu Grozescu nr.2**

**1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii CT2018 - 005667/14.12.2018 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus.

**2. Identificarea clientului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

**3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață pentru imobilul Cantină situat în B-ul 16 Decembrie 1989 nr.30

**4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară Cantină** situată în B-ul 16 Decembrie 1989 nr.30

**5. Tipul valorii** – este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

**6. Proprietarul imobilului** – ORDINUL CĂLUGĂRIȚELOR NOTRE DAME DIN TIMIȘOARA

**7. Data evaluării** – 31.01.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 30.01.2019

**8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 430528 Timișoara.
- Plan de amplasament
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 31.01.2019

**9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină *valoarea chiriei de piață* și a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

**Valoarea de chirie de piață este:**

**12,00 Lei / mp / lună ≈ 2,50 Euro /mp / lună**

Valoarea nu conține TVA

**10. Argumente privind valoarea propusă**

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

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

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



### Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu





## Capitolul 1

## TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

**1.1. Identificarea obiectului evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară Cantină** situată în B-ul 16 Decembrie 1989 nr.30

**1.2. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață pentru imobilul Cantină situat în B-ul 16 Decembrie 1989 nr.30

**1.3. Utilizarea evaluării** – Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bd. C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„**un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)**” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„**și un vânzător hotărât**” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„**într-o tranzacție nepărtinitoare**” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„**după un marketing adecvat**” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„**în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent**” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„**și fără constrângere**” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor

cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

### **Informații din contractele de închiriere**

Informațiile necesare aplicării metodelor înscrise în abordarea prin venit sunt preluate, în general, din contracte și din operațiuni de închiriere.

Majoritatea contractelor de închiriere pot fi încadrate în una din următoarele categorii:

a). Contracte cu chirie fixă – presupun un nivel constant al chiriei, menținut pe toată durata contractului;

b). Contracte cu clauze de ajustare periodică a chiriei – presupun o modalitate concretă de ajustare a chiriei la unul sau mai multe momente definite în cadrul perioadei totale de închiriere:

- în funcție de un criteriu specificat;

- în funcție de un indice.

Chiria poate fi calculată ca venit brut/chirie brută, când proprietarul achită cheltuielile de exploatare a proprietății sau ca venit net/chirie netă, când cheltuielile de exploatare a proprietății sunt suportate de chiriaș.

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

**a). Chiria.** Chiria pe care chiriașul o plătește proprietarului este un element important al contractului de închiriere. Analiza chiriei se face în funcție de forma precizată în contract: chiria minimă, de bază, procentuală, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificată.

**b). Concesii privind chiria.** Atunci când piața imobiliară este suprasaturată, proprietarii acordă chiriașilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioadă sau diverse amenajări suplimentare.

**c). Repartizarea cheltuielilor.** Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare și întreținere a proprietății de către chiriaș și proprietar (taxe, impozite, utilități, reparații, etc.)

**d) Opțiunea de reînnoire.** Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărimea chiriei sau modul de determinare a chiriei în continuare. Chiria aferentă perioadei de reînnoire poate fi egală sau superioară chiriei inițiale, poate fi stabilită în contractul inițial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.

**e). Clauze de escaladare.** Aceste clauze prevăd că eventualele creșteri ale cheltuielilor de funcționare a proprietății cad în sarcina chiriașului.

**f). Opțiunea de cumpărare.** Anumite contracte prevăd clauze care acordă chiriașului posibilitatea de a opta pentru cumpărarea proprietății închiriate. Această opțiune poate fi manifestată la expirarea duratei de închiriere sau la anumite termene fixate în cadrul perioadei totale de închiriere sau chiar la orice moment.

**g). Clauza de ieșire.** O asemenea clauză permite rezilierea unilaterală a contractului în situații speciale.

**h). Clauză de ocupare continuă.** Pentru proprietăților închiriate mai multor chiriași, în contract poate fi inclusă o clauză care condiționează ocuparea în continuare de către un chiriaș de faptul ca un alt chiriaș să nu plece.

**i). Amenajările făcute de chiriași.** Investițiile mari făcute de chiriași într-un spațiu influențează semnificativ chiria. Atunci când investițiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

Analiza chiriilor. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, chiria de piață.

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere*

*adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

**Chiria contractuală** reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestuia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

**Chiria excedentară** reprezintă diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață, la data evaluării. Acest excedent de chirie față de chiria de piață este generat de un contract avantajos pentru cel care dă cu chirie și poate fi rezultatul unui amplasament favorabil sau al faptului că un contract de închiriere a fost negociat pe o piață puternică. Excedentul de chirie poate fi menținut până la expirarea contractului, dar, din cauza riscului suplimentar asociat obținerii sale, cel mai adesea se calculează separat și se capitalizează cu o rată de capitalizare mai mare față de rata de capitalizare adecvată capitalizării chiriei de piață. Întrucât excedentul de chirie rezultă dintr-o clauză favorabilă a contractului de închiriere și nu dintr-o calitate a proprietății imobiliare, acest excedent este uneori considerat ca fiind o componentă extra imobiliară a valorii.

Analiza chiriilor începe cu un studiu asupra nivelului chiriilor curente ale proprietății imobiliare subiect. Evaluatorul poate verifica nivelul chiriilor prin examinarea situațiilor financiare, a contractelor de închiriere și prin interviuarea unor chiriași selectați în timpul inspecției proprietății. După analiza nivelului chiriilor existente pentru proprietatea imobiliară subiect, sunt analizate informațiile despre chirii pentru spații comparabile pe piață.

Când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie privind chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect.

Informațiile din contractele de închiriere care nu includ clauze de închiriere adecvate, nu asigură indicii de încredere privind chiria pe piață.

Chiriile proprietăților imobiliare comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a proprietății subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la proprietatea imobiliară subiect. Evaluatorul trebuie să ajusteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale proprietăților imobiliare comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

Drepturile asupra proprietății imobiliare care vor fi închiriate și condițiile de închiriere. Contractele de închiriere care nu reflectă negocieri nepărtinitoare vor fi eliminate din rândul comparabilelor.

Condițiile de piață. Condițiile economice se schimbă în timp, astfel încât chiriile negociate în trecut pot să nu reflecte chiriile curente predominante.

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

Caracteristicile fizice. Dimensiune, înălțime, finisare interioară, amplasare funcțională, priveliștea amplasamentului, amenajările amplasamentului etc.

Repartizarea cheltuielilor stipulate în contract și în alte clauze de închiriere. Ce concesi (scutiri) de chirie s-au făcut? Cine plătește cheltuielile de exploatare? Care sunt prevederile referitoare la modificarea chiriei pe parcursul perioadei de închiriere?

Utilizarea proprietății. Chiriile de piață ar putea să fie ajustate pentru utilizarea desemnată sau pentru dimensiunile construcției, când acestea sunt diferite de cele ale proprietăților comparabile.

Componentele non-imobiliare. De exemplu, dacă este implicată o companie de leasing sau de management, venitul unui hotel, care face parte dintr-un lanț național, poate fi mai mare decât în cazul

în care hotelul nu ar fi inclus în lanțul hotelier. Venitul mai mare provine din valoarea asociată cu numele hotelului francizor și nu din orice diferență a venitului potențial generat de proprietatea imobiliară.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului. (Standarde de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2018, GEV-630 Evaluarea bunurilor imobile, art.20 )

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.01.2019, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografiile ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **31.01.2019**.

**1.7. Proprietarul imobilului** – ORDINUL CĂLUGĂRIȚELOR NOTRE DAME DIN TIMIȘOARA

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7348 lei**

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

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 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; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale.

Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.**

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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.

**1.13. Clauza de nepublicare** – **Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici 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 destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.**

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## Capitolul 2

### PREZENTAREA DATELOR

**2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate** – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

**Dreptul absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

**Drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a posedea și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

**Drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a posedea și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

**2.2. Situația juridică** – Conform extras CF 430528 Timișoara, eliberat în baza cererii nr.175120/01.10.2015 dreptul proprietarului este absolut.

Deși extrasul CF este vechi solicitantul certifică faptul de situația juridică este neschimbată.

### **2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială. Tipul zonei - Cartier locuințe de tip casă, având regim de înălțime P, P+1, P+2

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ, unități sanitare.

*Unități edilitare:* curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare in limite normale. Ambient civilizat.**

### **2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, B.dul 16 Decembrie 1989, nr.30, formată din teren intravilan nr.top.17158 în suprafață de 1.366,00 și construcții nr.cad/nr.top CAD C1, Top 17158 având regim de înălțime S+P, cu suprafața construită la sol de 455,00 mp și suprafața desfășurată de 840,00 mp , identificat prin CF 430528 Timișoara.

Accesul la imobil se poate face prin curte interioară.

Structura clădirii este formată din fundații continue, zidărie din cărămidă și planșeu din lemn, acoperișul tip șarpantă cu învelitoare din țiglă. Starea tehnică a construcției este bună. Clădirea este amenajată și are toate dotările pentru scopul în care este folosită adică cantină.

## **Capitolul 3**

### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **Definirea pieței. Oferta competitivă. Cererea probabilă**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

**Oferta** se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să facă un inventar de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, cele aflate în construcție, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

**Cererea** reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și, pentru un anume tip de proprietate, analiza urmărește produsul final pe care îl asigură proprietatea.

*În cazul de față, piața imobiliară specifică se consideră piața proprietăților rezidențiale*

În 2018 am putea observa o așezare a prețurilor pe segmentul rezidențial, după creșterile înregistrate în ultimii ani, este de părere managerul Eugene Estate. „În România este dificil să faci previziuni în orice domeniu având în vedere cadrul legislativ care este într-o permanentă schimbare neputând oferi confortul unei predictibilități. Evoluția prețurilor în ultimii ani a fost ascendentă și a fost determinată, în primul rând, de o cerere ridicată punând astfel presiune pe ofertă. Programul Prima Casă, care a avut o influență mare în piață în anii precedenți, va fi din ce în ce mai puțin prezent în piața de creditare. Privind acest aspect, precum și alți factori care pot influența cererea și oferta imobiliară, cred că anii următori vor fi determinați de o așezare a prețurilor cu fluctuații mici și corecții izolate. Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnița Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă.

Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită.

Cum vor evolua chiriiile din Timișoara în 2018

În opinia lui noastră, ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriiilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 se preconizează o temperare a creșterii prețurilor chiriiilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara

Piața imobiliară a înregistrat o evoluție spectaculoasă în 2017, cu volume record de activitate în sectorul industrial și cel de birouri.

Nivelul chiriiilor a fost în general stabil, cu ușoare creșteri în piața spațiilor comerciale și segmentul industrial, în timp ce prețurile rezidențiale s-au apreciat în medie cu 10%, conform unui raport de specialitate AGERPRES.

Segmentul industrial și logistic a înregistrat volume record de livrări și cerere la nivel național, 2017 devenind vârful evoluției pieței de până acum. A fost finalizat un stoc speculativ nou de 500.000 metri pătrați (mp), în creștere cu 42% față de anul precedent, dezvoltatorii internaționali (CTP Invest, WDP, P3, Logikor, Zacaria Group, Globalworth) răspunzând rapid la explozia cererii, conform raportului realizat de compania de consultanță imobiliară Activ Property Services.

Volumul tranzacțiilor majore de închiriere a crescut cu 70% într-un singur an, până la 730.000 mp la nivel național, peste 73% din cerere fiind reprezentată de activități de logistică /depozitare. Gradul de ocupare al stocului competitiv continua sa depășească 95%, majoritatea parcurilor dominante fiind integral ocupate, în timp ce nivelul chiriiilor pentru spații industriale/logistice de clasa A a avut o tendință de ușoară creștere, cu valori medii cuprinse între 3,5 - 4 euro/mp/luna la nivel național.

Piața de birouri a raportat de asemenea o activitate în creștere. Stocul nou finalizat în București, de 147.800 metri pătrați, a rămas la un nivel mediu al ultimilor 8 ani, în schimb în provincie livrările au ajuns la 93.000 metri pătrați pe fondul activității record din Timișoara (42.000 mp), conform studiului. Tranzacții majore de închiriere însumând 460.000 mp au fost semnate la nivel național, cu peste 367.000 mp închiriați în București (al 2-lea nivel ca mărime din ultimii 10 ani) și un record de 90.000



mp în provincie. Cererea nouă a reprezentat aproape 50% din total, cea mai ridicată pondere a ultimilor ani. Sectorul IT&C și-a continuat creșterea, reprezentând 42% din volumul cererii în București și 50% în provincie.

Gradul de neocupare al principalelor piețe de birouri a scăzut sub 10%, în București disponibilitatea spațiilor libere micșorându-se de la 11,5% în 2016 la 9,1% din stocul existent la sfârșitul anului trecut. Nivelul chiriilor s-a menținut stabil, având valori 'prime', considerate pentru cele mai reprezentative clădiri centrale, de 17-19 euro/mp/lună în București, 12-14 euro/mp/lună (Cluj-Napoca, Timișoara), 10-12 euro/mp/lună (Iași, Brașov) și 8-10 euro/mp/lună în piețele secundare.

În schimb, piața spațiilor comerciale (piața de retail) a înregistrat o evoluție relativ contradictorie, cu un volum semnificativ de cerere potențială neacoperit de ofertă, în condițiile unor volume limitate de stoc nou finalizat. În 2017 au fost finalizate 66.700 mp de centre comerciale (-70% față de 2016), respectiv 23.885 mp de spații în parcuri de retail, fiind primul an în care stocul de centre comerciale în funcțiune a înregistrat o ușoară scădere, volumul închiderilor depășind suprafața nouă inaugurată.

Volumul tranzacțiilor majore de investiții a crescut cu 56% în 2017, la peste 925 milioane euro, ca urmare a creșterii interesului din partea investitorilor internaționali, a majorării volumului de tranzacții cu spații comerciale (+65%) și a semnării a celei mai mari tranzacții hoteliere de până acum (complexul Radisson Blu/Park Inn).

Bucureștii a concentrat 43% din volumul total, menținându-se ca principală destinație de achiziții a investitorilor internaționali, responsabili pentru 97% din totalul tranzacțiilor majore la nivel național. Nivelul randamentelor 'prime' (yield-urilor) a scăzut în medie cu 0,25%, ajungând în cazul centrelor comerciale și birourilor la valori de 7 - 7,5% în București și 8 - 8,25% în alte orașe majore.

În ceea ce privește piața rezidențială, statisticile oficiale arată ca au fost finalizate 53.301 unități locative la nivel național, în creștere cu 2% față de anul precedent.

Au fost majorări ale livrărilor în partea centrală, de nord-vest și vest a României, în timp ce zona București-Ilfov a înregistrat o surprinzătoare scădere anuală de 4,9%.

În condițiile în care volumul cererii a dat semne de creștere și vânzarile au accelerat, nivelul prețurilor a crescut în medie cu 10%, variind de la medii de 700 - 950 euro/mp util în reședințele de județ cu peste 100.000 locuitori, la medii de 1.100-1.350 euro/mp util în București și 1.300 - 1.400 euro/mp în Cluj-Napoca.

Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Livrările de spații comerciale sunt anunțate să includă 93.200 metri pătrați de centre comerciale și să accelereze pe segmentul de parcuri de retail până la un potențial total de 135.000 metri pătrați, însă nu toate proiectele sunt estimate să fie finalizate în termen.

Stocul nou de birouri în construcție, cu finalizare anunțată pentru 2018, depășește 200.000 metri pătrați în București și un volum-record de peste 155.000 metri pătrați în provincie.

Pe piața industrială stocul în construcție depășește 315.000 metri pătrați, din care 75% este concentrat în zona Bucureștiului.

Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională.

Situația economică din România anulului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018,

creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro. O alta tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întorcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chirieșilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Expeții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Anul 2017 a fost unul bun pentru dezvoltările imobiliare din Timișoara, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel comercial, iar prețurile locuințelor s-au aflat pe un trend ascendent. Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnita Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă. Când despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită

Ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 preconizăm o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării nu există câteva oferte pentru tipul de imobil supus evaluării (boxă la subsol)

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

### Cartiere și zone din Timișoara

Cu un avans general de 1,2% la prețurile apartamentelor, capitala Banatului a ajuns, în ultimele trei luni din 2018, la o valoare medie de listare de 1.200 de euro pe metru pătrat util – păstrându-și, astfel, locul în clasamentul național al orașelor cu cele mai scumpe apartamente. În orașul de pe Bega, marjele de creștere consemnate pe zone au fost mai mici decât în București, dar și decât în Cluj-Napoca. Astfel, cel mai mare avans, de 1,8%, a fost consemnat în arealul Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân, o creștere similară (de 1,7%) având loc și în Girocului-Soarelui-Buziașului. Pe următoarele locuri se situează zonele Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua (+1%), Lipovei-Aradului (+0,7%), dar și Complex Studentesc -Dacia-Elisabetin-Olimpia-Stadion (+0,2%).

La fel ca în celelalte două mari piețe imobiliare ale țării, București și Cluj-Napoca, și în Timișoara au fost consemnate trimestrul trecut scăderi de prețuri pe segmentul apartamentelor. Cel mai semnificativ declin (-4,1%) a avut loc în Torontalului, această zonă fiind urmată de Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (-2,2%) și, respectiv, Braytim (-0,6%). De menționat este și că, după un declin de 2,1% înregistrat trimestrul trecut, prețurile au

stagnat în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii.

Fată de București și Cluj-Napoca, orașul de pe Bega se diferențiază și prin diferențele relativ mici de preț dintre cartiere, valorile medii de listare pentru un apartament variind între un maximum de 1.460 de euro pe metru pătrat și un minimum de 1.150 de euro pe metru pătrat. Cel mai mare nivel de preț se găsește, ca și trimestrul trecut, în zona Ultracentral-Medicină-Piața Unirii, unde pretențiile vânzătorilor s-au menținut la același nivel.

La polul opus, cele mai accesibile apartamente din Timișoara sunt cele din Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, pe următorul loc situându-se cele din Braytim, cu o valoare medie de listare de 1.170 de euro pe metru pătrat util. Nu cu mult mai scumpe sunt și locuințele din Girocului- Soarelui-Buziașului (1.180 de euro pe metru pătrat), cele din Bucovina- Simion Bărnuțiu-Gării -Dorobanților- Mircea cel Bătrân (tot 1.180 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Torontalului (1.200 de euro pe metru pătrat util).

*„310 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1460€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.150€).”*

### Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

**Capitolul 4****ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

**abordarea prin piață;**

**abordarea prin venit;**

**abordarea prin cost.**

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

**Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnicele cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnicele calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non- imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

#### **Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul

brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

### **Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

## **Capitolul 5**

### **EVALUAREA BUNULUI IMOBIL**

**5.1. Generalități** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară**

**Cantină** situată în B-ul 16 Decembrie 1989 nr.30

**5.2. Cea mai bună utilizare** – Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

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

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția aceluia activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

***Cea mai bună utilizare*** – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.***

#### **Criteriile analizei celei mai bune utilizări**

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

### 5.3. Evaluarea proprietății

**5.3.1. Evaluarea chiriei de piață** - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:



Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț ( euro/mp/lună)		3,75	4,76	5,50	5,54
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	31.01.2019	31.01.2019	31.01.2019	31.01.2019	31.01.2019
	Curs valutar leuro =	4,7348				
4	Adresă					
5	Localizare	Grozescu nr.2	zona Aradului	zona Iosefin	zona Popa Șapcă	Piața Unirii
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Cladire mixtă	Casă	Clădire birouri
	Etaj	D	P	D	P	Et 2
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Centrală proprie	Da	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	93,85	120,00	105,00	100,00	110,00
7	CMBU	Birouri	Birouri	Birouri	Birouri	Birouri
	Preț chirie/lună		450,00	499,80	550,00	609,40

**valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții**

**Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:**

**12,00 Lei / mp / lună ≈ 2,50 Euro /mp / lună**

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 15% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - nu s-au aplicat ajustări

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

Finisaje – nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu, nu s-au aplicat ajustări

Cea mai bună utilizare ( CMBU ) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		3,75		4,76		5,50		5,54	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,19		4,05		5,50		4,71	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,19		4,05		5,50		4,71	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,19		4,05		5,50		4,71	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,19		4,05		5,50		4,71	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,19		4,05		5,50		4,71	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,19		4,05		5,50		4,71	
Localizare	Grozescu nr.2	zona Aradului		zona Iosefin		zona Popa Șapcă		Piața Unirii	
Ajustare		-5,00%	-0,16	-10,00%	-0,40	-10,00%	-0,55	-20,00%	-0,94
Pret ajustat		3,03		3,64		4,95		3,77	
Caracteristici									
Suprafață, mp	93,85	120,00		105,00		100,00		110,00	
Ajustare		-2,62%	-0,08	-1,12%	-0,05	-0,62%	-0,03	-1,62%	-0,08
Tip imobil	Casă	Casa		Cladire mixtă		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	D	P		D		P		Et 2	
Ajustare		-3,00%	-0,10	0,00%	0,00	-3,00%	-0,17	5,00%	0,24
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Centrală proprie	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Birouri	Birouri		Birouri		Birouri		Birouri	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		2,85		3,60		4,75		3,93	
Ajustare totală netă	Euro	-0,34		-0,45		-0,75		-0,78	
Ajustare totală netă	%	-10,62%		-11,12%		-13,62%		-16,62%	
Ajustare totală brută	Euro	0,34		0,45		0,75		1,25	
Ajustare totală brută	%	10,62%		11,12%		13,62%		26,62%	
Numar ajustări		3		2		3		3	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	2,50							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	12,00							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 2,50 Euro/mp/lună									

## COMPARABILE FOLOSITE

2/2/2019

Spatiu birouri - zona Aradului - birou de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X8N30400M - 0 EUR



## Spatiu birouri - zona Aradului

Timisoara, zona Aradului

De inchiriat: Spatiu pentru birouri

**3,75 EUR / mp / lună**

450 EUR / lună

Suprafata totala  
disponibila: 120 mp

Tip imobil: Casa/Vila

Suprafata teren: 150 mp

Modificat la: 03/01/2019

[Salveaza anunt](#)

## Spații disponibile

Denumire spațiu: Spatiu birouri - zona Aradului  
 Suprafata inchiriala: 120 mp  
 Chirie / mp / luna: 3,75 EUR/mp (total: 450 EUR/luna) + alte cheltuieli, Comision: conform contract  
 Disponibil: Imediat

## Alte detalii despre proprietate

Spatiul este format din trei incaperi, doua holuri, doua bai si o bucatarie.  
 Spatiul este nemobilat.

Geam termopan, usi termopan, gresie, parchet, mocheta, faleza, vopsea lavabila, tapet.

Doua intrari, acces la curte, toate utilitatile contorizate separat.

## Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport    Invațământ    Supermarket/Mall    Recreare    Parcări

Anunt publicat de:  
P&P

Cere detalii despre această proprietate



Dorina Iancovici (Administrator)

**0727.483.520**Alte telefoane:  
0750.893.240

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului  
 X8N30400M, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt  
 interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
 SpatiiComerciale.ro.

2/2/2019

Spatiu birouri - 105 mp - Iosefin- demisol - birou de inchiriat in Timisoara, Judetul Timis - X8N304003 - 0 EUR



## Spatiu birouri - 105 mp - Iosefin- demisol

Timisoara, zona Elisabetin

De inchiriat Spatiu pentru birouri

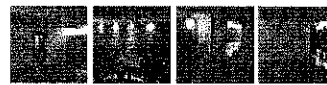
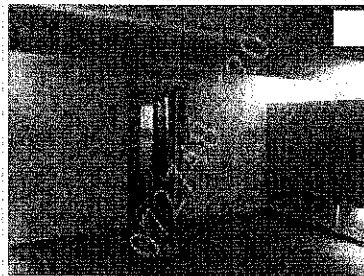
4,76 EUR / mp / lună

500,01 EUR / lună

Suprafata totala  
disponibila: 105 mp

Tip Imobil: Cladire mbrta

Modificat la: 12/01/2018


[Salveaza anunt](#)

### Spatii disponibile

1	Suprafata Inchirialabila:	105 mp
	Chirie / mp / luna:	4,76 EUR/mp (total: 500,01 EUR/luna). Comision: 50%
	Disponibil:	imediat

### Alte detalii despre proprietate

Spatiu de birouri , zona Iosefin, la demisol, amenajat, in cladire istorica, renovata interior si exterior, cu sistem de supraveghere video, curte interioara foarte ingrijita, linistita.

In mare parte in Imobil sunt firme.

Suprafata utila este de 105mp.

are urmatoarea structura: hol, 5 incaperi , 2 bai (amenajate), 1 baie este amenajata cu cabina de dus, spatiu bucatarie, 2 intrari.

Utilitati: fire trase pentru centrala telefonica si tv, curent trifazic, boiler, apa potabila, canalizare, geamuri termopan, gresle, falanta.

Zona intensa locuita, cu acces la mijloacele de transport in comun si locuri de parcare.

Spatiu se poate separa si inchiria si pentru 50 mp. Sunt mai multe optiuni.

### Localizare și puncte de interes

[Mijloace de transport](#)
[Invoajament](#)
[Supermarket/Mall](#)
[Recreere](#)
[Parcan](#)

Anunt publicat de:  
P&P

Cere detalii despre această proprietate



Dorina Iancovici (Administrator)

0727.483.520

Alte telefoane:  
0768.893.240

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X8N304003, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

2/2/2019

Spatiu birouri Popa Sapca - birou de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - XADA04003 - 0 EUR



## Spatiu birouri Popa Sapca

Timisoara, Zona Punctele Cardinale  
Strada Popa Sapca

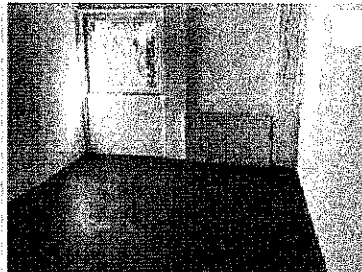
De inchiriat Spatiu pentru birouri

**5,5 EUR / mp / lună**

550 EUR / lună

Suprafata totala  
disponibila: 100 mpTip Imobil: Cladire mixta (Spatiu  
birouri Popa Sapca)

Modificat la: 07/01/2019

[Salvează anunț](#)

### Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Spatiu birouri  
Suprafata inchirialibila: 100 mp  
Chirie / mp / luna: 5,5 EUR/mp (total: 550 EUR/luna). Comision: Standard  
Disponibil: Imediat

### Alte detalii despre proprietate

De inchiriat spatiu de birouri, este aflat pe  
Popa Sapca, la 5 minute de Julius Mall, in  
vechitarea spatiului se afla Magazinul Profi.  
Spatiu dispune  
de 5 camere de comandate, o baie, o debara.

Spatiu se poate modifica dupa cerintele clientului.

### Localizare și puncte de interes

StreetView

Mijloace de transport

Încalziment

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări

Anunț publicat de:  
GIA BROKER

Căutăm

Cere detalii despre această proprietate



Alex

**0723.750.637**Alte telefoane:  
0769.839.487

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului  
XADA04003, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt  
interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
SpatiiComerciale.ro.

2/2/2019

Spatiu de birouri 110 mp in zona Ultracentral - Piata Unirii - birou de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X1BR14021 - 0 EUR



## Spatiu de birouri 110 mp in zona Ultracentral - Piata Unirii

Timisoara, zona Ultracentral

Proprietate intermediată exclusiv de agenția Hitch&amp;Mosher

De inchiriat Spațiu pentru birouri

5,45 EUR / mp / lună

600 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 110 mp  
 Tip Imobil: Clădire de birouri  
 Regim înălțime: P+4E  
 Modificat la: 21/08/2018


[Salvează anunț](#)

### Spații disponibile

Suprafață închirială: 110 mp  
 Chirie / mp / lună: 5,45 EUR/mp (total: 600 EUR/lună), Comision: standard  
 Disponibil: Imediat  
 Etaj: Etaj 2

### Alte detalii despre proprietate

De inchiriat spațiu pentru birouri situat în zona ultracentrală, vis-a-vis de Hotel Continental, beneficiind de o suprafață utilă de 110 mp, compus din:

- 3 încăperi, dintre care una cu acces la balcon
- încăpere separată, ce poate avea destinația de birou, sala de sedințe sau bucatărie
- baie
- antreu

Spațiul este renovat, dispunând de finisaje clasice: tamplăria originală a ușilor și a ferestrelor, din lemn masiv recondiționat, plăcaje cu gresie și falanșe.

Încălzirea spațiului se realizează prin intermediul centralei termice proprii, cu gaz.

Nr terase: 1  
 Nr grupul sanitar: 1  
 Suprafata construita: 132 mp  
 Nr incaperi: 3  
 Utilitati - Acces Internet (Cablui): Utilitati generale (Telefon)  
 Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)

pretinchiriere: 600  
 monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

### Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Piata Unirii, Piata Operii, Hotel Continental, Bega Shopping Center, Muzeul Banatului

Anunț publicat de:  
**HITCH&MOSHER**

Cere detalii despre această proprietate



**Loredana Olejos** (Consultant Imobiliar)  
 0741... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiuComerciale.ro.

## Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

**Opinia mea este bazată pe adecvarea** abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea chiriei de piață a spațiului cu altă destinație, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea chiriei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

**Valoarea de chirie de piață este:**  
**12,00 Lei / mp / lună ≈ 2,50 Euro /mp / lună**  
Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



## ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI  
CT2018-005667/14.12.2018



CĂTRE,  
S.C. FIDOX S.R.L.

Referitor la "Serviciul de consultanță/expertiză privind întocmirea de rapoarte privind evaluare, reevaluare imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, a Statului Român și a celor pentru care Municipiul Timișoara are un interes"

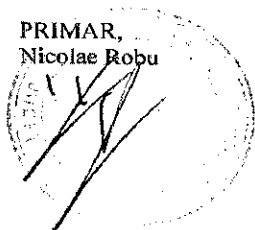
Având în vedere adresa transmisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație I EST, înregistrată cu numărul CT2018-005667/04.12.2018, cu privire la închirierea spațiului cu altă destinație SAD 1, situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2, vă rugăm să demarați procedura de evaluare pentru spațiul mai sus menționat.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- CF nr. 403264-C1-U19;
- Planșă SAD 1;

Menționăm că termenul pentru predarea lucrării este de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii comenzii care cuprinde toate documentele în vederea întocmirii raportului.

PRIMAR,  
Nicolae Robu



DIRECTOR ECONOMIC,  
Steliana Stanciu

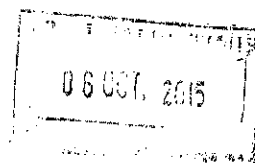
RESPONSABIL BIROU,  
Slavița Dubleş

CONSILIER,  
Loredana Moga



TRIBUNALUL TIMIS  
Dosar nr. 2431/30/2013\*

TERMEN : 07.10.2015



CATRE,  
TRIBUNALUL TIMIS

Subsemnata Puscau Astrid Patricia Dana, expert tehnic în specialitatea topografie, geodezie si cadastru, recomandat de Biroul de Expertize Tehnice Timis de pe langa Tribunalul Judetean Timis si numita pentru a efectua expertiza tehnica ce face obiectul dosarului nr.2431/30/2013\* de la Tribunalul Timis, va aducem la cunostinta urmatoarele :

Din informatiile receptionate de la Primaria Municipiului Timisoara, contractele depuse la dosarul cauzei incheiate cu SC OJCVL TIM Timisoara si din evidentele de Carte Funciara Timisoara solicitate cu cerere de informatii nr.167048 din 15.09.2015 rezulta ca au fost vandute un numar de **noua apartamente** fostilor chiriasi ai imobilului situat in Timisoara str Grozescu nr.2, restul fiind in proprietatea Statului Roman.

Nr. Crt.	Nr. Apartament	Nivel	Proprietar	SUPRAFATA UTILA (MP)	COTE PARTI COMUNE (%)	COTA TEREN (MP)
1	1	Parter	VASILE FLOAREA	31,57	3,86	71
2	2	Parter	STATUL ROMAN	29,91	3,66	67
3	3	Parter	STATUL ROMAN	29,44	3,6	66
4	4	Parter	STATUL ROMAN	28,09	3,43	63
5	5	Parter	STATUL ROMAN	30,95	3,78	69
6	6	Parter	BURGHELEA LACRAMIOARA	28,51	3,49	64
7	7	Parter	STATUL ROMAN	28,74	3,51	64
8	8	Parter	CIUBOTARIU GABRIEL NICOLAE, CIUBOTARIU GABRIELA	28,86	3,53	65

9	9	Parter	STATUL ROMAN	38,53	4,71	1
10	10+11	Parter	ANDRIESCU PETRU, ANDRIESCU ADRIANA	70,33	8,6	86
11	12	Parter	STATUL ROMAN	31,49	3,85	70
12	13	Parter	STATUL ROMAN	59,25	7,48	137
13	14	Parter	GLAVA FLORICA	56,18	7,11	130
14	15	Parter	NENU GHEORGHITA	48,88	5,98	109
15	16	Parter	TUS GHEORGHE PETRICA	34,28	4,19	77
16	18	Parter	STATUL ROMAN	40,98	5,01	92
17	19	Parter	LELE FLOAREA	39,7	4,85	89
18	20	Parter	HARCEAGA GETA MIHAELA	64,48	7,88	144
19	SAD1	Demisol	STATUL ROMAN	73,49	8,98	163
20	SAD2	Demisol	STATUL ROMAN	20,36	2,5	45
<b>TOTAL:</b>				<b>814,02</b>	<b>100%</b>	<b>1828mp</b>

Acesta este raspunsul meu, care face parte integranta din raportul de expertiza tehnica topografica depus, pe care il prezint Onoratei Instante pentru hotarare.

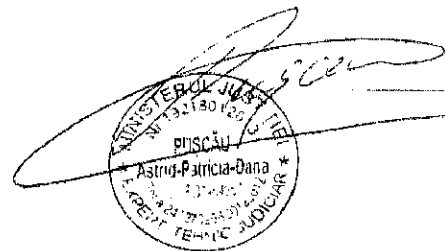
Anexez :

- Copii extrase CF str. Grozescu nr.2
- Copie extras CF in extenso str. Grozescu nr.2

Va multumesc.

Timisoara  
02.10.2015

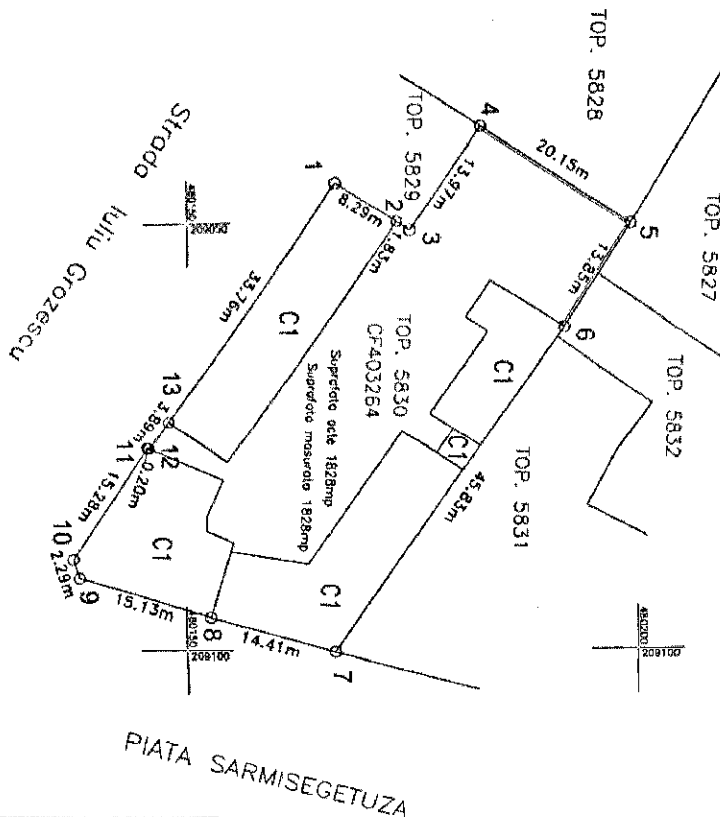
Expert tehnic judiciar,  
Puscau Astrid Patricia Dana



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr TOP	Carte Funciari	Suprafata masurata	Acresh imobilului	UAI
5830	403264	1828mp	Loc. Trimisora, Intravilan strada l. Grozescu nr.2	Trimisora



**LEGENDA :**  
 --- CONSTRUCTII  
 --- GARD DIN TABLA  
 --- GARD DIN BETON

2019.01.24  
 21 DEB 2015  
 RODINA LEVI  
 2019.01.24

RECEPTIUNAR IN CAL. PROCESULUI VENITULUI RECEPTIE NR. 1830/2019

A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la constructia	
Tipul terenului	Suprafata terenului	Tipul constructiei	Suprafata constructiei
5830	1828	CC	1828
C. Date referitoare la constructia		D. Date referitoare la terenul de constructii	
Tipul constructiei	Suprafata constructiei	Tipul terenului	Suprafata terenului
CC	1828	5830	1828

**Executanti:**  
 ETI PUSCAU ASTRID PATRICIA DANA  
 Confirma executarea masuratorilor in teren, operatiunile tehnice si documentarea specificata si respectarea acestora cu referinta din teren.  
 Semnatura si poreda  
 DATA: 2019.01.24

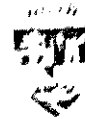
**Inspector:**  
 Confirma aprobarea proiectului in baza de date integro si debursarea numerului de constructii.  
 Semnatura si poreda  
 DATA: .....

SUMARUL TOTAL AL IMOBILULUI: 1828mp  
 STRADA L. GROZESCU NR. 2

ANEXA 1.35

Stefania Stanca

ROMANIA  
 JUDEȚUL TIMIȘ  
 MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
 DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE TEST  
 COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE TEST  
 Nr. 11/2018 (05/06/2018) 12/2018  
 Bd. C.D. Logo nr. 1, 400030 Timișoara, tel: 40 256 408 426, fax: 40 256 408 395, www.primariatim.ro



151 F. 2018  
 -06-12-2018

151/06.12.2018

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
 BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI**

Având în vedere valorificarea spațiilor cu altă destinație libere din punct de vedere juridic și promovării unui proiect de hotărâre privind închirierea spațiilor cu altă destinație prin licitație publică deschisă cu strigare, vă rugăm să obțineți rapoartele de evaluare a spațiilor menționate mai jos, stabilirea tarifului de pornire la licitație - lei/mp/lună:

- spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2 SAD nr. 1, înscris în CF-ul 403264-C1-U19 Timișoara;
  - spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2 SAD nr. 2, înscris în CF-ul 403264-C1-U20 Timișoara;
- Vă atașăm în copie 403264-C1 ( CF vechi nr. 18381) și planșa SAD 1, așa cum se regăsește în dosarul administrativ.

**DIRECTOR,  
 Ec. FLORIN RĂVĂȘILĂ**

**CONSILIER,  
 MARINELA BANDI**

2 / 21

LOREDANA  
11.12.2018

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE I EST  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST



Nr. CT2018-005667/04.12.2018

Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, tel: 40 256 408 426, fax: 40 256 408 395, [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

SEF  
06-12-2018

MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
11.12.2018

CĂTRE,

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
BIROUL EVIDENȚA PATRIMNOIU

Având în vedere valorificarea spațiilor cu altă destinație libere din punct de vedere juridic și promovării unui proiect de hotărâre privind închirierea spațiilor cu altă destinație prin licitație publică deschisă cu strigare, vă rugăm să obțineți rapoartele de evaluare a spațiilor menționate mai jos, stabilirea tarifului de pornire la licitație - lei/mp/luna:

- spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2 SAD nr. 1, înscris în CF-ul 403264-C1-U19 Timișoara;
- spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2 SAD nr. 2, înscris în CF-ul 403264-C1-U20 Timișoara;

Vă atașăm în copie 403264-C1 ( CF vechi nr. 18381) și planșa SAD 1, așa cum se regăsește la dosarul administrativ.

DIRECTOR,  
Ec. FLORIN RĂVĂȘILĂ

CONSILIER,  
MARINELA BANDI

2 21 Timișoara, 2018

PARTEA FUNCIARA

Nr. 18381

Satul \_\_\_\_\_

Comuna Timineara

TERITORIU CADASTRAT  
NECADASTRAT

PARTEA I-a

B 403264 - CI

I M O B I L U L

Nr. CURETI	NUMARUL TOPOGRAFIC AL PARCELEI	DESCRIEREA IMOBILULUI	INTINDEREA		VENIT CADASTRAL LEI	OBSERVAȚIUNI
			Ha.	M <sup>2</sup>		
		+				
	5830	Casa noua în strada Tului Grosescu nr. 9		- 1928		
		<i>Partile comune indicase sunt: terenul verde și curtea, fântâni, fântâni, proții comune, grădini de incalzire, apă caldă comună la parter, scara comună, WC comun la parter, 2 uși către la pod, podul, acoperșul și scara, scările comune la etajul 1, scara în tre apte, electrice, racord, la curte și case</i>				
		<i>Gf. ind. 122953</i>				
		<b>189202</b> <b>CONFORM 3</b> <b>CU ORIGINALUL</b>				
		<i>A</i>				
		<b>JIVAN SOFIA DOR</b>				

1978

PARTEA II-a  
PROPRIETATEA

Nr. curent	INSCRIERILE PRIVATOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚIUNI
	<p>Introd. în 1. Iunie 1967 nr. 2718</p> <p>In baza încheierii cu nr. de mai sus și a aplicării art. 33 și 34 din Constituția din 1967 și a dispozițiilor art. 116 din Constituția din 1991</p> <p>1. <i>Stactuchum adpressum</i> Steud. <i>Stactuchum populorum</i> var. <i>caeruleum</i> (L.) Scop. <i>Stactuchum populorum</i> var. <i>caeruleum</i> (L.) Scop. <i>Stactuchum populorum</i> var. <i>caeruleum</i> (L.) Scop.</p> <p>transnotat din nr. 1724</p>	
	<p>Adm. la 9.09.1998 nr. 20201</p> <p>Introd. de sub Art 1 reorganizare adpel:</p> <p>Cap 1 cu 3,86% pe m<sup>2</sup> 11/1828 mp teren în pl. 1027</p>	
1	<p>Cap 2 cu 3,66% pe m<sup>2</sup> 67/1828 mp</p>	B-6
	<p>Cap 3 cu 3,60% pe m<sup>2</sup> 66/1828 mp</p>	
	<p>Cap 4 cu 3,43% pe m<sup>2</sup> 63/1828 mp</p>	
	<p>Cap 5 cu 3,78% pe m<sup>2</sup> 69/1828 mp</p>	
	<p>Cap 6 cu 3,49% pe m<sup>2</sup> 64/1828 mp</p>	
	<p>Cap 7 cu 3,51% pe m<sup>2</sup> 64/1828 mp</p>	B-6
2	<p>Cap 8 cu 3,53% pe m<sup>2</sup> 65/1828 mp</p>	T9-10
	<p>Cap 9 cu 4,71% pe m<sup>2</sup> 86/1828 mp</p>	
	<p>Cap 10+11 cu 3,60% pe m<sup>2</sup> 67/1828 mp</p>	
	<p>Cap 12 cu 3,85% pe m<sup>2</sup> 73/1828 mp</p>	
	<p>Cap 13 cu 7,48% pe m<sup>2</sup> 137/1828 mp</p>	
	<p>Cap 14 cu 7,11% pe m<sup>2</sup> 130/1828 mp</p>	
	<p>Cap 15 cu 5,98% pe m<sup>2</sup> 109/1828 mp</p>	B26
	<p>Cap 16 cu 4,79% pe m<sup>2</sup> 87/1828 mp</p>	B17
	<p>Cap 18 cu 5,01% pe m<sup>2</sup> 92/1828 mp</p>	B-21
	<p>Cap 19 cu 6,85% pe m<sup>2</sup> 125/1828 mp</p>	
	<p>Cap 20 cu 7,88% pe m<sup>2</sup> 144/1828 mp</p>	U3
	<p>SAD 1 cu 8,98% pe m<sup>2</sup> 163/1828 mp teren în pl.</p>	
	<p>SAD 2 cu 2,50% pe m<sup>2</sup> 45/1828 mp teren în pl.</p>	
	<p>In fav. pop. de sub 6.1</p>	
	<p>Cap 26 cu 4,88% pe m<sup>2</sup> 89/1828 mp teren în pl.</p>	
3	<p>427251 ELENA, bun pop.</p> <p>comparare 179/1097</p>	

STAVANSON DORU  
31 JUL 2019

Nr. 18381

Localitatea TIMISOARA

Partea a II-a  
**PROPRIETATEA**

Nr. crt.	Inscrierile privitoare la proprietate	Obs.
4.	Actul nr. 15.12.1998 nr. 28100 Ap. 20 cu 3,88% p.c. nr. 144/1928 mp teren in folo CHEN ZHINGANG - cumparare - CF 122954	II-28
5.	Actul nr. 11.feb.1999 nr. 3940 Ap. 19 cu 4,85% p.c. nr. 85/1828 mp in folo - LELE FLORIDA - cumparare - CF 125741	125741
6.	Actul nr. 30 august 1999 nr. 19709 Ap. 8 cu 3,69% p.c. nr. 64/1828 mp teren BURTU IOAN - cumparare - CF 129532	87-8 CF 129532
7.	Actul nr. 8 sept. 1999 nr. 20481 Ap. 8, cu 3,69% p.c. nr. 64/1828 mp teren BURGHELEA NICOLAE MARIU - cumparare - CF 127952	CF 127952
9.	Actul nr. 21.10.1999 nr. 24384 Ap. 8 cu 3,53% p.c. nr. 65/1828 mp teren MOLNAR SABINA - cumparare - CF 128115	811-13 CF 128115
10.	Actul nr. 22 oct. 1999 nr. 24484 Ap. 8 cu 3,53% p.c. nr. 65/1828 mp teren VIRSA AUMITREA SI SOFIA - cumparare - CF 118115	CF 118115
11.	VIRSA GEORGETA, bun comun 1/2 parte si	1/20
12.	VIRSA MARIU, vecinul 2, bun proprie 1/2 parte,	
13.	- cumparare -	
14.	Actul nr. 06. iunie 2000 nr. 11804 Ap. 14 cu 5,14% p.c. nr. 130/1828 m. De la original, pe baza formulare de putere SARGA NICOLAE - grunul neabsolvent - cumparare -	
15.	Actul nr. 12. iulie 2000 nr. 14757 Ap. 10+11, cu 6,02% mp ANDRIESCU PETRU - cumparare - CF 130285	CF 130285
16.	ANDRIESCU ARIANA - bun comun - cumparare -	

JIVAN SORIN DORU  
 31 IUL. 2018



PARTEA II

Nr. 18381

Localitatea

Partea a II-a  
PROPRIETATEA

Nr. crt.	Inscrierile privitoare la proprietate	Obs.
	Introt la 18 octombrie 2000 nr. 22958	
17	Ap. nr. 15 cu 5,98% p.c. nr. 109/1828 sup. folos folos. se înscrie în CF nr. 13122 în fa vâsilei lei: ACASHIDEI LEHUTA și MARECU cumparare	II, 1819
	Introt la 15 NOV 2002 nr. 25298	
18	Ap. nr. 15 cu 5,98% p.c. nr. 109/1828 sup. teren PAROSCU PETRU și soția	CF 13122
19	PAROSCU ANA și soțul cumparare	1829
	Introt la 17.05.2001 nr. 11886	
20	Ap. nr. 8 cu 3,53% p.c. nr. 65/1828 sup. folos CEGA MARIA	CF 2 128115
	Introt la 19 iunie 2001 nr. 14866	
21	Ap. nr. 16 cu 4,19% p.c. nr. 97/1828 sup. folos ROMANUC ANA, nec. GHIȘCĂ IONEL cumparare L 14/1997	CF 132988
	Introt la 10.07.2001 nr. 16831	
22	Ap. nr. 16 cu 4,19% p.c. nr. 97/1828 sup. p TUS GEORGHE PETRICA, soț, soț și soț cumparare	CF 132988
	Introt la 19 sept 2001 nr. 23151	
23	Ap. nr. 14 cu 5,11% p.c. nr. 130/1828 sup. p de notă: procedura privind restituirea de Glava Florica c/a Cons. Local. Trăncișoara și soț soț CA nr. deor nr. 21534/2001 pt. rectificarea CF	
	Introt la 05-FEB-2002 nr. 2530	
24	Ap. nr. 8 cu 3,53% p.c. nr. 68/1828 sup. folos CROBOTARU GABRIEL NICOLAE și	
25	CROBOTARU GABRIELA cumparare	CF 128115
	Introt la 11.01.2002 nr. 16889 nr. 22.021	
26	Ap. nr. 14 cu 5,11% p.c. nr. 130/1828 sup. folos GLAVA FURICA, nec. GHIȘCĂ IONEL cumparare	CF 135988
	Introt la 07.01.2002 nr. 27388	
27	Ap. nr. 14 cu 5,11% p.c. nr. 130/1828 sup. folos VASILE FLORETA nec. soț soț cumparare	CF 136115

IVAN SABIN DONI  
SECRETAR

Nr. 18381 Localitatea \_\_\_\_\_

Partea a II-a  
PROPRIETATEA

Nr. crt.	Inscrierea primitoare la proprietate	Obs.
28	Inscris la 3. NOV 2003 cu nr. 2905L Ap. 20 cu 7,88% p.c. nr 146/1828 Lu. P. 9,30 Cumparare Alina Ilieche pentru bun propriu Cumparare	CF 122954
	28 SEP 2004 cu nr. 55225 Ap 15 cu 5,98% p.c. nr. 109/1825 sup. teren	CF 131222
29	NENU GEORGHITA, nimeni nu este cumparare	b pp
30	Inscris la 19.03.2007 cu nr. 38662 Ap 20 cu 7,88% p.c. nr 144/1828 sup. teren. 50 CLAVER SRL Trutova Cumparare	CF 122954

5

JIVAN SORIN DORL  
Referent  
31 IUL. 2018







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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 403264**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 403264 Timisoara

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:18381

Adresa: Loc. Timisoara, Str Iuliu Grozescu, Nr. 2, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 5830	1.828	Constructia C1 inregistrata in CF 403264-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
<b>2718 / 01/06/1967</b>		
Decret nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdecret 712/966, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 18381)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa [spay.ancpl.ro](http://spay.ancpl.ro)

JIVAN SORIN DORU  
Pagina 1 din 2

31 IUL. 2018

Carte Funciară Nr. 403264 Comuna/Oraș/Municipiu: Timiș.

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 5830	1.828	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

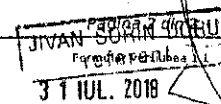
DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.828	-	-	5830	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa [spay.ancpl.ro](http://spay.ancpl.ro)



247402

Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

**CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR. 403264-C1  
COPIE**

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara**
**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Timisoara, Str Iuliu Grozescu, Nr. 2, Jud. Timis

Nr. CF vechi: 18381

Electronic: 403264-C1; Nr. Topo: 5830; Suprafata: -

**Părți comune:** terenul construit și neconstruit, fundații, fațade, peretii comuni, poarta de intrare, spălătoria comuna la parter, terasa comuna, WC comun la parter, 2 urcări la pod, podul, acoperișul tip șarpanta, coridorul comun la demisol, bransamentul de apă, electric, racord la canalizare
**Observații:** -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf Individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii	
		parter	14	1	403264-C1-U1		7,11%		compus din o camera, bucatarie, antreu, camera alimente la demisol, baie si boxa nr. 11, cu 130/1828 mp teren in folosinta	
		in stanga	3	2	403264-C1-U2		3,60%		in stanga intrarii, 1 camera, bucatarie, camera alimente, boxa nr.14 la demisol si 66/1828 mp. teren in folosinta	
		parter	20	3	403264-C1-U3		7,88%	144/1828	in dreapta intrarii, compus din 2 camere, antreu, bucatarie, WC, pasaj, teren in folos.	
		-	16	4	403264-C1-U4		4,19%		Ap.nr.16-situat la parter, in curte in dreapta, compus din 1 camera, bucatarie, antreu, boxa 18 la demisol, cu 4,19% p.c. si 77/1828 mp.teren in folosinta	
			10+1	5	403264-C1-U5		4,9%		situat la parter in stanga in curte compus din 2 camera si dependinte si cu 157/1828 mp din teren	
			6	6	403264-C1-U6		3,49%		situat la parter in stanga intrarii, compus din 1 camera, bucatarie, camera de alimente,boxa nr.6 la demisol si 64/1828 mp.teren in folosinta.	
		parter	8	7	403264-C1-U7		3,53%	65/1828 mp teren in folosinta	situat in stanga intrarii, compus din 1 camera, bucatarie, boxa nr.2 la subsol	
		parter	5	8	403264-C1-U8				situat in stanga intrarii, compus din: 1 camera, bucatarie,camera de alimente, boxa nr.13 la demisol, cu 3,78% pc si 69/1828 mp. teren in folosinta	
		parter	2	9	403264-C1-U9				situat in stanga intrarii, compus din 1 camera, bucatarie,camera alimente,boxa 12 la demisol cu 3,66% pc si 67/1828 mp teren in folosinta	
		parter	13	10	403264-C1-U10				in curte, in stanga, compus din 2 camere, bucatarie, baie, veranda, antreu comun cu ap 14 (48,74%), boxa 15 la demisol, cu 7,48% p.c. si 137/1828 mp teren in folosinta	
		parter	18	11	403264-C1-U11			501/1000	Ap.18 la parter in curte in dreapta compus din 1 camera, bucatarie, boxa nr.17 la demisol, cu 5,01% pc si 92/1828 mp teren in folosinta	
		parter	12	12	403264-C1-U12				situat in curte stanga, compus din: 1 camera, bucatarie, camera de alimente,veranda, WC, boxa nr. 8 la demisol, cu 3,85% pc si 70/1828 mp. teren in folosinta	
		parter	1	13	403264-C1-U13				situat la parter in stanga intrarii, compus din 1 camera, bucatarie,camera alimente,boxa nr. 16 la demisol, cu 3,86% p. c. si 71/1826 mp. teren in folosinta	
		parter	9	14	403264-C1-U14				in curte, in stanga, compus din 1 camera, bucatarie, antreu, veranda, boxa nr.3 la demisol, cu 4,71% p.c. si teren in folosinta 86/1828 mp.	
		parter	7	15	403264-C1-U15				Ap.nr.7 situat in partea stanga a intrarii compus din 1 camera,bucatarie,camera de alimente,boxa nr.7 la demisol,cota de 3,51% p.c. si 64/1828 mp teren in folosinta	
		parter	15	16	403264-C1-U16			5,98	109	Apartamentul nr. 15, in curte in dreapta, compus din 2 camere, bucatarie, boxa nr. 19 la demisol, cu 5,98% p.c. si 109/1828 mp teren in folosinta
		parter	19	17	403264-C1-U17				apartamentul nr.19 la parter in dreapta intrarii, compus din 1 camera, bucatarie, coridor, WC, boxa 10 la demisol, cu 4,85% p.c. si 89/1828 mp. teren in folosinta	
		parter	4	18	403264-C1-U18				compus din 1 camera, a bucatarie, camera de alimente, boxa nr. 5 la demisol, 3,43% si 63/1828 mp teren in folosinta	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

 JIVAN SORIN DORU  
 Pagina 1 din 9

31-IUL. 2018

Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timiș

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf Individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		la demisol	SAD 1	19	403264-C1-U19	6x7			compus din 4 incaperi, wc, 7,88% din partile comune indivize si 163/1828 mp teren in folosinta
		la demisol	SAD 2	20	403264-C1-U20	10x10			compus din 3 incaperi, boxa nr. 1, 2,50 % din partile comune indivize si 45/1828 mp teren in folosinta

## B. Partea II. Proprietar si acte

## CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 403264-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

16689 / 11/07/2002

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L 79/1997, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GLAVA FLORICA, necasatorita, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 135827)</i>	A1 /E3
----	---	-----------

45292 / 24/03/2008

Contract De Ipoteca nr. 0;

B2	Interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare și demolare în fav.:	A1 /E3
	1) BANCPOST S.A. AG. TIMIȘOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 135827)</i>	

178304 / 22/12/2010

Act Notarial nr. act adițional la contract de ipotecă aut.406, din 21/03/2008 emis de NP MALESCU GHEORGHE (aut. sub nr. 1399 din 21.12.2010 NP POENARIU EMILIA);

B3	interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în fav.:	A1
	1) BANCPOST S.A. AG. TIMIȘOARA	

## Unitate individuala 403264-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

20201 / 09/09/1998

Decret nr. 0;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, D.712/1966 cu nr.2718/1967, apartamentare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1
----	--	----

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SORIN DORU  
Pagina 2 din 9

31 IUL 2018

Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

## Unitate individuala 403264-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>38662 / 19/03/2007</b>		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) S.C. CLAVER SRL-TIMISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122954)</i>	A1
B2	Interdictie de instrainare, grevare, demolare, restructurare, inchiriere 1) B.R.D. G.S.G. SA GRUP TIMISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122954)</i>  Radiata prin cererea nr.26903/06.03.2009, act nr.5588-ADEV/05.03.2009	A1
<b>50688 / 01/04/2008</b>		
Contract De Ipoteca nr. 0;		
B3	Interdictie de instrainare, grevare, demolare, restructurare, inchiriere 1) B.R.D. SOCIETE GENERALE SA BUCURESTI-PRIN-SUC. TIMIS <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122954)</i>  Radiata prin cererea nr.26903/06.03.2009, act nr.5588-ADEV/05.03.2009	A1
<b>26903 / 06/03/2009</b>		
Act Notarial nr. 266 CVC, din 04/03/2009 emis de BNP NOTINGHER TEODORA LUMINITA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) HARCEAGA GETA MIHAIELA, necesarilor, bun propriu	A1

## Unitate individuala 403264-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>16831 / 10/07/2001</b>		
Certificat De Mostenitor nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TUS GHEORGHE PETRICA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 132988)</i>	A1 / B-3, B-4
<b>123422 / 19/08/2008</b>		
Contract De Ipoteca nr. 0;		
B2	Interdictie de instrainare si grevare 1) PROREDIT BANK S.A. SUC.TIMISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 132988)</i> Radiata prin cererea nr.105885/18.07.2012, act nr.1957/18.07.2012	A1
<b>105885 / 18/07/2012</b>		
Act Notarial nr. 1958, din 18/07/2012 emis de GOLBAN CURUTI MARIANA;		
B3	Interdictie de instrainare, grevare, construire, demolare, extindere, inchiriere; 1) PROREDIT BANK SA, CIF:14622194	A1
<b>75132 / 05/04/2018</b>		
Act Notarial nr. 980, din 04/04/2018 emis de BAC IOAN-ALIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NISIPEANU GHEORGHE, nec., bun propriu	A1

## Unitate individuala 403264-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>14757 / 12/07/2000</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ANDRIESCU PETRU, si 2) ANDRIESCU ADRIANA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 130285)</i>	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SORIN DORU  
Pagina 3 din 9  
31 IUL. 2018



Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timș

Unii  
NU SU  
20201  
ACT

Unitate Individuala 403264-C1-U6		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
<b>NU SUNT</b>		
<b>20481 / 08/09/1999</b>		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BURGHELEA NICOLAIE, cu sotia 2) BURGHELEA LACRAMIOARA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 127532)</i>	A1
<b>77660 / 25/05/2011</b>		
Act Notarial nr. 666, din 24/05/2011 emis de NP SICA SILVIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BURGHELEA LACRAMIOARA	A1

Unitate Individuala 403264-C1-U7		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
<b>NU SUNT</b>		
<b>2530 / 05/02/2002</b>		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CIUBOTARU GABRIEL NICOLAE, si sotia 2) CIUBOTARU GABRIELA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128115)</i>	A1

Unitate individuala 403264-C1-U8		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
<b>NU SUNT</b>		
<b>20201 / 09/09/1998</b>		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior D.712/1966 cu nr.2718/1967);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1

Unitate Individuala 403264-C1-U9		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
<b>NU SUNT</b>		
<b>20201 / 09/09/1998</b>		
Act nr. 0 (apartamentare decret lege 712/66 cu nr 2718/67);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1

Unitate individuala 403264-C1-U10		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
<b>NU SUNT</b>		
<b>20201 / 09/09/1998</b>		
Act nr. 0 (apartamentare decret lege 712/66 cu nr 2718/67);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Județul Brașov

31 IUL. 2018

Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

## Unitate individuala 403264-C1-U11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>20201 / 09/09/1998</b>		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior D.712/66 cu nr.2718/67, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1

## Unitate individuala 403264-C1-U12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>20201 / 09/09/1998</b>		
Act nr. apartamentare, anterior D.712/1966 cu nr. 2718/1967;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1

## Unitate individuala 403264-C1-U13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>27388 / 07/01/2002</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VASILE FLOAREA, necesarita <i>Observatii:(provenita din conversia CF 136128)</i>	A1

## Unitate individuala 403264-C1-U14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>20201 / 09/09/1998</b>		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior D712/66 cu nr. 2718/67, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1

## Unitate individuala 403264-C1-U15

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>20201 / 09/09/1998</b>		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior D 717/66 cu nr.5718/67, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</i>	A1

## Unitate individuala 403264-C1-U16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>55225 / 28/09/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NENU GHEORGHITA, necesarita, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 131222)</i>	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SORIN DORU  
Pagina 5 din 9

31 IUL. 2018

Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timiș

CONS  
INSCRIE  
NU SUNT  
Unitate

Unitate individuala 403264-C1-U17		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
3970 / 11/02/1999		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LELE FLOARE, necesarorita, bun propriu <b>Observatii:(provenita din conversia CF 125171)</b>	A1

Unitate individuala 403264-C1-U18		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
20201 / 09/09/1998		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior D712/66 cu nr. 2718/67, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <b>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</b>	A1

Unitate individuala 403264-C1-U19		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
20201 / 09/09/1998		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior D 712/66 cu nr. 2718/1967, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <b>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</b>	A1

Unitate individuala 403264-C1-U20		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
20201 / 09/09/1998		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior D 712/1966 cu nr. 2718/1967, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <b>Observatii:(provenita din conversia CF 122953)</b>	A1

## C. Partea III. Sarcini

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SORIN DORU  
Pagina 6 din 9

31 IUL. 2018

Carte Funciara Nr. 403264-C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Unitate individuala 403264-C1-U1**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
NU SUNT	

**45292 / 24/03/2008**

Contract De Ipoteca nr. 0;

C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:324900 RON, + dobânzi, speze, taxe, comisioane si cheltuieli în fav.:	A1
	1) BANCPOST S.A. AG. TIMIȘOARA <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 135827)	

**178304 / 22/12/2010**

Act Notarial nr. act adițional la contract de ipotecă aut.406, din 21/03/2008 emis de NP MALESCU GHEORGHE (aut. sub nr. 1399 din 21.12.2010 NP POENARIU EMILIA);

C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:523 RON, + dobânzi, speze, taxe, comisioane și cheltuieli în fav.:	A1
	1) BANCPOST S.A. AG. TIMIȘOARA	
C3	În baza actului adițional la contract de ipotecă aut.406, 21.03.2008, emis de NP MALESCU GHEORGHE, aut. sub nr. 1399 din 21.12.2010 NP POENARIU EMILIA, valoarea creanțelor de sub C1 și C2 se transformă în echivalent EUR, astfel că noua valoare a facilităților garantate este de 76.480 EURO	A1

**24101 / 17/02/2014**

Somatie nr. DOS EX 819/2013, din 17/02/2014 emis de BEJ SIEGMETH ROBERT (hotarare judecatoreasca nr. 13072/EX/16-10-2013 emis de JUDECATORIA TM.);

C4	Somatie de plata pentru suma de 6.026.53-EUR reprezentind debit EUR	A1
	1) SC-BANCPOST-SA <b>Observatii:</b> Radiata prin cererea nr.51919/01.03.2016, act nr.DOSAR819/2013/03.12.2015	

**Unitate individuala 403264-C1-U2**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Unitate individuala 403264-C1-U3**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
NU SUNT	

**38662 / 19/03/2007**

Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 0;

C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000-EUR, + dobanda, costurile si comisioanele aferente, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) B.R.D. G.S.G. SA GRUP TIMISOARA <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 122954) rang I Radiata prin cererea nr.26903/06.03.2009, act nr.5588-ADEV/05.03.2009	

**50688 / 01/04/2008**

Contract De Ipoteca nr. 0;

C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18750-RON, + dobandi penalizatoare, comisioanele si costurile aferente, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERAL SA BUG-PRIN-SUC, TIMIS <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 122954) rang II Radiata prin cererea nr.26903/06.03.2009, act nr.5588-ADEV/05.03.2009	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SORIN DORU  
Pagina 7 din 9

31 IUL. 2018

Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timiș

NU S

Unitate individuala 403264-C1-U4		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
123422 / 19/08/2008		
Contract De Ipoteca nr. 0:		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 20000 EUR, + precum și a tuturor dobanzilor, penalităților, taxelor, comisiunilor, costurilor, cheltuielilor și a oricărui alte sume datorate 1) PROGREDIT-BANK S.A. - SUC. TIMISOARA <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 132988) Radiata prin cererea nr. 105885/18.07.2012, act nr. 1957/18.07.2012	A1
105885 / 18/07/2012		
Act Notarial nr. 1958, din 18/07/2012 emis de GOLBAN CURUTI MARIANA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 120000 LEI, + dobinzile, penalitate de intarziere, orice comision, cheltuiala, taxa sau cost suplimentar care decurge din contractul de credit, sau din executarea siita 1) PROGREDIT-BANK SA, CIF: 14622194	A1
197370 / 02/10/2017		
Act Notarial nr. declaratie aut, sub nr. 3100, din 29/09/2017 emis de Golban Curuti Mariana;		
C3	In baza declaratiilor de la dosar se radiaza ipoteca de sub C2 si interdictia aferenta	A1

Unitate individuala 403264-C1-U5		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
14757 / 12/07/2000		
Contract De Ipoteca nr. 0:		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 180000000-ROL, pt diferenta de plata 180000000 lei, plus dobanda totala 1700000 lei in fav 1) OJCVL-TIMISOARA <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 130285) Radiata prin cererea nr. 80420/13.07.2009, act nr. 3473/05.07.2009	A1

Unitate individuala 403264-C1-U6		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT.		

Unitate individuala 403264-C1-U7		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		

Unitate individuala 403264-C1-U8		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		

Unitate individuala 403264-C1-U9		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		

Unitate individuala 403264-C1-U10		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		

Unitate individuala 403264-C1-U11		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		

Unitate individuala 403264-C1-U12		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

IVAN BOBIN, DORU  
31 IUL. 2018

J. Timisoara  
 cerinte

Carte Funciară Nr. 403264-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Unitate Individuala 403264-C1-U13

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Unitate Individuala 403264-C1-U14

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Unitate Individuala 403264-C1-U15

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Unitate Individuala 403264-C1-U16

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Unitate Individuala 403264-C1-U17

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Unitate individuala 403264-C1-U18

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Unitate Individuala 403264-C1-U19

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

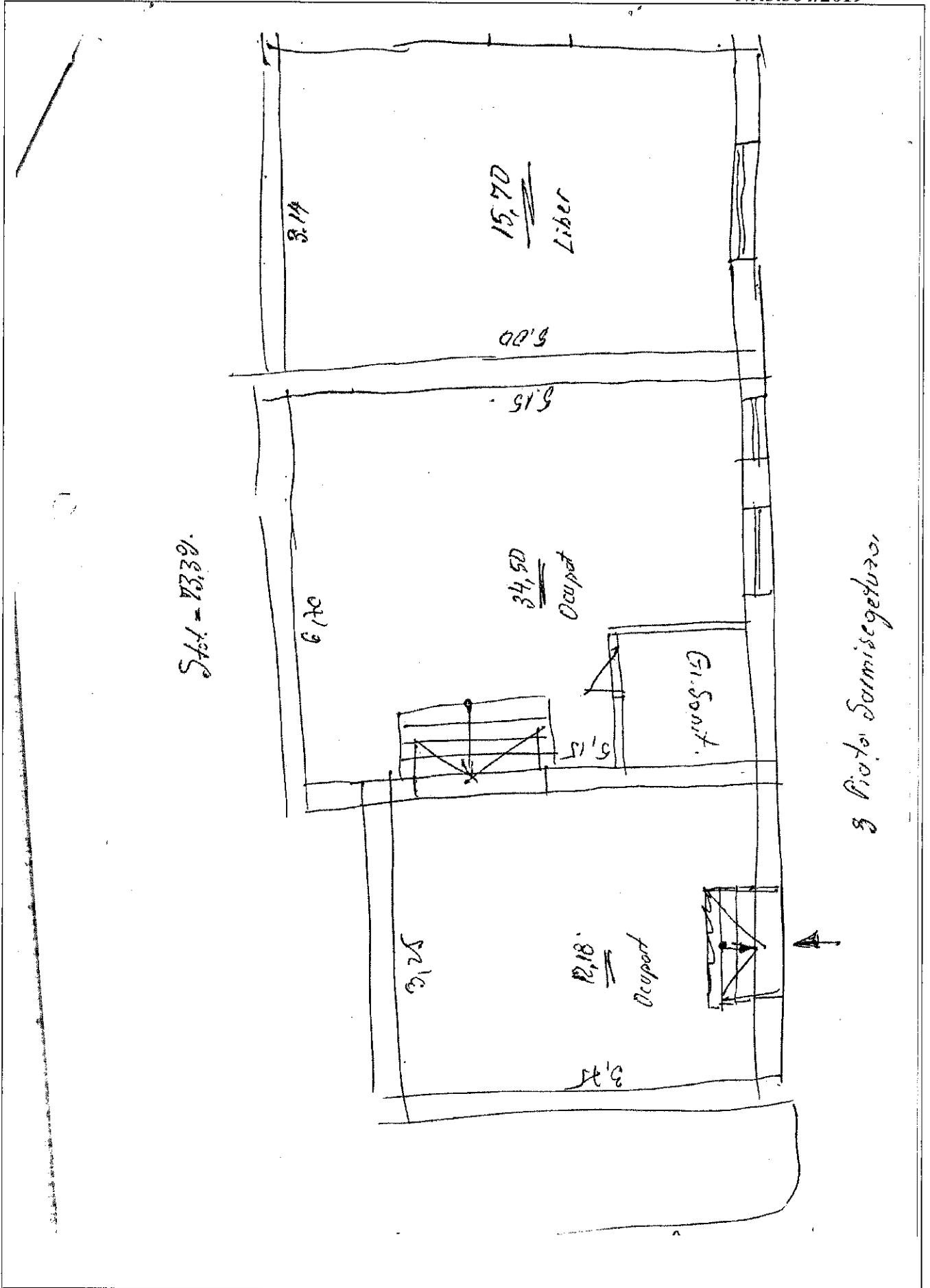
Unitate individuala 403264-C1-U20

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

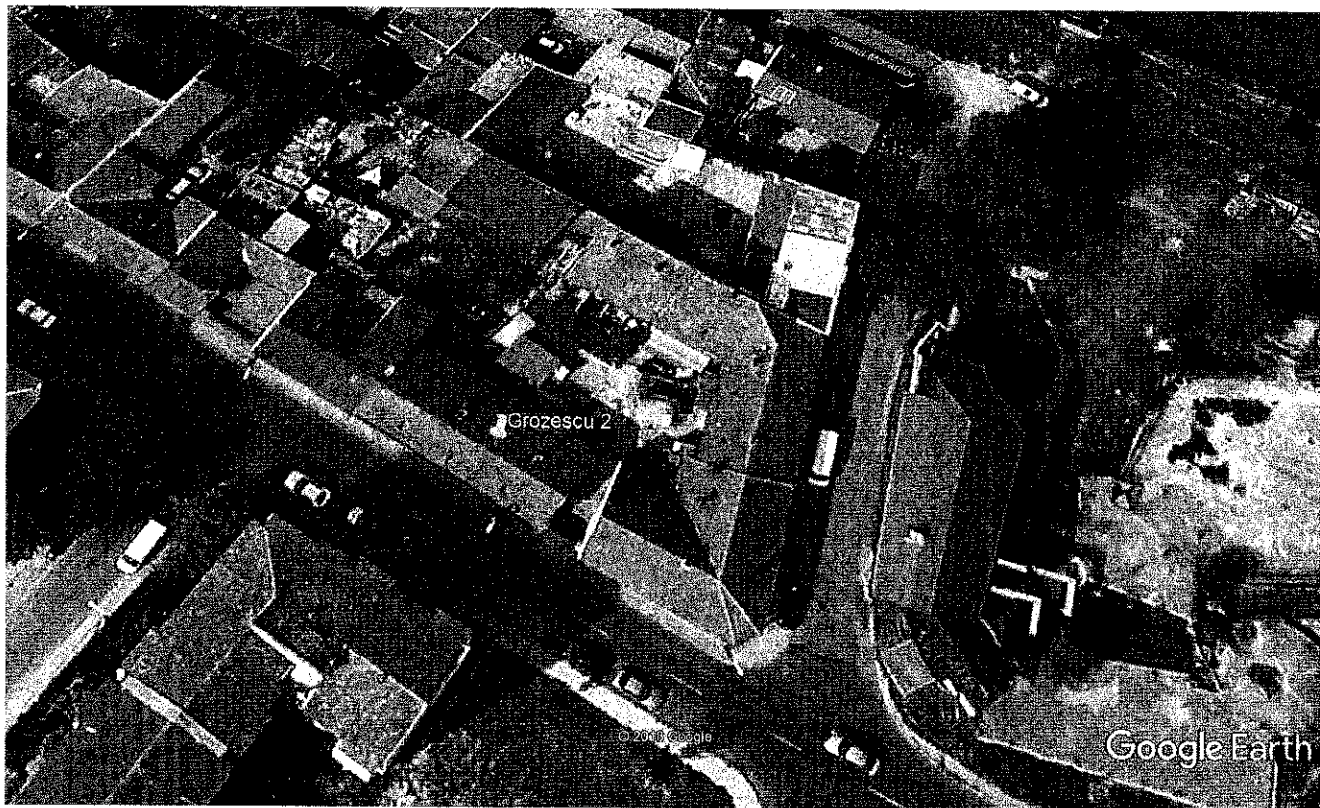
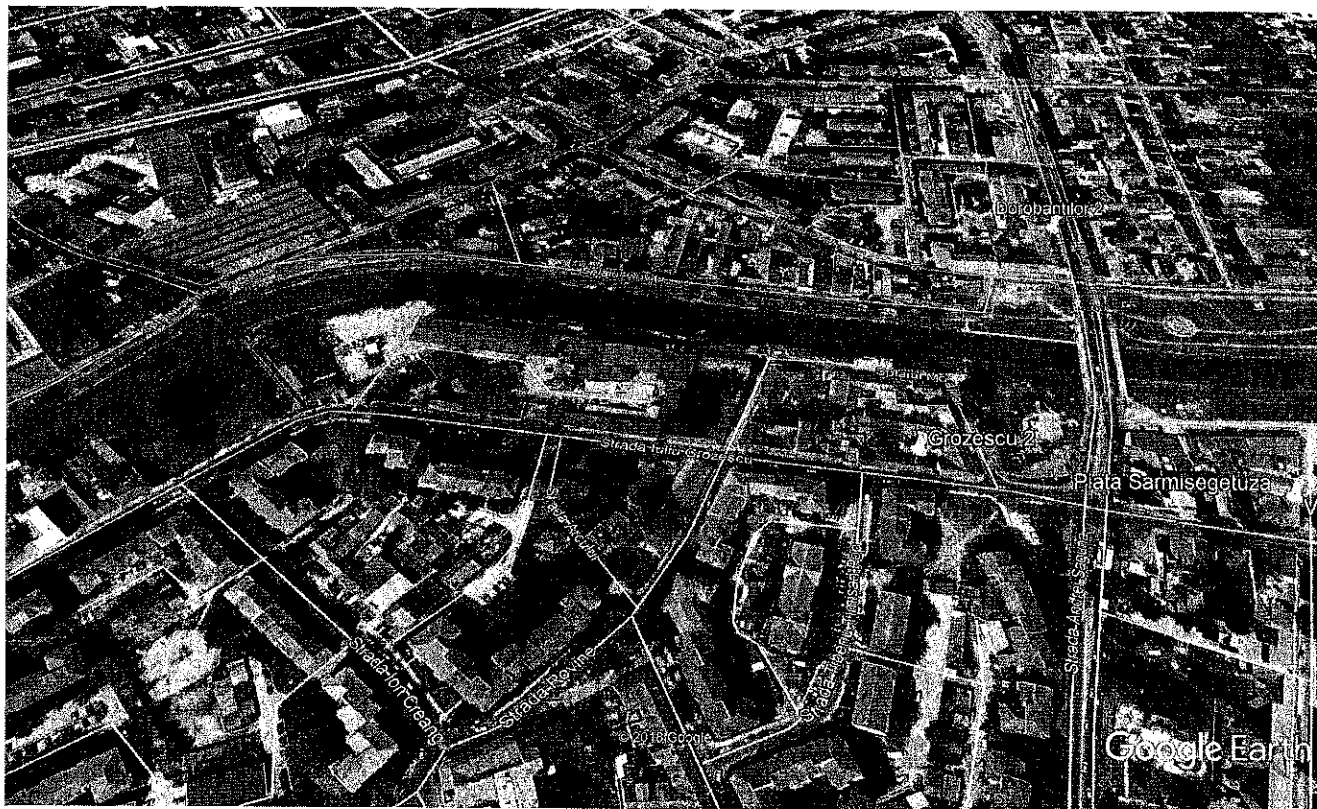
JIVAN SORIN DORU  
 Pagina 9 din 9

31 IUL. 2018

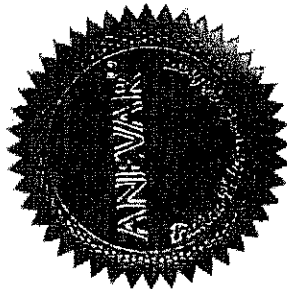


8

IDENTIFICARE







## AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

**Nr. 0023**

Se acordă societății:

**FIDOX SRL**

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2019  
Valabil până la: 31. 12. 2019

Președinte,  
Dana Ababei

2019

Sc 2019 - 008144 / 02.04.2019

# RAPORT DE EVALUARE

Solicitant  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
JUDEȚ TIMIȘ

Evaluare proprietăți imobiliare

Strada Dacilor nr.8

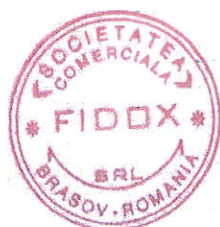
SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20

Strada Dacilor nr.13

SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4

Strada Ecaterina Teodorescu nr.13 ap.1

SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1



Data: 25.03.2019



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE – STABILIRE CHIRIE IMOBIL ,**  
**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20**  
**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4**  
**Strada Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1**

**1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii CT2019-5567/19.03.2019 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunurilor imobile menționat mai sus.

**2. Identificarea clientului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

**3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață pentru imobilele situate în:

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20**

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4**

**Strada Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1**

**4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20** cu suprafața utilă de 48,31 mp

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4** cu suprafața utilă de 36,86 mp

**Str. Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1** cu suprafața utilă de 34,50 mp

**5. Tipul valorii** – este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

**6. Proprietarul imobilului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

**7. Data evaluării** – 25.03.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 23.03.2019

**8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 400419
- CF 408715
- CF 418221
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 25.03.2019



**9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină *valoarea chiriei de piață* și a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

**Valoarea de chirie de piață este:**

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**676,00 Lei / lună ≈ 145,00 Euro / lună**

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**502,00 Lei / lună ≈ 108,00 Euro / lună**

**Strada Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**483,00 Lei / lună ≈ 104,00 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

**10. Argumente privind valoarea propusă**

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

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

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



### Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



**Capitolul 1****TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

**1.1. Identificarea obiectului evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20** cu suprafața utilă de 48,31 mp

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4** cu suprafața utilă de 36,86 mp

**Str. Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1** cu suprafața utilă de 34,50 mp

**1.2. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață pentru imobilele situate în:

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20**

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4**

**Strada Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1**

**1.3. Utilizarea evaluării** – Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bd. C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„**un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)**” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență



nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„**și un vânzător hotărât**” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„**într-o tranzacție nepărtinitoare**” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„**după un marketing adecvat**” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„**în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent**” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„**și fără constrângere**” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea

prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

#### **Informații din contractele de închiriere**

Informațiile necesare aplicării metodelor înscrise în abordarea prin venit sunt preluate, în general, din contracte și din operațiuni de închiriere.

Majoritatea contractelor de închiriere pot fi încadrate în una din următoarele categorii:

- a). Contracte cu chirie fixă – presupun un nivel constant al chiriei, menținut pe toată durata contractului;
- b). Contracte cu clauze de ajustare periodică a chiriei – presupun o modalitate concretă de ajustare a chiriei la unul sau mai multe momente definite în cadrul perioadei totale de închiriere:
  - în funcție de un criteriu specificat;
  - în funcție de un indice.

Chiria poate fi calculată ca venit brut/chirie brută, când proprietarul achită cheltuielile de exploatare a proprietății sau ca venit net/chirie netă, când cheltuielile de exploatare a proprietății sunt suportate de chiriaș.

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

**a). Chiria.** Chiria pe care chiriașul o plătește proprietarului este un element important al contractului de închiriere. Analiza chiriei se face în funcție de forma precizată în contract: chiria minimă, de bază, procentuală, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificată.

**b). Concesii privind chiria.** Atunci când piața imobiliară este suprasaturată, proprietarii acordă chiriașilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioadă sau diverse amenajări suplimentare.

**c). Repartizarea cheltuielilor.** Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare și întreținere a proprietății de către chiriaș și proprietar (taxe, impozite, utilități, reparații, etc.)

**d) Opțiunea de reînnoire.** Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărimea chiriei sau modul de determinare a chiriei în continuare. Chiria aferentă perioadei de reînnoire poate fi egală sau superioară chiriei inițiale, poate fi stabilită în contractul inițial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.

**e). Clauze de escaladare.** Aceste clauze prevăd că eventualele creșteri ale cheltuielilor de funcționare a proprietății cad în sarcina chiriașului.

**f). Opțiunea de cumpărare.** Anumite contracte prevăd clauze care acordă chiriașului posibilitatea de a opta pentru cumpărarea proprietății închiriate. Această opțiune poate fi manifestată la expirarea duratei de închiriere sau la anumite termene fixate în cadrul perioadei totale de închiriere sau chiar la orice moment.

**g). Clauza de ieșire.** O asemenea clauză permite rezilierea unilaterală a contractului în situații speciale.

**h). Clauză de ocupare continuă.** Pentru proprietăților închiriate mai multor chiriași, în contract poate fi inclusă o clauză care condiționează ocuparea în continuare de către un chiriaș de faptul ca un alt chiriaș să nu plece.

**i). Amenajările făcute de chiriași.** Investițiile mari făcute de chiriași într-un spațiu influențează semnificativ chiria. Atunci când investițiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face



prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

Analiza chiriilor. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, chiria de piață.

**Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

**Chiria contractuală** reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestuia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

**Chiria excedentară** reprezintă diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață, la data evaluării. Acest excedent de chirie față de chiria de piață este generat de un contract avantajos pentru cel care dă cu chirie și poate fi rezultatul unui amplasament favorabil sau al faptului că un contract de închiriere a fost negociat pe o piață puternică. Excedentul de chirie poate fi menținut până la expirarea contractului, dar, din cauza riscului suplimentar asociat obținerii sale, cel mai adesea se calculează separat și se capitalizează cu o rată de capitalizare mai mare față de rata de capitalizare adecvată capitalizării chiriei de piață. Întrucât excedentul de chirie rezultă dintr-o clauză favorabilă a contractului de închiriere și nu dintr-o calitate a proprietății imobiliare, acest excedent este uneori considerat ca fiind o componentă extra imobiliară a valorii.

Analiza chiriilor începe cu un studiu asupra nivelului chiriilor curente ale proprietății imobiliare subiect. Evaluatorul poate verifica nivelul chiriilor prin examinarea situațiilor financiare, a contractelor de închiriere și prin interviuarea unor chiriași selectați în timpul inspectării proprietății. După analiza nivelului chiriilor existente pentru proprietatea imobiliară subiect, sunt analizate informațiile despre chirii pentru spații comparabile pe piață.

Când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie privind chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect.

Informațiile din contractele de închiriere care nu includ clauze de închiriere adecvate, nu asigură indicii de încredere privind chiria de piață.

Chiriile proprietăților imobiliare comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a proprietății subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la proprietatea imobiliară subiect. Evaluatorul trebuie să ajusteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale proprietăților imobiliare comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

Drepturile asupra proprietății imobiliare care vor fi închiriate și condițiile de închiriere. Contractele de închiriere care nu reflectă negocieri nepărtinitoare vor fi eliminate din rândul comparabilelor.

Condițiile de piață. Condițiile economice se schimbă în timp, astfel încât chiriile negociate în trecut pot să nu reflecte chiriile curente predominante.

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

Caracteristicile fizice. Dimensiune, înălțime, finisare interioară, amplasare funcțională, priveliștea amplasamentului, amenajările amplasamentului etc.

Repartizarea cheltuielilor stipulate în contract și în alte clauze de închiriere. Ce concesi (scutiri) de chirie s-au făcut? Cine plătește cheltuielile de exploatare? Care sunt prevederile referitoare la modificarea chiriei pe parcursul perioadei de închiriere?

Utilizarea proprietății. Chiriile de piață ar putea să fie ajustate pentru utilizarea desemnată sau pentru dimensiunile construcției, când acestea sunt diferite de cele ale proprietăților comparabile.

Componentele non-imobiliare. De exemplu, dacă este implicată o companie de leasing sau de management, venitul unui hotel, care face parte dintr-un lanț național, poate fi mai mare decât în cazul în care hotelul nu ar fi inclus în lanțul hotelier. Venitul mai mare provine din valoarea asociată cu numele hotelului francizor și nu din orice diferență a venitului potențial generat de proprietatea imobiliară.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului. (Standarde de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2018, GEV-630 Evaluarea bunurilor imobile, art.20 )

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 23.03.2019, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **25.03.2019**.

**1.7. Proprietarul imobilului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7538 lei**

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a **valorii de piață** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunostință 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 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; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.**

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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.

**1.13. Clauza de nepublicare** – **Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici 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 destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.**

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

**Capitolul 2****PREZENTAREA DATELOR**

**2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate** – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

**Dreptul absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

**Drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

**Drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

**2.2. Situația juridică** – Conform CF 400419, CF 408715, CF 418221 dreptul proprietarului este absolut.

**2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială. Tipul zonei - Cartier locuințe de tip casă, având regim de înălțime P, P+1, P+2.

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ, unități sanitare.

*Unități edilitare:* curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare in limite normale. Ambient civilizat.**

**2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20** cu suprafața utilă de 48,31 mp

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4** cu suprafața utilă de 36,86 mp

**Str. Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1** cu suprafața utilă de 34,50 mp

Structura clădirii este formată din fundații continue, zidărie din cărămidă și planșeu din lemn, acoperișul tip șarpantă cu învelitoare din țiglă. Starea tehnică a construcției este satisfăcătoare.

**Capitolul 3****ANALIZA PIETEI IMOBILIARE****Definirea pieței. Oferta competitivă. Cererea probabilă**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

**Oferta** se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să facă un inventar de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, cele aflate în construcție, precum și cele aflate în stadiu de proiect.



**Cererea** reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul final pe care îl asigură proprietatea.

*În cazul de față, piața imobiliară specifică se consideră piața proprietăților rezidențiale*

În 2018 am putea observa o așezare a prețurilor pe segmentul rezidențial, după creșterile înregistrate în ultimii ani, este de părere managerul Eugene Estate. „În România este dificil să faci previziuni în orice domeniu având în vedere cadrul legislativ care este într-o permanentă schimbare neputând oferi confortul unei predictibilități. Evoluția prețurilor în ultimii ani a fost ascendentă și a fost determinată, în primul rând, de o cerere ridicată punând astfel presiune pe ofertă. Programul Prima Casă, care a avut o influență mare în piață în anii precedenți, va fi din ce în ce mai puțin prezent în piața de creditare. Privind acest aspect, precum și alți factori care pot influența cererea și oferta imobiliară, cred că anii următori vor fi determinați de o așezare a prețurilor cu fluctuații mici și corecții izolate.

Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnița Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă.

Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită.

Cum vor evolua chiriile din Timișoara în 2018

În opinia lui noastră, ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 se preconizează o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara

Piața imobiliară a înregistrat o evoluție spectaculoasă în 2017, cu volume record de activitate în sectorul industrial și cel de birouri.

Nivelul chiriilor a fost în general stabil, cu ușoare creșteri în piața spațiilor comerciale și segmentul industrial, în timp ce prețurile rezidențiale s-au apreciat în medie cu 10%, conform unui raport de specialitate AGERPRES.

Segmentul industrial și logistic a înregistrat volume record de livrări și cerere la nivel național, 2017 devenind vârful evoluției pieței de până acum. A fost finalizat un stoc speculativ nou de 500.000 metri pătrați (mp), în creștere cu 42% față de anul precedent, dezvoltatorii internaționali (CTP Invest, WDP, P3, Logikor, Zacaria Group, Globalworth) răspunzând rapid la explozia cererii, conform raportului realizat de compania de consultanță imobiliară Activ Property Services.

Volumul tranzacțiilor majore de închiriere a crescut cu 70% într-un singur an, până la 730.000 mp la nivel național, peste 73% din cerere fiind reprezentată de activități de logistică /depozitare. Gradul de ocupare al stocului competitiv continua să depășească 95%, majoritatea parcurilor dominante fiind integral ocupate, în timp ce nivelul chiriilor pentru spații industriale/logistice de clasa A a avut o tendință de ușoară creștere, cu valori medii cuprinse între 3,5 - 4 euro/mp/luna la nivel național.

Piața de birouri a raportat de asemenea o activitate în creștere. Stocul nou finalizat în București, de 147.800 metri pătrați, a rămas la un nivel mediu al ultimilor 8 ani, în schimb în provincie livrările au

ajuns la 93.000 metri pătrați pe fondul activității record din Timișoara (42.000 mp), conform studiului. Tranzacții majore de închiriere însumând 460.000 mp au fost semnate la nivel național, cu peste 367.000 mp închiriați în București (al 2-lea nivel ca mărime din ultimii 10 ani) și un record de 90.000 mp în provincie. Cererea nouă a reprezentat aproape 50% din total, cea mai ridicată pondere a ultimilor ani. Sectorul IT&C și-a continuat creșterea, reprezentând 42% din volumul cererii în București și 50% în provincie.

Gradul de neocupare al principalelor piețe de birouri a scăzut sub 10%, în București disponibilitatea spațiilor libere micșorându-se de la 11,5% în 2016 la 9,1% din stocul existent la sfârșitul anului trecut. Nivelul chiriilor s-a menținut stabil, având valori 'prime', considerate pentru cele mai reprezentative clădiri centrale, de 17-19 euro/mp/lună în București, 12-14 euro/mp/lună (Cluj-Napoca, Timișoara), 10-12 euro/mp/lună (Iași, Brașov) și 8-10 euro/mp/lună în piețele secundare.

În schimb, piața spațiilor comerciale (piața de retail) a înregistrat o evoluție relativ contradictorie, cu un volum semnificativ de cerere potențială neacoperit de ofertă, în condițiile unor volume limitate de stoc nou finalizat. În 2017 au fost finalizate 66.700 mp de centre comerciale (-70% fata de 2016), respectiv 23.885 mp de spații în parcuri de retail, fiind primul an în care stocul de centre comerciale în funcțiune a înregistrat o ușoară scădere, volumul închiderilor depășind suprafața nouă inaugurată.

Volumul tranzacțiilor majore de investiții a crescut cu 56% în 2017, la peste 925 milioane euro, ca urmare a creșterii interesului din partea investitorilor internaționali, a majorării volumului de tranzacții cu spații comerciale (+65%) și a semnării a celei mai mari tranzacții hoteliere de până acum (complexul Radisson Blu/Park Inn).

Bucureștiul a concentrat 43% din volumul total, menținându-se ca principală destinație de achiziții a investitorilor internaționali, responsabili pentru 97% din totalul tranzacțiilor majore la nivel național. Nivelul randamentelor 'prime' (yield-urilor) a scăzut în medie cu 0,25%, ajungând în cazul centrelor comerciale și birourilor la valori de 7 - 7,5% în București și 8 - 8,25% în alte orașe majore.

În ceea ce privește piața rezidențială, statisticile oficiale arată ca au fost finalizate 53.301 unități locative la nivel național, în creștere cu 2% față de anul precedent.

Au fost majorări ale livrărilor în partea centrală, de nord-vest și vest a României, în timp ce zona București-Ilfov a înregistrat o surprinzătoare scădere anuală de 4,9%.

În condițiile în care volumul cererii a dat semne de creștere și vânzarile au accelerat, nivelul prețurilor a crescut în medie cu 10%, variind de la medii de 700 - 950 euro/mp util în reședințele de județ cu peste 100.000 locuitori, la medii de 1.100-1.350 euro/mp util în București și 1.300 - 1.400 euro/mp în Cluj-Napoca.

Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Livrările de spații comerciale sunt anuntate să includă 93.200 metri pătrați de centre comerciale și să accelereze pe segmentul de parcuri de retail până la un potențial total de 135.000 metri pătrați, însă nu toate proiectele sunt estimate să fie finalizate în termen.

Stocul nou de birouri în construcție, cu finalizare anunțată pentru 2018, depășește 200.000 metri pătrați în București și un volum-record de peste 155.000 metri pătrați în provincie.

Pe piața industrială stocul în construcție depășește 315.000 metri pătrați, din care 75% este concentrat în zona Bucureștiului.

Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională.

Situația economică din România anulului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează

evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro. O alta tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Expecții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Anul 2017 a fost unul bun pentru dezvoltările imobiliare din Timișoara, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel comercial, iar prețurile locuințelor s-au aflat pe un trend ascendent. Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnita Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă. Când despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită

Ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 preconizăm o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara.



Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării nu există câteva oferte pentru tipul de imobil supus evaluării (boxă la subsol)

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

## Cartiere și zone din Timișoara

Cu un avans general de 1,2% la prețurile apartamentelor, capitala Banatului a ajuns, în ultimele trei luni din 2018, la o valoare medie de listare de 1.200 de euro pe metru pătrat util – păstrându-și, astfel, locul în clasamentul național al orașelor cu cele mai scumpe apartamente. În orașul de pe Bega, marjele de creștere consemnate pe zone au fost mai mici decât în București, dar și decât în Cluj-Napoca. Astfel, cel mai mare avans, de 1,8%, a fost consemnat în arealul Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân, o creștere similară (de 1,7%) având loc și în Girocului-Soarelui-Buziașului. Pe următoarele locuri se situează zonele Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua (+1%), Lipovei-Aradului (+0,7%), dar și Complex Studentesc -Dacia-Elisabetin-Olimpia-Stadion (+0,2%).

La fel ca în celelalte două mari piețe imobiliare ale țării, București și Cluj-Napoca, și în Timișoara au fost consemnate trimestrul trecut scăderi de prețuri pe segmentul apartamentelor. Cel mai semnificativ declin (-4,1%) a avut loc în Torontalului, această zonă fiind urmată de Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (-2,2%) și, respectiv, Braytim (-0,6%). De menționat este și că, după un declin de 2,1% înregistrat trimestrul trecut, prețurile au

stagnat în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii.

Față de București și Cluj-Napoca, orașul de pe Bega se diferențiază și prin diferențele relativ mici de preț dintre cartiere, valorile medii de listare pentru un apartament variind între un maximum de 1.460 de euro pe metru pătrat și un minimum de 1.150 de euro pe metru pătrat. Cel mai mare nivel de preț se găsește, ca și trimestrul trecut, în zona Ultracentral-Medicină-Piața Unirii, unde pretențiile vânzătorilor s-au menținut la același nivel.

La polul opus, cele mai accesibile apartamente din Timișoara sunt cele din Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, pe următorul loc situându-se cele din Braytim, cu o valoare medie de listare de 1.170 de euro pe metru pătrat util. Nu cu mult mai scumpe sunt și locuințele din Girocului- Soarelui-Buziașului (1.180 de euro pe metru pătrat), cele din Bucovina- Simion Bărnuțiu-Gării -Dorobanților- Mircea cel Bătrân (tot 1.180 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Torontalului (1.200 de euro pe metru pătrat util).

*„310 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1460€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.150€).”*

## Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



**Capitolul 4****ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

**abordarea prin piață;**

**abordarea prin venit;**

**abordarea prin cost.**

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

**Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnice calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

#### **Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul

brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

#### **Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

## Capitolul 5 EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

**5.1. Generalități** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20** cu suprafața utilă de 48,31 mp

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4** cu suprafața utilă de 36,86 mp

**Str. Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1** cu suprafața utilă de 34,50 mp

**5.2. Cea mai bună utilizare** – Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

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

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția aceluși activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

**Cea mai bună utilizare** – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.



Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

#### **Criteriile analizei celei mai bune utilizări**

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

### **5.3. Evaluarea proprietății**

**5.3.1. Evaluarea chiriei de piață Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20** - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între

elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț ( euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar 1euro =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Da	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	48,31	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

**valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții**

**Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**676,00 Lei / lună ≈ 145,00 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 15% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - nu s-au aplicat ajustări

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

Finisaje – nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu, nu s-au aplicat ajustări

Cea mai bună utilizare ( CMBU ) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,65		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	48,31	80,00		28,00		80,00		100,00	
Ajustare		-3,17%	-0,12	2,03%	0,12	-3,17%	-0,16	-5,17%	-0,22
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P	P		P		D+P+M		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,42		5,77		4,34		3,82	
Ajustare totală netă	Euro	-0,30		-0,18		-0,66		-0,43	
Ajustare totală netă	%	-8,17%		-2,97%		-13,17%		-10,17%	
Ajustare totală brută	Euro	0,30		0,42		0,66		0,43	
Ajustare totală brută	%	8,17%		7,03%		13,17%		10,17%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	3,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	145,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	14,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	676,00							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3.00 Euro/mp/lună

**5.3.2. Evaluarea chiriei de piață Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4 - Metoda** comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriiile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț ( euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar leuro =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	35,86	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

**valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții**

**Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**502,00 Lei / lună ≈ 108,00 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 15% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - nu s-au aplicat ajustări

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.



Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

Finisaje – nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu, nu s-au aplicat ajustări

Cea mai bună utilizare ( CMBU ) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-10,00%	-0,60	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,36		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	35,86	80,00		28,00		80,00		100,00	
Ajustare		-4,41%	-0,16	0,79%	0,05	-4,41%	-0,22	-6,41%	-0,27
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P	P		P		D+P+M		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-5,00%	-0,25	-5,00%	-0,21
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,19		5,10		4,03		3,55	
Ajustare totală netă	Euro	-0,54		-0,85		-0,97		-0,70	
Ajustare totală netă	%	-14,41%		-14,21%		-19,41%		-16,41%	
Ajustare totală brută	Euro	0,54		0,94		0,97		0,70	
Ajustare totală brută	%	14,41%		15,79%		19,41%		16,41%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	3,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	108,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	14,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	502,00							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3,00 Euro/mp/lună

**5.3.3. Evaluarea chiriei de piață Strada Ecaterina Teodorescu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1**

– U1 - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț ( euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar leuro =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Ec.Teodorescu nr.13 - SAD	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Da	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	34,50	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

***valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții***

**Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**483,00 Lei / lună ≈ 104,00 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 15% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - nu s-au aplicat ajustări

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

Finisaje – nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu, nu s-au aplicat ajustări

Cea mai bună utilizare ( CMBU ) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Ec.Teodoroiu nr.13 - SAD	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,65		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	34,50	80,00		28,00		80,00		100,00	
Ajustare		-4,55%	-0,17	0,65%	0,04	-4,55%	-0,23	-6,55%	-0,28
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P	P		P		D+P+M		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,37		5,69		4,27		3,76	
Ajustare totală netă	Euro	-0,36		-0,26		-0,73		-0,49	
Ajustare totală netă	%	-9,55%		-4,35%		-14,55%		-11,55%	
Ajustare totală brută	Euro	0,36		0,34		0,73		0,49	
Ajustare totală brută	%	9,55%		5,65%		14,55%		11,55%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună			3,00					
Valoare de chirie piață	Euro/lună			104,00					
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună			14,00					
Valoare de chirie piață	Lei/lună			483,00					
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3,00 Euro/mp/lună									

## COMPARABILE FOLOSITE

4/1/2019

SPATIU COMERCIAL SINAIA - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9BR14005 - 0 EUR



## SPATIU COMERCIAL SINAIA

Timisoara, zona Sinaia

De inchiriat Spatiu comercial

**4,38 EUR** / mp / luna**350,4 EUR** / luna

Suprafata totala disponibila:	80 mp
Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafata totala proprietate:	80 mp
An constructie:	1925
Modificat la:	27/03/2019

[Salvează anunț](#)

## Spații disponibile

Suprafata comerciala:	<b>80 mp</b>
Chirie / mp / luna:	<b>4,38 EUR/mp</b> (total: 350,4 EUR/luna), Comision: standard
Disponibil:	imediat
Vitrina:	Da

## Alte detalii despre proprietate

De inchiriat Spatiu comercial in zon Sinaia-16 Decembrie, la demisol, aprox 80mp.

Suprafata construita: 85 mp

pretinchiriere: 350  
 monedainchiriere: EUR  
 pretinchiriereunitar: 4.38  
 monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

## Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport    Învățământ    Supermarket/Mall    Recreere    Parcări

Anunț publicat de:  
GB IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Dragoș Toma (Consultant Imobili)

**0760.654.899**

Alte telefoane:

0723 271 862

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X9BR14005, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.





## Spatiu Zona Girocului 28 mp

Timisoara, zona Girocului

De inchiriat Spatiu comercial

**7 EUR** / mp / lună

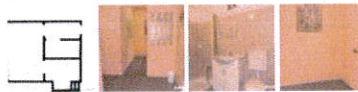
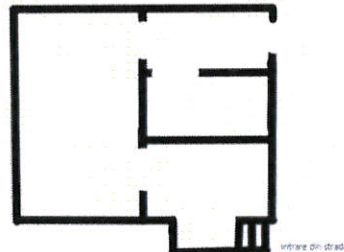
**196 EUR** / lună

Suprafață totală disponibilă: 28 mp

Tip imobil: Bloc de apartamente (Spatiu Comercial)

Suprafață totală proprietate: 35 mp

Modificat la: 19/02/2019



[Salvează anunț](#)

### Spații disponibile

Denumire spațiu: Spatiu Comercial  
 Suprafață comercială: **28 mp**  
 Chirie / mp / lună: **7 EUR/mp** (total: 196 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision: 80%  
 Disponibil: imediat  
 Înălțime spațiu: 250 m

### Alte detalii despre proprietate

Inchiriez Spatiu Comercial Sad cu toate actele in regula wc bun pentru minimarchet cabinet medical coafura cu intrare din strada aproape de Lidl

### Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări

Anunț publicat de:  
IMOCLAS

Cere detalii despre această proprietate



Administrator

**0723.695.223**

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X86004001, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

4/1/2019

Spatiu comercial de 80mp de inchiriat in zona Sagului - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9BR14006 - 0 EUR



## Spatiu comercial de 80mp de inchiriat in zona Sagului

Timisoara, zona Sagului

De inchiriat Spatiu comercial

**5 EUR / mp / luna****400 EUR / luna**

Suprafata totala disponibila:	80 mp
Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafata totala proprietate:	80 mp
Regim inaltime:	D+P+M
Nr. locuri parcare:	2
An constructie:	2000
Modificat la:	27/03/2019

[Salvează anunț](#)

### Spații disponibile

Suprafata comerciala:	<b>80 mp</b>
Chirie / mp / luna:	<b>5 EUR/mp</b> (total 400 EUR/luna). Comision: standard
Disponibil:	imediat
Inaltime spatiu:	2,5 m
Vitrina:	Da

### Alte detalii despre proprietate

Inchinez spatiu comercial, pe Ciprian Porumbescu la intersectia cu 16 Decembrie. Pretabil pentru orice fele de activitate. 80MP utili.

Nr terase: 1  
 Nr grupuri sanitare: 1  
 Suprafata construita: 90 mp  
 Nr incaperi: 3  
 Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretinchiriere: 400  
 monedainchiriere: EUR  
 pretinchiriereunitar: 5  
 monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat



Anunț publicat de:  
**GB IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate



Iulian Citu (Consultant Imobiliar)

**0752.096.090**

Alte telefoane:  
 0723.271.862

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului  
 X9BR14006, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
 SpatiiComerciale.ro.

4/1/2019

Spațiu comercial de închiriat în Timisoara, Balcescu - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X7PS04009 - 0 EUR



## Spațiu comercial de închiriat

Timisoara, zona Balcescu  
Balcescu

De închiriat: Spațiu comercial

**5 EUR** + TVA / mp / lună

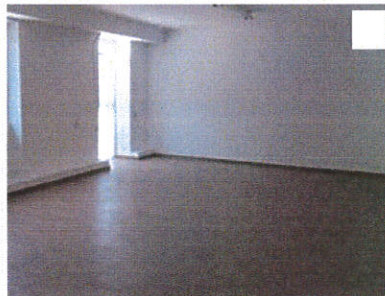
**500 EUR** + TVA / lună

Suprafață totală  
disponibilă: 100 mp

Tip imobil: Casa/Vila

Suprafață totală  
proprietate: 100 mp

Modificat la: 21/01/2019



[Salvează anunț](#)

### Spații disponibile

Suprafață comercială: 100 mp  
Chirie / mp / lună: **5 EUR/mp** (total: 500 EUR/lună) + TVA  
Disponibil: imediat

### Alte detalii despre proprietate

IM Imobiliare inchiriaza spatiu comercial de 100 mp destinat activitatii de birou.

Pentru informatii:  
IM Imobiliare  
0720...[vezi tot numărul](#)

### Localizare și puncte de interes

StreetView   Mijloace de transport   Învățământ   Supermarket/Mall   Recreere   Parcări



Anunț publicat de  
**IM IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate



Truca Raul (Broker imobiliar)

**0720.023.592**

Alte telefoane:

0256.706.111

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului  
X7PS04009, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt  
interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#)  
[SpatiiComerciale.ro](#)



**Capitolul 6**  
**RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

**Opinia mea este bazată pe adecvarea** abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea chiriei de piață a spațiului cu altă destinație, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea chiriei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

**Valoarea de chirie de piață este:**

**Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**676,00 Lei / lună ≈ 145,00 Euro / lună**

**Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**502,00 Lei / lună ≈ 108,00 Euro / lună**

**Strada Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1**

**14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună**

**483,00 Lei / lună ≈ 104,00 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu





## ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI  
CT2019-5667/19.03.2019



CĂTRE,  
S.C. FIDOX S.R.L.

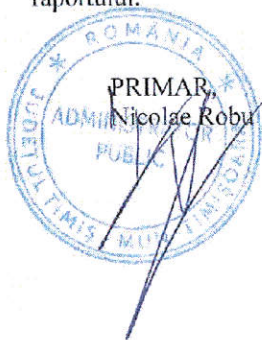
Referitor la „*Serviciul de consultanță/expertiză privind elaborarea rapoartelor de evaluare/reevaluare a unor imobile din categoria activelor fixe corporale de natura mijloacelor fixe situate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara și aflate în patrimoniul Municipiului Timișoara, a Statului Român și pentru imobilele la care Municipiul Timișoara prezintă un interes*”

Având în vedere adresa transmisă de către Compartimentul Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse I Est, înregistrată cu numărul CT2019-5667/12.03.2019, cu privire la valorificarea spațiilor cu altă destinație libere din punct de vedere juridic, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare pentru SAD 5 – str. Dacilor nr. 8, SAD 4 – str. Dacilor nr. 13, SAD – str. Ecaterina Teodoroiu, în vederea închirierii spațiilor cu altă destinație.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Extrasele de carte funciară;
- Relevu, planșele spațiilor;
- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate; Compartiment Administrare Fond Funciar, Serviciul Juridic, Biroul Clădiri, Terenuri I Est;
- Adresa înregistrată cu nr. CT2019-5667/12.02.2019.

Menționăm că termenul pentru predarea lucrării este de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii comenzii care cuprinde toate documentele în vederea întocmirii raportului.



PRIMAR,  
Nicolae Robu

DIRECTOR ECONOMIC,  
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU,  
Slavița Dubleş



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST  
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST  
Nr.SC2018-022748/09.01.2019



Banul

09.01.2019

Către,  
Compartimentul Spații cu Alta Destinație I Est

Referitor la adresa dvs, înregistrată la noi cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, nu a fost depusă cerere de revendicare, prin notificare, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art.21, alin.2,3 și nici cereri privind redobândirea dreptului de proprietate în baza O.U.G.nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G.nr. 209/2005, privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru imobilul situat în Timișoara, str.Ecaterina Teodoroiu nr.13, înscris în CF nr. 418221-C1,CF vechi 1624,nr.top 5774.

ȘEF BIROU  
Călin N.Pirya

INTOCMIT  
Gh. Buzarnescu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
SERVICIUL JURIDIC

Nr.CT2018-22748/05.02.2019

Baus  
05.02.2019

romania2019.eu  
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

SADIE  
05.02.2019

**CĂTRE,  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic **nu figurează litigii** pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Ecaterina Teodoroiu nr. 13, SAD 1, înscris în CF nr. 418221-C1 Timișoara (CF nr. vechi 1624) nr. top. 5774.

Menționăm faptul că verificarea s-a făcut strict după elementele comunicate de dvs., nu și după numărul eventualelor dispoziții emise în baza Legii nr. 10/2001 sau a altui act normativ de restituire, fiind necesar ca pe viitor să ne comunicați și acest aspect.

ȘEF BIROU,  
MIHAELA DUMITRU

CONSILIER JURIDIC,  
GABRIELA ALBU


CONSILIER JURIDIC,  
AMELIA FAUR

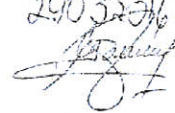
GA/MG/2


1



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE  
FOND FUNCJAR  
Nr. CT2016-1494/29.03.2016  
M.A. (342)

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE	
AM PRIMIT AZI	29.03.2016
SEMNĂTURA	

SAI  
29.03.2016  


*Water*  
30.03.2016  


Către,

**DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE**  
**BIROUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Serviciului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că:

- parcela cu nr. top. 5774, înscrisă în C.F. nr. 1624 Timișoara, C.F. Colectivă nr 418221-C1 și C.F. nr. 418221, situată în str. Ecaterina Teodoroiu, nr.13;
- parcela cu nr. top. 16803, înscrisă în C.F. nr. 9335 Timișoara, C.F. Colectivă nr 421388-C1 și C.F. nr. 421388, situată în str. Preyer, nr.13;
- parcela cu nr. top. 16686, înscrisă în C.F. nr. 8204 Timișoara, C.F. Colectivă nr 409849-C1 și C.F. nr. 409849, situată în str. Preyer, nr.31;

**nu sunt solicitate** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Menționăm faptul că, verificarea parcelelor s-a făcut strict pe datele comunicate de dumneavoastră prin adresă(C.F.-anexate).

Totodată, vă facem cunoscut faptul că, în cazul în care terenurile se identifică prin alte numere topografice, rezultate în urma reambulărilor este necesar să ne comunicați aceste numere topografice, în vederea verificării.

Totodată, vă facem cunoscut faptul că, nu avem cunoștință dacă pentru aceste terenuri există procese pe rolul instanței de judecată, ca urmare vă rugăm să vă adresați Serviciului Juridic.

RESPONSABIL,  
CONSILIER,  
JOSAN CRISTIAN



CONSILIER,  
INA MARIA VERONICA PETRENCIUC



Red./Dact. P.I.M.V.  
Verif. J.C.  
Ex.2





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 418221 Timisoara

Nr. cerere	267827
Ziua	19
Luna	12
Anul	2018
Cod verificare	
100065289378	

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1624  
 Nr. topografic:5774

Adresa: Loc. Timisoara, Str. Ecaterina Teodoroiu, Nr. 13, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	418221	578	Construcția C1 înscrisă în CF 418221-C1; curte

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16370 / 08/02/2010</b>	
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, domeniul public	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

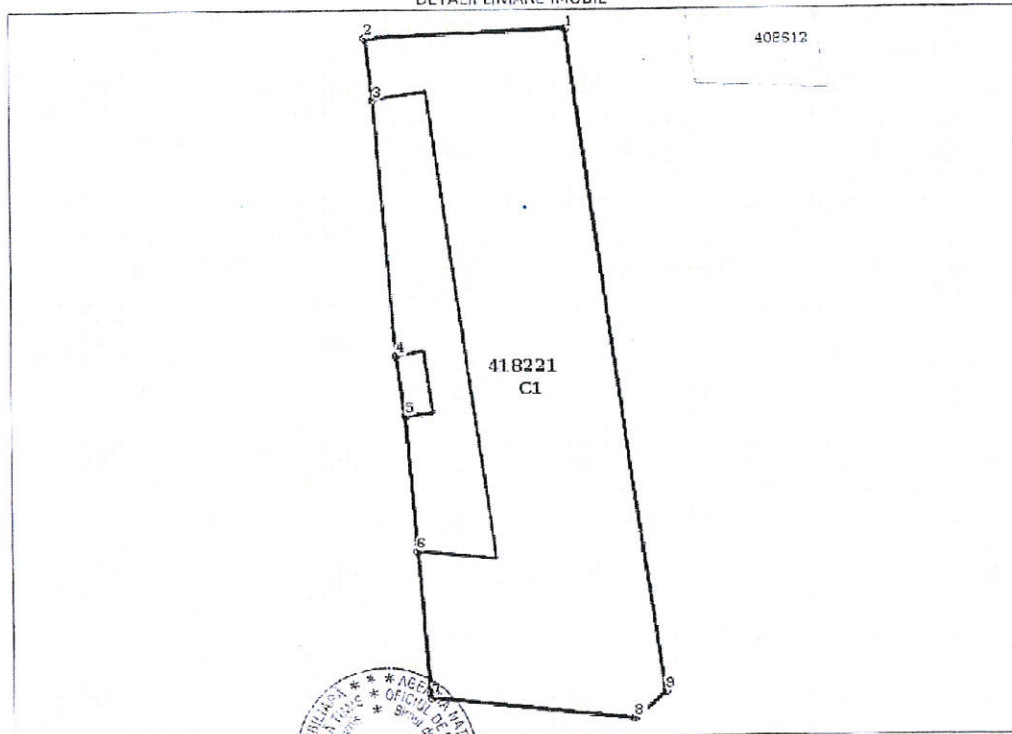
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
418221	578	curte

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	578	-	5774	curte

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.718
2	3	3.911
3	4	16.16
4	5	3.899
5	6	8.65
6	7	9.358

Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	12.954
8	9	2.545
9	1	42.395

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

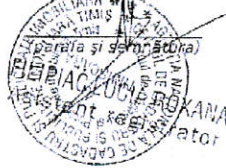
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 40 RON, -Chitanța internă nr.5124205/19-12-2018 în suma de 40, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
19-12-2018

Data eliberării,  
21 DEC 2018

Asistent Registrator,  
Lucia Roxana FILIPIAC



Referent,

(parafă și semnătura)  
M  
ALVIA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte funciară Nr. 418221-C1-U1 Timișoara

Nr. cerere	267827
Ziua	19
Luna	12
Anul	2018



160065289378

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

**Adresa:** Loc. Timișoara, Str Ecaterina Teodorolu, Nr. 13, Et. Parter, Ap. 01, Jud. Timis

**Părți comune:** acoperis, alte spații comune, balcon, casa scării, pod, scara de acces.

Nr. crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	418221-C1-U1	-	34,5	498/10000	29/578	1 Camera, cota PCI.4,98%, cota parte teren 29/578mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>80091 / 15/05/2014</b>	
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>STATUL ROMÂN</b> , în folosința Statului Popular al Orașului Timișoara	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timișoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 418221-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str Ecaterina Teodoroiu, Nr. 13, Et. Parter, Ap. 01, Jud. Timis

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, balcon, casa scarii, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	418221-C1-U1	-	34,5	498/10000	29/578	1 Camera, cota PCI.4.98%, cota parte teren 29/578mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 40 RON, -Chitanta interna nr.5124205/19-12-2018 în suma de 40, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

19-12-2018.

Data eliberării,

11/12/2018

Asistent Registrator,

Lucia-Roxana FILIPIAC

Referent,

FILIPIAC LUCIA-R  
Asistent Registrator

(parafa și semnătura)



CARTEA FUNCZIARĂ

Nr. *1624*

Sătul .....

Comuna *Amuseara*

TERITORIUL } Cadastral  
Neadastrat




PARTEA I-a  
I M O B I L U L

Nr. curent	NUMĂRUL TOPOGRAFIC AL PARCELI	DESCRIEREA IMOBILULUI	INTINDEREA		VENITUL CADASTRAL LEI	OBSERVAȚIUNI
			Hs.	M <sup>2</sup>		
1	5774	<i>47</i> casă și curte în fr. Ecaterina Kecelaru P.13		<i>578</i>		
		IMOBILUL DE SUS <i>A.1</i> CONVERTIT ÎN FIZIOLIZAT <i>418221</i> J.AT. <i>HIMȘOARA</i> DECRETUL NR. <i>136622</i> din data <i>02.11.2009</i> DIN ORIGINE SENTINȚA <i>15</i>				
						<b>CONFIRMAT CU ORIGINALUL</b>
						<p>IVAN BOJAN 29 MAR 2017</p>



## PARTEA II-a PROPRIETATEA

Nr. curent	INSCRIERILE PRIVITOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚIUNI
1	<i>Marközy Maria</i> <span style="float: right;"><i>5/8 parte</i></span>	} <i>9/10</i>
2	<i>Marközy Emerik</i> <span style="float: right;"><i>4/8 parte</i></span>	
3	<i>Heresch Delila nasc. Marközy</i> <span style="float: right;"><i>3/8 parte</i></span> <i>cu titlul de mostenire și esire din indiziune</i> <i>1. 423268 din 5 Junie 1925, 426377 din 28 Septembrie 1926</i> <i>și 428280 din 12 Septembrie 1928/</i>	
	Intrat la 20 august 1956, Nr. 1721.  In baza cererii Statului Popular al Orașului Timișoara, întreprinderea de Locuințe și Locaturi cu nr. 7633/1956, se înalbează dreptul de proprietate. In conformitate cu decretul nr. 927/950, cu titlul de naționalizare in favoarea:	
H	<b>STATULUI în folosința Statului Popular al Orașului Timișoara</b>	
	IMBILUL DE SUB _____ A FOST CONVERTIT IN E-TERRAZ IN C.F. NR. _____ U.A.T. _____ IN BAZA CERERII CU NR. _____ DIN DATA _____ DIN OFICIU. SEMNĂTURA, <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">9</span>	<i>25.11/1971 - 244 p. 3</i> <i>26646 / 1957 cont. ap. y</i>
		 JIMAN SORIN DORU reținer 29 MAR. 2017





2091909

Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

**CARTE FUNCIARĂ NR. 418221  
COPIE**

ANCP

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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

 Nr. CF vechi:1624  
 Nr. topografic:5774

Adresa: Loc. Timisoara, Str Ecaterina Teodoroiu, Nr. 13, Jud. Timis

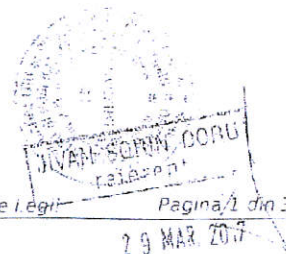
Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	418221	578	Construcția C1 înscrisă în CF 418221-C1; curte

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1721 / 20/08/1956</b>	
Decret nr. 92/1950,	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1
	A1 / B.2
1) STATUL - IN FOLOSINȚA SFATULUI POPULAR AL ORASULUI TIMISOARA	
OBSERVAȚII: (provenite din conversația CF-1624)	
<b>16370 / 08/02/2010</b>	
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374):	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1
	A1
1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, domeniul public	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3

29 MAR 2019



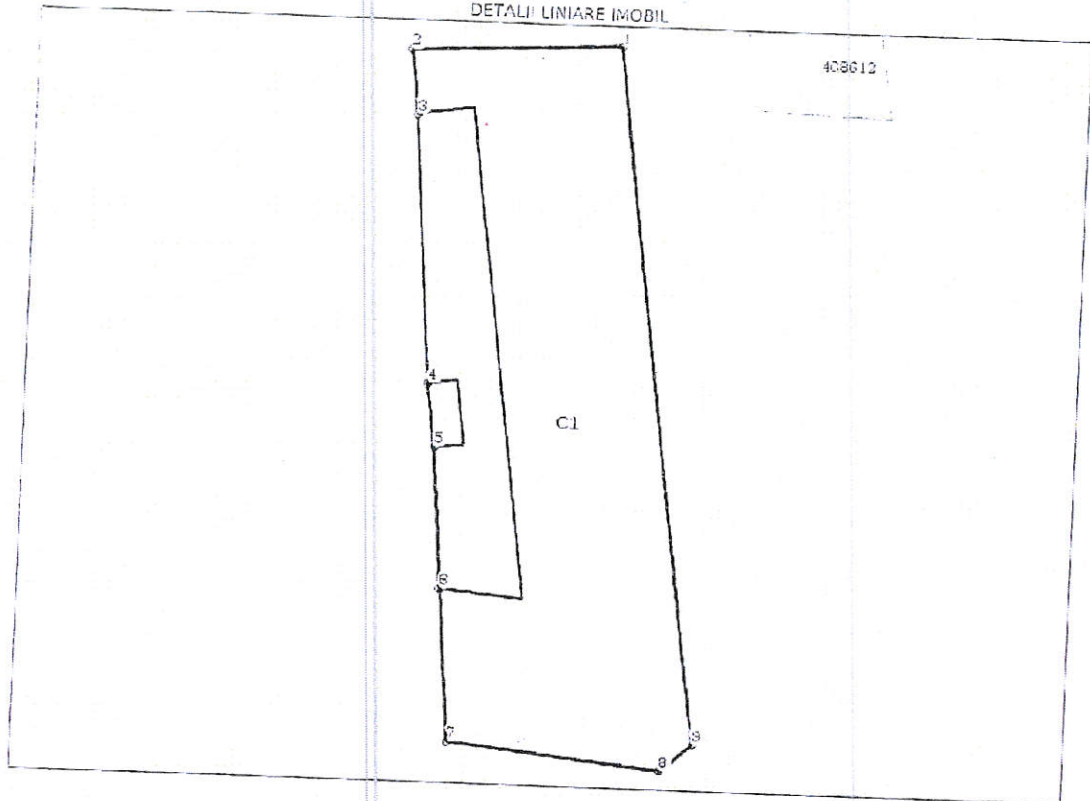
Carte Funciara Nr. 418221 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastru	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
418221	578	curte

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



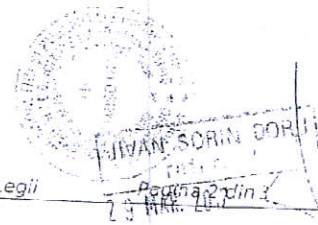
**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	578	-	-	5774	curte

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12.718
2	3	3.911
3	4	16.16
4	5	3.899
5	6	8.65
6	7	9.359
7	8	12.954



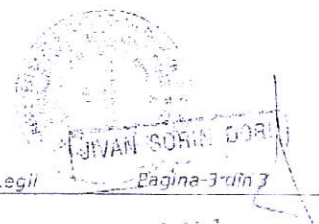
Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii



Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
8	9	2.545
9	1	42.395

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



ȘEFUL OFICIULUI  
TIMIȘOARA  
JIVAN SORIN DORIN

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 3 din 3

Carte Funciara Nr. 418221-C1 Comuna/Craş/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 2		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U2/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrista in cartea funciara 1524 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (pozitia nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosinta Statului Popular al Oraşului Timişoara <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrista prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;</i>	A1 / B-3
80096 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC768/R, din 17/06/1997 emis de SOC. COM. OJCVL TIM SA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/2, cota initiala 1/1 1) GRIGOROIUA VASILE, si 2) GRIGOROIUA ANA-ANTONETA, bun comun	A1 / B-5
83359 / 05/03/2015		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. sub nr. 273, din 04/03/2015 emis de LAZAR DOREL;		
B4	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare pana la data de 15.04.2015 1) HODENIUC ILIE, si si sotia 2) HODENIUC MARIANA <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 62933/05-04-2015, act nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 406/08-04-2015</i>	A1
62938 / 09/04/2015		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 406, din 08/04/2015 emis de LAZAR DOREL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) HODENIUC ILIE, si sotia 2) HODENIUC MARIANA, bun comun	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE GARANTARE PC7_133628, din 26/03/2015 emis de ENGCOMM. BCR SA, Beneficiar;		
B6	Interdicție de instrăinare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii imobilului 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CIF:14367083 2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757	A1
B7	Interdicție de grevare cu alte sarcini a imobilului pe toata durata finantarii 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CIF:14367083 2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757	A1

Unitate individuala Nr. 3		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U3/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrista in cartea funciara 1524 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (pozitia nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosinta Statului Popular al Oraşului Timişoara <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrista prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;</i>	A1 / B-3
80094 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC13857, din 18/07/1997 emis de REGIA AUTONOMA URBI TIMISOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NICA NICOLAE, si sotia 2) NICA FLOAREA, bun comun	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JANIN SOHRIN DOREL  
Pagina 3 din 10  
08 MAR 2017



Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

## Unitate individuala Nr. 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
---	-----------

NU SUNT

80091 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);

B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U4/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
----	--	----

Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B-3
----	--	-------------

1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara

*Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;*

80093 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. CVC749/R, din 02/06/1997 emis de SOC. COM. OJCVLTIM SA;

B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
----	--	----

1) VĂSĂLIUȚ GHEORGHE, si

2) VĂSĂLIUȚ MARIA, bun comun

## Unitate individuala Nr. 5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
---	-----------

NU SUNT

80091 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);

B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U5 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U5/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
----	--	----

Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B-3
----	--	-------------

1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara

*Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;*

80097 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. CVC853/R, din 07/08/1997 emis de SOC. COM. OJCVL TIM SA;

B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
----	--	----

1) BALOG RUXANDA, s

2) BALOG EMERIC, bun comun

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIAN-SORIN POPA  
Pagina 4 din 10

10.10.2017



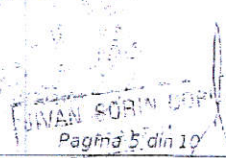
Carte Funciara Nr. 418221-C1 Comuna/Oraş/Municipiului: Timisoara

Unitate Individuala Nr. 6		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U6/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Oraşului Timişoara <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscisa prin incheierea nr. 15370 din 09-FEB-19;</i>	A1 /B-3
80095 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC1471/R, din 31/03/2004 emis de SC O, CVL TIM SRL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) VELICH RAMONA, si 2) VELICH OREL, bun comun	A1
30912 / 05/02/2016		
Act Administrativ nr. ADRESA DIR. JD. PENTRU CULTURA TIMIS NR. 197 EMISA DE MINISTERUL CULTURII, din 02/02/2016 emis de Malescu Simona Mariana;		
B4	Imobil cuprins in Situl Urban "FABRIC " cod TM-II-s-B-06096 , poz. 61 , in Lista Monumentelor Istorice-2010 Judetul Timis	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. 274, din 04/02/2016 emis de Malescu Simona Mariana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 1) DABICA EUGEN, bun propriu , divorțat	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/4, cota initiala 3/4 1) DABICA MARIA, bun propriu , văduvă	A1

Unitate individuala Nr. 7		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U7 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U7/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Oraşului Timişoara	A1

Unitate individuala Nr. 8		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U8 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U8/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Oraşului Timişoara	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii



OVIDIU SORIN DOP  
Pagina 5 din 10



Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala Nr. 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>80091 / 15/05/2014</b>		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 418221-C1-U9 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U9/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1 / B-3
<b>11080 / 25/01/2017</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13245, din 09/06/1997 emis de RA URBIS TIMISOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 25212, din 09/06/1997 emis de RA URBIS TIMISOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FICREANU CONSTANTIN-SORIN, bun propriu, necăsătorit	A1

Unitate individuala Nr. 10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>80091 / 15/05/2014</b>		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 418221-C1-U10 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U10/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1 / B-3
<b>11046 / 25/01/2017</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2030 R, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 391, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare cf L 112/95, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GHEBAN MIRCEA-ALIN, si sotia 2) GHEBAN OFELIA-VASILICA, bun comun	A1

Unitate individuala Nr. 11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>80091 / 15/05/2014</b>		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 418221-C1-U11 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U11/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;	A1 / B-3
<b>80092 / 15/05/2014</b>		
Act Administrativ nr. CVC432, din 23/05/1997 emis de SC OJCVL TIM SA,		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) EHRHARDT FELOMELA	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SORIN SORIN  
Pagina 6 din 10  
2019



Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala Nr. 12		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U12 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U12/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1
Unitate individuala Nr. 13		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U13 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U13/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1
Unitate individuala Nr. 14		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U14 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U14/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1
Unitate individuala Nr. 15		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U15 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U15/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN BOBIN  
Pagina 7 din 10  
29 MAR 2017



Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala Nr. 16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

NU SUNT

B0091 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-C2-2014);

B1 Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U16 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U15/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1524 (identificator electronic 418221-C1);

A1

B2 Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);  
 Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1930 cu nr. 1721/20.06.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1  
 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara

A1

## C. Partea III. Sarcini

## CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 2

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referințe

NU SUNT

38359 / 05/03/2015

Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare -cumparare aut. sub nr. 273, din 04/03/2015 emis de LAZAR DOREL;

C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:5675 LEI

A1

1) HOĐENIUC ILIE  
 2) HOĐENIUC MARIANA  
 Observatii:

Radiate prin cererea nr.62938/09-04-2015, act nr.Contract de vanzare aut. sub nr. 406/08-04-2015

62938 / 09/04/2015

Inscris Sub Semnatura Privata nr CONTRACT DE GARANTARE PC7\_133C28, din 25/03/2015 emis de ENGICIM, BCR SA, Beneficiar;

C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:126825 RON, proportional cu procentul de garantare (50%-50% pentru fiecare creditor), valabila pana la finalizare procedurii de executare silita

A1

1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CIF:14367083  
 2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757

Unitate individuala Nr. 3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 4

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 5

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referințe

NU SUNT

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SCRIN BAR  
 Pagina 8 din 10

20 MAR 2017



Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 6		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
80095 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC1471/R, din 31/03/2004 emis de SC OJCVL TIM SRL;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:122521000 ROL	A1
	1) SC OJCVL TIM SRL	
Observatii: Radiata prin cererea nr. 139320/29.08.2014, act nr. 1795/26.08.2014		
Unitate individuala Nr. 7		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 8		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 9		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
11080 / 25/01/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13245, din 09/06/1997 emis de RA URBIS TIMISOARA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:6112000 ROL, diferenta de pret neschitat	A1 / 67
	1) REGIA AUTONOMA URBS TIMISOARA	
31417 / 17/02/2017		
Act Administrativ nr. D72007-2876, din 12/06/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA;		
C2	Se radiaza sarcina C.1	A1
Unitate individuala Nr. 10		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
11046 / 25/01/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2030 R, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 391, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:16760 LEI, .	A1
	1) SC OJCVL TIM SRL	
Unitate individuala Nr. 11		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 12		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 13		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 14		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 15		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JUHAN SORIN (D-100)  
 Timisoara  
 -Pagina 9 din 10/  
 29 MAR. 2017

Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 16

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN SOBIN IONUT  
Pagina 10 din 10  
70 MAR 2017





Carte Funciara Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

**CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 418221-C1**  
**COPIE**

ANCP

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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Timisoara, Str. Ecaterina Teodorescu, Nr. 13, Jud. Timis  
Electronic: 418221-C1; Nr. Topo: 5774; Suprafata: 472

Nr. CF vecini: 1624

Părți comune: acoperis, alte spații comune, balcon, casa scarii, pod, scara de acces  
Observatii: casa de locuinte in regim de subsol, parter si letaj

Tronson	Scar a	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. C/individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	01	1	418221-C1-U1	34.5	498/1000	29/578	1 Camera, cota PCI.4.98%, cota parte teren 29/578mp.
		parter	02	2	418221-C1-U2	35.95	518/1000	30/578	1 Camera, Bucatarie, Camara, Boxa, cota PCI.5.18%, cota parte teren in folosinta 30/578mp.
		parter	03	3	418221-C1-U3	65.72	948/1000	55/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Camara, Boxa, cota PCI.9.46%, cota parte teren in folosinta 55/578mp.
		parter	04	4	418221-C1-U4	52.51	757/1000	44/578	2 Camere, Bucatarie, Antreu, Camara, Boxa, cota PCI.7.57%, cota parte teren in folosinta 44/578mp.
		parter	05	5	418221-C1-U5	63.36	914/1000	53/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Camara, Boxa, cota PCI.9.14%, cota parte teren in folosinta 53/578mp.
		parter	06	6	418221-C1-U6	74.01	1058/1000	62/578	3 Camere, 2 Bucatarii, Antreu, Camara, 2 Boxa, cota PCI.10.62%, cota parte teren 62/578mp.
		parter	07	7	418221-C1-U7	9.9	143/1000	8/578	Spalatorie, cota PCI.1.43%, cota parte teren 8/578mp.
	1	08	8	418221-C1-U8	62.98	1137/1000	69/578	3 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Camara, Boxa, cota PCI.11.97%, cota parte teren 69/578mp.	
	1	09	9	418221-C1-U9	59.89	864/1000	50/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Wc, Boxa, cota PCI.8.64%, cota parte teren 50/578mp.	
	1	10	10	418221-C1-U10	56.86	820/1000	47/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Boxa, cota PCI.8.20%, cota parte teren 47/578mp.	
	1	11	11	418221-C1-U11	60.3	870/1000	50/578	2 Camere, Bucatarie, Antreu, Camara, Boxa, cota PCI.8.70%, cota parte teren in folosinta 50/578mp.	
	1	12	12	418221-C1-U12	69.66	1005/1000	58/578	2 Camere, Bucatarie, Antreu, Hol, cota PCI.10.05%, cota parte teren 58/578mp.	
	subsol	13	13	418221-C1-U13	14.15	204/1000	12/578	1 Boxa, cota PCI.2.04%, cota parte teren 12/578mp.	
	subsol	14	14	418221-C1-U14	4.32	62/1000	3/578	1 Boxa, cota PCI.0.62%, cota parte teren 3/578mp.	
	subsol	15	15	418221-C1-U15	5.7	82/1000	5/578	1 Boxa, cota PCI.0.82%, cota parte teren 5/578mp.	
	subsol	16	16	418221-C1-U16	3.47	50/1000	3/578	1 Boxa, cota PCI.0.50%, cota parte teren 3/578mp.	

**B. Partea II. Proprietar si acte**

**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
1721 / 20/08/1956	
Decret nr. 92/1950;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1
↳ STATUL IN FOLOSINTA SFATULUI POPULAR AL ORASULUI TIMISOARA	
Observatii: provenita din conversie (CF-1624)	
16370 / 08/02/2010	
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMANIEI (pozitia nr. 3374);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
↳ STATUL ROMAN, in folosinta Statului Popular al Orasului Timisoara	
80091 / 15/05/2014	
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/12/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014).	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JIVAN CORIN CORIN  
Pagina 1 din 10

Carte Funciara Nr. 418221 C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul C1 (identificator electronic 418221 C1)/Timisoara, inscrisa in CF 1624 (identificator electronic 418221-C1), si se deschid urmatoarele 16 carti funciare:

- CF418221-C1-U1/418221-C1-U1, cota parti uz comun 498/10000, cota teren 29/578;
- CF418221-C1-U2/418221-C1-U2, cota parti uz comun 518/10000, cota teren 30/578;
- CF418221-C1-U3/418221-C1-U3, cota parti uz comun 948/10000, cota teren 55/578;
- CF418221-C1-U4/418221-C1-U4, cota parti uz comun 757/10000, cota teren 44/578;
- CF418221-C1-U5/418221-C1-U5, cota parti uz comun 914/10000, cota teren 53/578;
- CF418221-C1-U6/418221-C1-U6, cota parti uz comun 1068/10000, cota teren 62/578;
- CF418221-C1-U7/418221-C1-U7, cota parti uz comun 143/10000, cota teren 8/578;
- 84 -- CF418221-C1-U8/418221-C1-U8, cota parti uz comun 1197/10000, cota teren 69/578;
- CF418221-C1-U9/418221-C1-U9, cota parti uz comun 864/10000, cota teren 50/578;
- CF418221-C1-U10/418221-C1-U10, cota parti uz comun 820/10000, cota teren 47/578;
- CF418221-C1-U11/418221-C1-U11, cota parti uz comun 870/10000, cota teren 50/578;
- CF418221-C1-U12/418221-C1-U12, cota parti uz comun 1005/10000, cota teren 58/578;
- CF418221-C1-U13/418221-C1-U13, cota parti uz comun 204/10000, cota teren 12/578;
- CF418221-C1-U14/418221-C1-U14, cota parti uz comun 62/10000, cota teren 3/578;
- CF418221-C1-U15/418221-C1-U15, cota parti uz comun 82/10000, cota teren 5/578;
- CF418221-C1-U16/418221-C1-U16, cota parti uz comun 50/10000, cota teren 3/578;

A1

Unitate individuala Nr. 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infinteaza cartea funciara 418221-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U1/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1;	A1
1) STATUL ROMAN, in folosinta Sfatului Popular al Oraşului Timişoara		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001 privind protejarea datelor cu caracter personal și libertatea accesului la informații.

IVAN SOFIN DORU  
2019  
Pagina 2 din 10





ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘ OARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST  
NR. CT2019-5667/12.03.2019



romania2019.eu  
Președinția României la Consiliul Juriilor Europene

Louudama  
158/15.03.2019

Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, tel: 40 256 408 426, fax: 40 256 408 395, [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

158P-  
13.03.2019

CĂTRE,

BIROUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

1089 13.03.2019

Având în vedere valorificarea spațiilor cu altă destinație libere din punct de vedere juridic și promovării unui proiect de hotărâre privind închirierea spațiilor cu altă destinație prin licitație publică deschisă cu strigare, situat în Timișoara, vă rugăm să obțineți raportul de evaluare a spațiilor menționate mai jos, stabilirea tarifului de pornire la licitație – Euro/mp/luna:

Nr. crt.	Adresa spațiului	Suprafața (r.p.)	Situarea în imobil	Nr. CF/Nr. Top
1.	STR. DACILOR NR. 8, SAD 5	43,31	Parter cu intrare din strada	SAD 5, CF-ul colectiv nr. 400419-C1 ( CF vechi nr. 1612), CF individual nr. 400419-C1-U20, nr. top 5755/XXXVII
2.	STR. DACILOR NR. 13, SAD 4	35,86	Parter cu intrare din curte	SAD 4, CF-ul colectiv nr. 408715-C1( CF vechi nr. 1), CF individual nr. 408715-C1-U4, nr. top 5637
3.	STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 13, AP. 1 - SAD	34,5	Parter cu intrare din strada	Ap. 1 - SAD, CF-ul colectiv nr. 418221-C1 ( CF vechi nr. 1624), CF individual nr. 418221-C1-UI nr. top 5774

Anexăm următoarele documente:

- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate: Compartiment Administrare Fond Funciar; Serviciul Juridic; Biroul Clădiri, Terenuri I Est;
- Extrasele CF;
- Relevu, planșele spațiilor, așa cum se regăsesc la dosarele administrative.

DIRECTOR,  
EC. FLORIN RĂVĂȘILĂ

CONSILIER,  
MARINELA BANDI



CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



**ANCP**  
AGENTIA NATIONALA  
 DE CADASTRU SI  
 PUBLICITATE IMOBILIARA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
 pentru INFORMARE**

Nr.cerere	74500
Ziua	30
Luna	04
Anul	2015

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

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Adresa: Timisoara, Strada Daciilor, nr. 13  
 Electronic 408715-C1, Nr. Cadastral: C1; Nr. Topo: 5637

CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1

Suprafata: 402  
 Partii comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, pod, spalatorie,  
 Observatii: Casa cu 1 etaj/CASA CU 1 ETAJ

Nr. CF vechi: 1

Nr. tronson	Sca ra	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF Individ	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii
-		1	AP 3	5	408715-C1-U5	49,49	6,39	61	APARTAMENT NR 3 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 1 CAMERA, 1 BUCATARIE, 1 CAMERA ALIMENTE SI 1 BOXA
-		1	AP 4	6	408715-C1-U6	67,44	8,71	83	APARTAMENTUL NR 4 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 2 CAMERE, 1 BUCATARIE, 1 OFICIU, 1 CAMERA ALIMENTE SI 1 BAIE
-		1	AP 7	7	408715-C1-U7	135,11	17,46	166	APARTAMENTUL NR 7 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 3 CAMERE, 1 ANTREU, 1 BUCATARIE, 1 CAMERA ALIMENTE, 1 WC, SI 1 BAIE
-		1	AP 8	8	408715-C1-U8	49,00	6,34	6%	APARTAMENTUL NR 8 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 2 CAMERE, 1 BUCATARIE SI 1 WC
-			SUBSOLAP 9	9	408715-C1-U9	137,50	17,77	169	PIVNITA COMPUSA DIN 1 INCAPERE
-			PARTER SAD 1	1	408715-C1-U1	92,40	11,94	114	S.A.D. NR 1 SITUAT LA PARTER COMPUS DIN 2 INCAPERI SI 2 DEPOZITE
-			PARTER SAD 2	2	408715-C1-U2	49,55	6,40	61	S.A.D. NR. 2 SITUAT LA PARTER COMPUS DIN 4 INCAPERI
-			PARTER SAD SI SUBSOL 3	3	408715-C1-U3	156,50	20,23	192	S.A.D.NR 3 SITUAT LA PARTER SI COMPUS DIN 4 INCAPERI, 1 WC SI 1 MAGAZIE LA SUBSOL
-			PARTER SAD 4	4	408715-C1-U4	36,85	4,76	45	S.A.D.NR.4 SITUAT LA PARTER COMPUS DIN 4 INCAPERI
<b>TOTAL</b>						773,95			
<b>Descriere</b>									

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
NU SUNT		

**Unitate individuala Nr: AP 3**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
39092 / 18.03.2010		
Act administrativ nr. 789CVC, din 30.06.1997, emis de OJCVLTIM		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza L112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) AGAPE ILEANA, necasatorita, bun propriu	

**Unitate individuala Nr: AP 4**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010		
Act		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;

**Unitate individuala Nr: AP 7**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010		
Act		

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



## CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

## Unitate individuala Nr: AP 8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

## Unitate individuala Nr: AP 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

## Unitate individuala Nr: SAD 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

## Unitate individuala Nr: SAD 2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

## Unitate individuala Nr: SAD 3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

## Unitate individuala Nr: SAD 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

## C. Partea III. SARCINI

## CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembriamintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NJ SUNT	

## Unitate individuala Nr: AP 3

Inscrieri privind dezmembriamintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

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

Pagina 2 din 3



CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr: AP 4	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: AP 7	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: AP 8	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: AP 9	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 1	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 2	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 3	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 4	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. OP2590/07-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Data soluționării,  
30/04/2015

Data eliberării,  
/ /

05-05-2015

Asistent-registrador,  
IOAN-DORIN JURA

(semnătura)

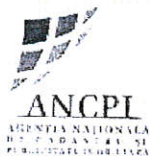


Referent,

VĂLCIONU GETA  
REFERENT

(parafa și semnătură)

CARTE FUNCIARA NR. 408715 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	74499
Ziua	30
Luna	04
Anul	2015

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 13

Nr. CF vechi: 1  
Nr. topografic: 5637

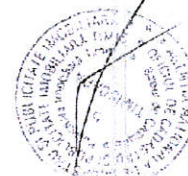
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	408715	Din acte: 951; Masurata:-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 408715-C1

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
371 / 16.02.1949		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 1)
1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA		

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





CARTE FUNCIARA NR. 408715 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
408715	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 408715-C1

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tacla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 951; Masurata:-	-	-	5637	-

## Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	408715-C1	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:402	Cu acte in CF colectiva 408715-C1	Casa cu 1 etaj/CASA CU 1 ETAJ

\* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

## Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	68193	2014-04-28		Consultare/Informare
2	190050	2014-11-13		Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. OP2590/07-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutiunii,  
30/04/2015

Asistent-registrator,  
IOAN-DORIN JURA

Referent,

Data eliberării,

05-05-2015

(parafa și semnătura)

VĂLCIOIU GETA  
REFERENT

(parafa și semnătura)





România  
Municipiul Timișoara / Consiliul Local al Municipiului Timișoara  
Primarul Municipiului Timișoara  
Serviciul Juridic  
Biroul Contencios  
Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 - Timișoara, telefon: +40 256 - 408300, [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

Nr.CT2018-2921/25.07.2018

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST	
AM PRIMIT AZI	27.07.2018
SEMNĂTURA	[Signature]

SAA INVEST  
27.07.2018  
[Signature]

CĂTRE,  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE  
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic nu figurează litigii pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 13, înscris în CF nr.1 Timișoara, nr. cad. 5637.

Menționăm că verificarea s-a făcut strict după elementele comunicate de dvs., nu și după numărul eventualelor dispoziții emise în baza Legii nr. 10/2001 sau a altui act normativ de restituire, fiind necesar ca pe viitor să ne comunicați și acest aspect.

ȘEF BIROU,  
MIHAELA DUMITRU

[Signature]

CONSILIER JURIDIC,  
CRISTIAN MARCHIȘ

[Signature]

REFERENT,  
FLOARE GOLBAN

[Signature]

CM/MG/2

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
Timișoara 2021 Capitală Europeană a Culturii



B-dul Constantin Diaconovici Loga nr.1 300030 - Timișoara, Tel. 0256-408300, fax 0256-204177

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE 2 VEST  
BIROUL CLĂDIRI TERENURI 2 VEST  
NR. CT2018-002921/24.07.2018

CĂTRE:  
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE 2 VEST

Referitor la adresa dvs., înregistrată la Biroul Clădiri Terenuri 2 Vest sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, în evidența noastră informatizată nu figurează depuse cereri de revendicare, efectuate prin notificare, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art.21, alin.2,3 – lege privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 - și nu figurează nici cereri privind redobândirea dreptului de proprietate deus în baza O.U.G.nr.94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G.nr. 209/2005 - privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru :

- imobilul din str.Dacilor nr. 13 - Timișoara, imobil înscris în C.F.nr.1 cu nr. top.5637 Timișoara.

DIRECTOR,  
Mihai Boncea

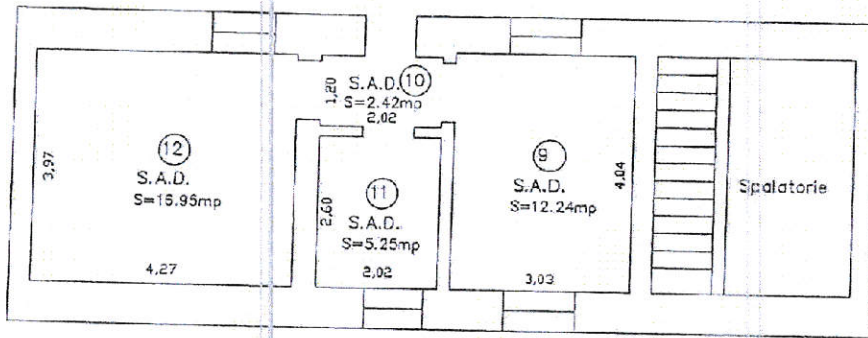
ÎNTOCMIT,  
Manuela Ana Müller

Red./Dact.2 ex M.A.M.

RELEVU S.A.D. nr.4  
scara 1:100


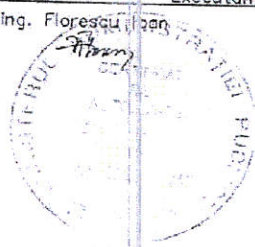
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
5837	951 mp	Str.Daclor, nr.13
Cartea Funciara colectiva nr.	1 Timisoara	UAT
Cod unitate individuala (U)	5837/IV	Timisoara

S.A.D. Nr.4



PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI TIMISOARA  
DIRECTIA PATRIMONIULUI  
VIZAT

*Amudo*

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
9	S.A.D.	12.24
10	S.A.D.	2.42
11	S.A.D.	5.25
12	S.A.D.	18.95
Suprafata Utila = 38.86mp		
Suprafata Totala = 38.86mp		
Executant		Data
Ing. Florescu Ioan		oct 2008
 		
Receptionat		Data
Aviz Nr.		

CONFORM CU EXEMPLARUL AFLAT ÎN ARHIVĂ 1

28 FEB 2009  
Asistent registrator

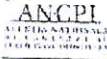




22965053

Carte Funciară Nr. 400419-C1-U20 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

**CARTE FUNCIARĂ NR. 400419-C1-U20**  
**COPIE**



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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 123089

Adresa: Loc. Timișoara, Str. Daclor, Nr. 8 ȘI STR. MERCUR NR.7, Et. parter, Ap. SAD 5, Jud. Timis, corp C  
 Părți comune: P.C. generale sunt: porțile de intrare, intrarea uscată, spălătoria, WC-urile din curte, WC-urile din spălătorie, curtea, coborârile la boxe, bransamentul electric, de apă și canal, fundațiile, zidurile comune între apartamente, terenul...PCI pe corpul A sunt: holurile de acces, accesul la pod, WC-ul de pe hol, podul, acoperișul și fațadele;...PCI pe corpul B sunt: scările și accesul la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, terasa, acoperișul, podul și fațadele;...PCI pe corpul C sunt: holurile de acces, urcările la pod, podul, acoperișul și fațadele;...PCI pe corpul D sunt: coridorul de acces, accesul la pod, podul, acoperișul și fațadele; PCI pe corpul E sunt: curșiva de acces comun, podul, acoperișul și fațadele.

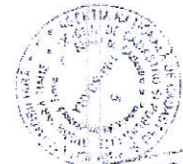
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 5755/XXXVII	-	-	136/10000	5404/3972 00	SAD 5, la parter în corpul C, compus din 2 încăperi, cu 1,36% părți comune indivize generale, cu 6,29% părți comune indivize corp C și cu 54,04/3972 mp teren

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20560 / 15/09/1998	
Act nr. apartamentare, din emis de (anterior naționalizare D92/1950 cu nr. 1721/1956);	
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1
	1) STATUL ROMÂN, prin Consiliul Local Timișoara
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 123089)

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



17 IAN 2019

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 2

20 IAN 2019

Carte Funciară Nr. 400419-C1-U20 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str. Dacilor, Nr. 8 ȘI STR. MERCUR NR.7, EL. parter, Ap. SAD 5, Jud. Timis, corp C

**Părți comune:** P.C. generale sunt: portile de intrare, intrarea uscata, spalatoria, WC-urile din curte, WC-urile din spalatorie, curtea, coboririle la boxe, bransamentul electric, da apa si canal, fundatiile, zidurile comune intre apartamente, terenul. ...PCI pe corpul A sunt: holurile de acces, accesul la pod, WC-ul de pe hol, podul, acoperisul si fatadele; ...PCI pe corpul B sunt: scările si accesul la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, terasa, acoperisul, podul si fatadele; ...PCI pe corpul C sunt: holurile de acces, urcările la pod, podul, acoperisul si fatadele; ...PCI pe corpul D sunt: coridorul de acces, accesul la pod, podul, acoperisul si fatadele, PCI pe corpul E sunt: cursiva de acces comun, podul, acoperisul si fatadele.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 5/55/XXXVII	-	-	136/10000	5404/39720 0	SAD 5, la parter in corpul C, compus din 2 încăperi, cu 1,36% părți comune indivize generate, cu 6,29% părți comune indivize corp C și cu 54,04/39720 mp teren



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 2 din 2

26 MAR 2017





ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
SERVICIUL JURIDIC  
BIROUL CONTENCIOS  
Nr.SC2018-25592/23.01.2019

romania2019.eu  
Președinția Republicii România  
Consiliul Uniunii Europene

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI  
ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST

AM PRIMIT AZI 25.01.2019

SEMNĂTURA

CĂTRE,

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE  
BIROUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

BSAD IE

25.01.2019

Bandi  
25.01.2019

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic **nu figurează litigii** pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8, str. Mercur nr. 7, parter, SAD 5, înscris în CF nr. 400419-C1-U20 Timișoara (CF nr. vechi 123089) nr. top. 5755/XXXVII.

Menționăm că verificarea s-a făcut strict după elementele comunicate de dvs., nu și după numărul eventualelor dispoziții emise în baza Legii nr. 10/2001 sau a altui act normativ de restituire, fiind necesar ca pe viitor să ne comunicați și acest aspect.


ȘEF SERVICIU,  
CAIUS ȘULI


CONSILIER JURIDIC,  
MONIKA COSTA

CONSILIER JURIDIC,  
AMELIA FAUR

MC/MG/2

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
SERVICIUL ADMINISTRARE  
FOND FUNCJAR  
Nr. CT2015-1498/26.08.2015  
M.B.(1124)

Baudi  
31.08.2015  


VAD  
27.05.2015  


Către,

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE  
BIROUL VALORIFICARE SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Serviciului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că, parcela cu nr. top. **5755**, înscrisă în C.F. Colectivă nr. 1612- Timișoara, 400419-C1-Timișoara, 400419-Timișoara, situată în str. Dacilor, nr. 8 și str. Mercur, nr. 7, **nu este solicitată** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

În cazul în care terenul se identifică prin alte numere topografice, rezultate în urma reambulărilor este necesar să ne comunicați aceste numere topografice, în vederea verificării.

Totodată, vă facem cunoscut faptul că, nu avem cunoștință dacă pentru acest teren există procese pe rolul instanței de judecată, ca urmare vă rugăm să vă adresați Serviciului Juridic.

Menționăm faptul că, verificarea parcelei s-a făcut strict pe datele comunicate de dumneavoastră prin adresă(C.F. -uri, anexate).

ȘEF SERVICIU,  
CONSILIER,

JOSAN CRISTIAN



CONSILIER,

OANCEA DACIANA LIANA



Red./Dact.O.D.L.  
Ex.2

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA



B-dul Constantin Diaconovici Loga nr.1 300030 - Timișoara, Tel. 0256-408300, fax.0256-204177

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE  
BIROU CLĂDIRI TERENURI  
NR. CT2015-001498/24.08.2015

Bauch  
24.08.2015

CĂTRE  
BIROU VALORIFICARE S.A.D.

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la noi sub numărul de mai sus, privind imobilul situat în Timișoara, str.Dacilor nr.8, înscris în C.F. colectiv nr. 1612 nr.top. 5755 Timișoara, vă comunicăm următoarele:

- în evidența noastră, pentru imobilul situat în Timișoara, str.Dacilor nr.8, înscris în C.F. colectiv nr.1612 nr.top. 5755 Timișoara, a fost depusă cerere de revendicare, prin notificare, conform prevederilor Legii 10/2001, art.21, alin. 2,3 - *privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989*;
- notificarea a făcut obiectul dosarului administrativ nr. 508, soluționat în baza Dispoziției nr.177/11.02.2015;
- în conformitate cu prevederile legale, Dispozițiile emise pot fi atacate, în instanță, în termen de 30 zile de la comunicare;
- pentru imobilul identificat cu nr.top. 5755, nu au fost depuse cereri privind redobândirea dreptului de proprietate în baza O.U.G.nr.94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr.209/2005 - *privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România.*

ȘEF BIROU,  
Călin N. Pîrva

ÎNTOCMIT,  
Manuela Ana Müller



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 147 din data: 11.02.2015  
privind respingerea notificării referitoare la imobilul situat în Timișoara, str. Daclilor, nr.8

Privind soluționarea dosarului nr.508 încheiat în baza Notificării nr.147/09.07.2001 depusă la Biroul Executor Judecătoresc "Munteanu Doru" și înregistrată la Primăria Timișoara cu nr.D06X1003757/10.07.2001 prin care numitul Chernolatecz Erwin domiciliat în Germania, 70563 Stuttgart, Demetriusweg 25, cu domiciliul ales în Timișoara, str.Labirint, nr.2, sc.A, ap.2, a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Timișoara, str.Daclilor nr.8 celt cu str.Mercur nr.7, înscris în CF.col nr.1612 Timișoara, nr.top.5755, compus din casa de locuit cu două intrări, una pe str.Daclilor și una pe str.Mercur, cu dependințe, curte și grădina cu teren de 3972 mp;

Conform CF.nr.1612 Timișoara, imobilul revendicat cu nr.top.5755 a trecut în proprietatea statului român cu titlu de naționalizare în baza Decrștului nr.92/1950 de la numiții Krayer: Sarlota născută Kimmel în cota de 1/5 parte, Nemes Hedwig născută Kimmel în cota de 2/5 parte, Kimmel Emilia în cota de 1/5 parte și Chernolatecz Iolanda născută Nemes în cota de 1/5 parte;

Prin adresa înregistrată cu nr.SC.2011-006807/05.04.2011 la Primăria Municipiului Timișoara, numita Christa Zimmermann menționează faptul că este succesoarea testamentară a notificatorului Chernolatecz Erwin, decedat în Germania;

Având în vedere că prin adresele nr.D06X1-3757/24.05.2013, nr.SC.2011-6807/05.04.2011, nr.D06X1-3757/21.02.2011, nr.D06X1-3757/06.12.2010, nr.D06X1-3757/25.08.2010, nr.D06X1-3757/11.01.2010 instituția noastră a solicitat atât în mod direct notificatorului Chernolatecz Erwin și doamnei Christa Zimmermann cât și mandatarii av.Boss Dagmar Beate completarea dosarului administrativ cu următoarele documente: copii legalizate ale actelor de identitate, certificat de moștenitor după Chernolatecz Erwin și procura notarială de reprezentare (din partea numiții Christa Zimmermann pentru av.Boss Dagmar Beate);

Având în vedere că solicitantii cu au depus la dosarul administrativ documentele solicitate prin adresele menționate anterior;

Conform principiilor de soluționare a notificărilor formulate în baza Legii nr.10/2001 sarcina probei proprietății, a deținerii legale a acesteia la momentul deposedării abuzive și a calității de persoană îndreptățită la restituire revine persoanei care pretinde dreptul;

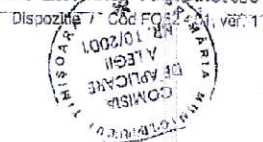
Având în vedere referatul nr.SC.2014-33624/12.12.2014 al Comisiei de aplicare a Legii nr.10/2001;

În conformitate cu dispozițiile art.1, art.2, art.22 și art.23 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu prevederile H.G. nr. 250/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989;

PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

DISPUNE :

Art.1: Se respinge Notificarea nr.147/09.07.2001 depusă la Biroul Executor Judecătoresc



"Munteanu Doru" prin care numele Chemolatecz Erwin domiciliat în Germania, 70563 Stuttgart, Demetriusweg 25, cu domiciliul ales în Timisoara, str.Labirint, nr.2, sc.A, ap.2, a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Timisoara, str.Dacilor nr.8 colt cu str.Mercur nr 7, înscris în CF.col.nr.1512 Timisoara, nr.top.5755, compus din casa de locuit cu două intrări, una pe str.Dacilor și una pe str.Mercur, cu dependințe, curte și grădina cu teren de 3972 mp. Întrucât dosarul nu a fost completat cu documentele solicitate nefiind dovedite astfel calitatea de persoane îndreptățită și dreptul de proprietate invocat.


Art.2: Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secția Civilă a Tribunalului Timiș.

Art.3: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse.


Art.4: Prezenta dispoziție se comunică:

- Instituiției Prefectului Județului Timiș;
- Cabinet Primar;
- Secretariatul Municipiului Timisoara
- Instituiției Arhitectului Șef;
- Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse;
- Doamnei av.Boss Dagmar, str.Labirint, nr.2, sc.A, ap.7, Timisoara, mandatar;
- Domnului Chemolatecz Erwin domiciliat în Germania, 70563 Stuttgart, Demetriusweg 25.

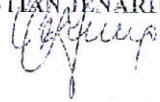
PRIMAR,  
NICOLAE ROBU



SECRETAR,  
IOAN COJOCARI



CONSILIER JURIDIC  
CRISTIAN JENARIU

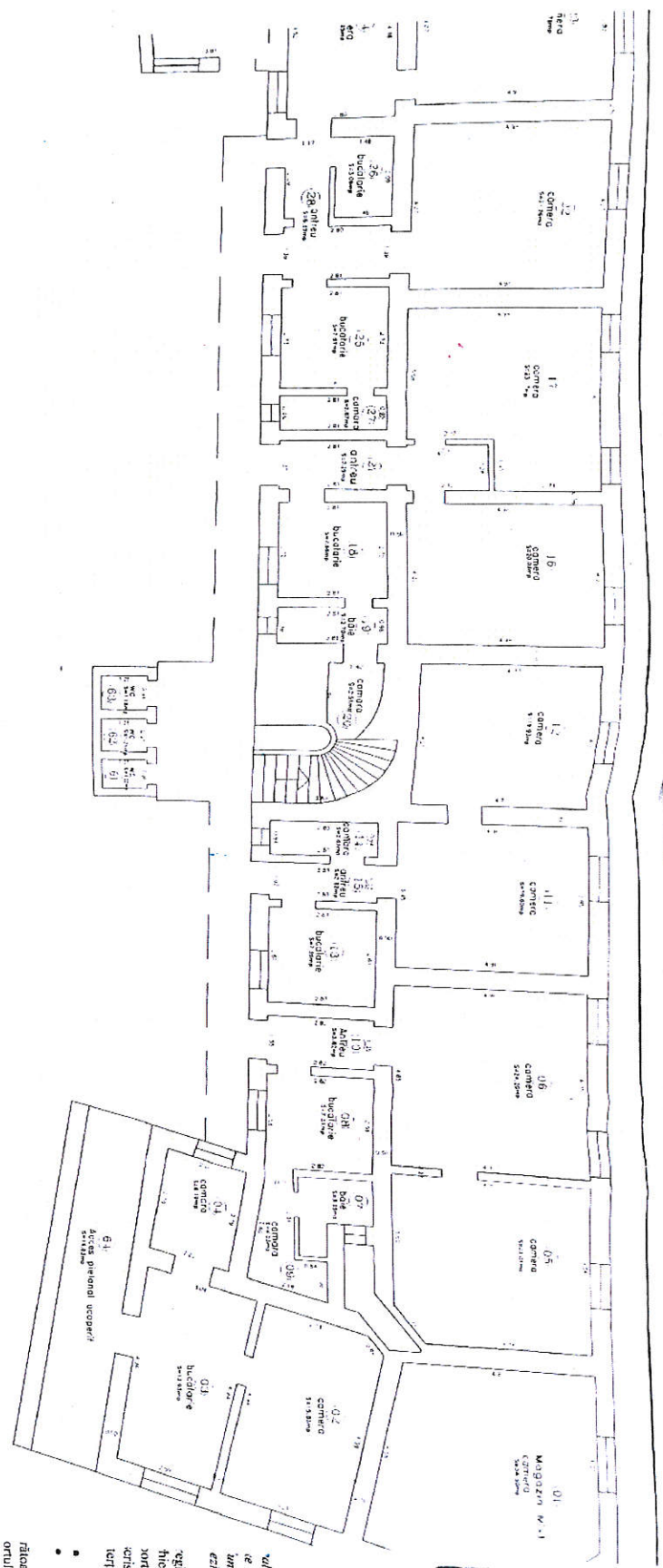


Rec. CJ  
Nr. ex. 8

Dispoziția nr. 086 P052-01/2019







nr.	denumire	suprafata	nr. locuri
1	Camera	1,20	1
2	Camera	1,83	1
3	Bucatarie	1,57	1
4	Camera	3,19	1
5	Camera	2,20	1
6	Camera	2,20	1
7	Bucatarie	1,57	1
8	Camera	1,20	1
9	Camera	1,83	1
10	Camera	1,83	1
11	Camera	1,83	1
12	Camera	1,83	1
13	Camera	1,83	1
14	Camera	1,83	1
15	Camera	1,83	1
16	Camera	1,83	1
17	Camera	1,83	1
18	Camera	1,83	1
19	Camera	1,83	1
20	Camera	1,83	1
21	Camera	1,83	1
22	Camera	1,83	1
23	Camera	1,83	1
24	Camera	1,83	1
25	Camera	1,83	1
26	Bucatarie	1,57	1
27	Camera	1,20	1
28	Camera	1,83	1
29	Camera	1,83	1
30	Camera	1,83	1
31	Camera	1,83	1
32	Camera	1,83	1
33	Camera	1,83	1
34	Camera	1,83	1
35	Camera	1,83	1
36	Bucatarie	1,57	1
37	Camera	1,20	1
38	Camera	1,83	1
39	Camera	1,83	1
40	Camera	1,83	1
41	Camera	1,83	1
42	Camera	1,83	1
43	Camera	1,83	1
44	Camera	1,83	1
45	Camera	1,83	1
46	Camera	1,83	1
47	Camera	1,83	1
48	Camera	1,83	1
49	Camera	1,83	1
50	Camera	1,83	1
51	Camera	1,83	1
52	Camera	1,83	1
53	Camera	1,83	1
54	Camera	1,83	1
55	Camera	1,83	1
56	Camera	1,83	1
57	Camera	1,83	1
58	Camera	1,83	1
59	Camera	1,83	1
60	Camera	1,83	1
61	Camera	1,83	1
62	Camera	1,83	1
63	Camera	1,83	1
64	Camera	1,83	1
65	Camera	1,83	1
66	Camera	1,83	1
67	Camera	1,83	1
68	Camera	1,83	1
69	Camera	1,83	1
70	Camera	1,83	1
71	Camera	1,83	1
72	Camera	1,83	1
73	Camera	1,83	1
74	Camera	1,83	1
75	Camera	1,83	1
76	Camera	1,83	1
77	Camera	1,83	1
78	Camera	1,83	1
79	Camera	1,83	1
80	Camera	1,83	1
81	Camera	1,83	1
82	Camera	1,83	1
83	Camera	1,83	1
84	Camera	1,83	1
85	Camera	1,83	1
86	Camera	1,83	1
87	Camera	1,83	1
88	Camera	1,83	1
89	Camera	1,83	1
90	Camera	1,83	1
91	Camera	1,83	1
92	Camera	1,83	1
93	Camera	1,83	1
94	Camera	1,83	1
95	Camera	1,83	1
96	Camera	1,83	1
97	Camera	1,83	1
98	Camera	1,83	1
99	Camera	1,83	1
100	Camera	1,83	1

CERTIFICAT  
 DE  
 AUTENTICITATE  
 PORNITA  
 DE  
 S.C. FIDOX S.R.L.  
 BRASOV  
 ANCPPI  
 RECAPITULAT

P  
 N  
 Pilon  
 ornat  
 teri  
 acis  
 sorti  
 hinc  
 vegi  
 ecil  
 unil  
 ce  
 vili



IDENTIFICARE



















## AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

**Nr. 0023**

Se acordă societății:

**FIDOX SRL**

**Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500**

Data emiterii: 01. 01. 2019  
Valabil până la: 31. 12. 2019

Președinte,  
Dana Ababei



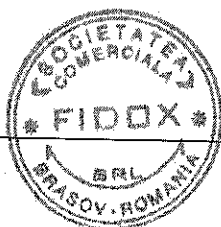
FF2018-003123/19.10.2018

# RAPORT DE EVALUARE

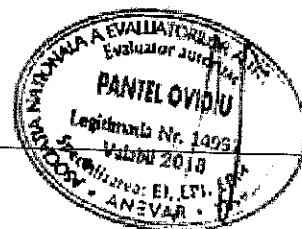
Solicitant  
**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**JUDEȚ TIMIȘ**  
Evaluare proprietate imobiliară

**SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE**  
**SAD 3**

**PIAȚA UNIRII NR.8**  
**CF 402620 – C1 – TIMIȘOARA**



Data: 10.10.2018



CUPRINS		
Nr.	Denumire	Pag.
	Sinteza lucrării	3
	Declarație de certificare	4
<b>1</b>	<b>TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
1.1	Identificarea obiectului evaluării	5
1.2	Scopul evaluării	5
1.3	Utilizarea evaluării	5
1.4	Baza de evaluare și tipul valorii estimate	5
1.5	Data inspecției	9
1.6	Data estimării valorii	9
1.7	Proprietarul imobilului	9
1.8	Moneda raportului	9
1.9	Standardele aplicabile	9
1.10	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	9
1.11	Ipoteze generale	10
1.12	Condiții limitative	10
1.13	Clauza de nepublicare	10
1.14	Responsabilitatea față de terți	10
<b>2</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>11</b>
2.1	Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate	11
2.2	Situația juridică	11
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	12
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	12
<b>3</b>	<b>ANALIZA PIȚEI IMOBILIARE</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>ESTIMAREA VALORII DE ÎNCHIRIERE</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>EVALUAREA</b>	<b>18</b>
5.1	Generalități	18
5.2	Cea mai bună utilizare	19
5.3	Evaluarea imobilului	20
5.3.1	Evaluarea chiriei de piață	20
<b>6</b>	<b>RECONCILIAREA VALORILOR</b>	<b>27</b>
	<b>ANEXE</b>	
	<b>ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE</b>	<b>28</b>
	<b>FOTOGRAFII</b>	<b>57</b>
	<b>IDENTIFICARE</b>	<b>58</b>
	<b>ACTE EVALUATOR</b>	<b>59</b>

RAPORTUL CONȚINE 59 FILE

Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE – SAD 3, PIAȚA UNIRII, NR.8, CF 402620 – C1 – TIMIȘOARA**

- 1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2018, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018, Contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii SC2018-18532/02.10.2018 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.
- 2. Identificarea clientului** – **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.
- 3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei de piață.
- 4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF 402620 – C1 – Timișoara.
- 5. Tipul valorii** – este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- 6. Proprietarul imobilului** – STATUL ROMÂN
- 7. Data evaluării** – 10.10.2018  
Data inspectării bunurilor imobile – 18.09.2018
- 8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**
  - Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
  - CF colectiv 402620 – C1 – Timișoara.
  - Releveu parter
  - Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
  - Cursul RON/EUR din 10.10.2018
- 9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină *valoarea chiriei de piață*, a fost solicitat în acest scop, a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

**Valoarea chiriei de piață este:**

**37,00 Lei / mp / lună ≈ 8,00 Euro /mp / lună**

**1.800,00 Lei / lună ≈ 389,00 Euro / lună**

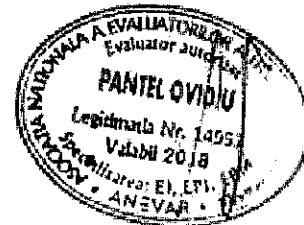
Valoarea nu conține TVA



**10. Argumente privind valoarea propusă**

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus; Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

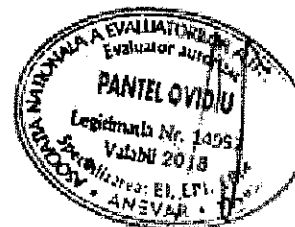
Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu

**Declarație de certificare**

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



## Capitolul 1

## TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

**1.1. Identificarea obiectului evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF 402620 – C1 – Timișoara.

**1.2. Scopul evaluării** Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei de piață.

**1.3. Utilizarea evaluării** – Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bd. C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„**un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)**” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„**și un vânzător hotărât**” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„**într-o tranzacție nepărtinitoare**” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„**după un marketing adecvat**” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„**în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent**” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„**și fără constrângere**” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

### **Informații din contractele de închiriere**

Informațiile necesare aplicării metodelor înscrise în abordarea prin venit sunt preluate, în general, din contracte și din operațiuni de închiriere.

Majoritatea contractelor de închiriere pot fi încadrate în una din următoarele categorii:

- a). Contracte cu chirie fixă – presupun un nivel constant al chiriei, menținut pe toată durata contractului;
- b). Contracte cu clauze de ajustare periodică a chiriei – presupun o modalitate concretă de ajustare a chiriei la unul sau mai multe momente definite în cadrul perioadei totale de închiriere:
  - în funcție de un criteriu specificat;
  - în funcție de un indice.

Chiria poate fi calculată ca venit brut/chirie brută, când proprietarul achită cheltuielile de exploatare a proprietății sau ca venit net/chirie netă, când cheltuielile de exploatare a proprietății sunt suportate de chiriaș.

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

- a). **Chiria.** Chiria pe care chiriașul o plătește proprietarului este un element important al contractului de închiriere. Analiza chiriei se face în funcție de forma precizată în contract: chiria minimă, de bază, procentuală, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificată.
- b). **Concesii privind chiria.** Atunci când piața imobiliară este suprasaturată, proprietarii acordă chiriașilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioadă sau diverse amenajări suplimentare.
- c). **Repartizarea cheltuielilor.** Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare și întreținere a proprietății de către chiriaș și proprietar (taxe, impozite, utilități, reparații, etc.)
- d) **Opțiunea de reînnoire.** Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărimea chiriei sau modul de determinare a chiriei în continuare. Chiria aferentă perioadei de reînnoire poate fi egală sau superioară chiriei inițiale, poate fi stabilită în contractul inițial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.
- e). **Clauze de escaladare.** Aceste clauze prevăd că eventualele creșteri ale cheltuielilor de funcționare a proprietății cad în sarcina chiriașului.
- f). **Opțiunea de cumpărare.** Anumite contracte prevăd clauze care acordă chiriașului posibilitatea de a opta pentru cumpărarea proprietății închiriate. Această opțiune poate fi manifestată la expirarea duratei de închiriere sau la anumite termene fixate în cadrul perioadei totale de închiriere sau chiar la orice moment.
- g). **Clauza de ieșire.** O asemenea clauză permite rezilierea unilaterală a contractului în situații speciale.
- h). **Clauză de ocupare continuă.** Pentru proprietăților închiriate mai multor chiriași, în contract poate fi inclusă o clauză care condiționează ocuparea în continuare de către un chiriaș de faptul ca un alt chiriaș să nu plece.
- i). **Amenajările făcute de chiriași.** Investițiile mari făcute de chiriași într-un spațiu influențează semnificativ chiria. Atunci când investițiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

Analiza chiriilor. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, chiria de piață.



**Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

**Chiria contractuală** reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestuia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

**Chiria excedentară** reprezintă diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață, la data evaluării. Acest excedent de chirie față de chiria de piață este generat de un contract avantajos pentru cel care dă cu chirie și poate fi rezultatul unui amplasament favorabil sau al faptului că un contract de închiriere a fost negociat pe o piață puternică. Excedentul de chirie poate fi menținut până la expirarea contractului, dar, din cauza riscului suplimentar asociat obținerii sale, cel mai adesea se calculează separat și se capitalizează cu o rată de capitalizare mai mare față de rata de capitalizare adecvată capitalizării chiriei de piață. Întrucât excedentul de chirie rezultă dintr-o clauză favorabilă a contractului de închiriere și nu dintr-o calitate a proprietății imobiliare, acest excedent este uneori considerat ca fiind o componentă extra imobiliară a valorii.

Analiza chiriilor începe cu un studiu asupra nivelului chiriilor curente ale proprietății imobiliare subiect. Evaluatorul poate verifica nivelul chiriilor prin examinarea situațiilor financiare, a contractelor de închiriere și prin interviuarea unor chiriași selectați în timpul inspecției proprietății. După analiza nivelului chiriilor existente pentru proprietatea imobiliară subiect, sunt analizate informațiile despre chirii pentru spații comparabile pe piață.

Când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie privind chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect. Informațiile din contractele de închiriere care nu includ clauze de închiriere adecvate, nu asigură indicii de încredere privind chiria pe piață.

Chiriile proprietăților imobiliare comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a proprietății subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la proprietatea imobiliară subiect. Evaluatorul trebuie să ajusteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale proprietăților imobiliare comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

Drepturile asupra proprietății imobiliare care vor fi închiriate și condițiile de închiriere. Contractele de închiriere care nu reflectă negocieri nepărtinitoare vor fi eliminate din rândul comparabilelor.

Condițiile de piață. Condițiile economice se schimbă în timp, astfel încât chiriile negociate în trecut pot să nu reflecte chiriile curente predominante.

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

Caracteristicile fizice. Dimensiune, înălțime, finisare interioară, amplasare funcțională, priveliștea amplasamentului, amenajările amplasamentului etc.

Repartizarea cheltuielilor stipulate în contract și în alte clauze de închiriere. Ce concesii (scutiri) de chirie s-au făcut? Cine plătește cheltuielile de exploatare? Care sunt prevederile referitoare la modificarea chiriei pe parcursul perioadei de închiriere?

Utilizarea proprietății. Chiriile de piață ar putea să fie ajustate pentru utilizarea desemnată sau pentru dimensiunile construcției, când acestea sunt diferite de cele ale proprietăților comparabile.

Componentele non-imobiliare. De exemplu, dacă este implicată o companie de leasing sau de management, venitul unui hotel, care face parte dintr-un lanț național, poate fi mai mare decât în cazul în care hotelul nu ar fi inclus în lanțul hotelier. Venitul mai mare provine din valoarea asociată cu numele hotelului francizor și nu din orice diferență a venitului potențial generat de proprietatea imobiliară.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului. (Standarde de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2018, GEV-630 Evaluarea bunurilor imobile, art.20 )

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 18.09.2018, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **10.10.2018**.

**1.7. Proprietarul imobilului** – STATUL ROMÂN

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,6628 lei**

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de

profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

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 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; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale.

Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.**

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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.

**1.13. Clauza de nepublicare** – **Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici 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 destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.**

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

**Capitolul 2**  
**PREZENTAREA DATELOR**

**2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate** – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

**Dreptul absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

**Drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

**Drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

**2.2. Situația juridică** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF colectiv 402620 – C1 – Timișoara.

**CF 402620 – Timișoara**

Descriere imobil

Teren intravilan

Piața Unirii, nr.8, Timișoara

A1. Nr.cadastral/nr.topografic 402620, suprafață 775 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan, observații/referințe construcția C1 înscrisă în CF 402620-C1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi

B2. Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 733/775, cota inițială 1/1

Municipiul Timișoara – domeniul public

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Nu sunt

**CF 402620 – C1 – Timișoara – carte funciară colectivă**

Descriere imobil

Piața Unirii, nr.8, Timișoara

402620 – C1 – Timișoara, nr.topo 435, suprafață 648

Nr.CF vechi 162

Părți comune: terenul construit și neconstruit, fațadele, fundațiile, pereții despărțitori, intrarea uscată, accesul la boxe, holul comun și boxa comună de la subsol, terasa comună de la etaj, WC-urile comune de la parter și etaj, debaraua de la etaj, urcarea la pod, podul, șarpanta, învelitoarea, bransamentul electric și de apă, racordul canal. Observații: casă cu 1 etaj și curte

SAD 3 – situat la parter, cod U.I 3, Nr.CF individual 402620 – C1 – U3, cote părți 5,05%, observații: compus din galerie de artă, sediu și wc cu 5,05% din p.c. și 39/775 mp

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi

Unitatea individuală 402620 – C1 – U3

Intabulare drept de proprietate, apartamentare, ant.naționalizare, conf.D92/1950, nr.1721/1956, dobândit prin lege, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1

STATUL ROMÂN

Se notează dosar 2718/2004 al Tribunalului Timiș, dosar 13900/325/2008 al Judecătoriei Timișoara

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Unitatea individuală 402620 – C1 – U3 – Nu sunt

Intabulare drept de privilegiu imobiliar: Asociația de Proprietari Piața Unirii, nr.8, Timișoara



**2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

Piața Unirii este cea mai veche piață din Timișoara amenajată în stil baroc. De-a lungul istoriei sale piața s-a numit și *Hauptplatz* (Piața Principală), *Domplatz* (Piața Domului) și *Piața Losonczy* (după numele comitelui Stefan Losonczy, numele de *Piața Unirii* i-a fost dat în 1919 pentru că aici s-au oprit trupele române care au intrat în Timișoara. Această piață găzduiește importante obiective turistice, precum Domul romano-catolic, Palatul Baroc, Catedrala Ortodoxă Sârbă, Monumentul Sfintei Treimi, fântâna cu apă minerală, alte monumente arhitecturale, cum ar fi Casele Canonicilor în care se află subiectul prezentului raport. Casele canonicilor sunt un ansamblu de patru clădiri monument istoric, aflate pe latura nordică a pieței, fiind lipite una de alta. Ele sunt atestate încă din anul 1758, deci este probabil să fi fost construite înainte de această dată. Caracteristice modei secolului al XVIII-lea în ce privește locuințele particulare erau casele cu parter și etaj, parterul fiind folosit de pe acea vreme ca spațiu comercial. Piața Unirii are o suprafață mare, dimensiunile fiind de 150 x 110 m.

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

Magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ, unități sanitare, unități bancare, muzee, cafenele, terase

*Unități edilitare:* curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona de referință istorică, rezidențială și comercială și de recreere, amplasare favorabilă.**

**Poluare în limite normale. Ambient civilizat.**

**2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

**Proprietatea imobiliară** SAD 3, situată în municipiului Timișoara, Piața Unirii, nr.8 face parte din construcția de tip casă având suprafața totală 648 mp și regim de înălțime P+1E, este situată la parter, este denumită Galerie de Artă și este compusă din: sală – 40,44 mp, birou – 6,30 mp, baie – 3,10 mp, conform CF și releveu parter atașat. An PIF aproximativ 1758.

Accesul se face direct din Piața Unirii

Structura construcției este următoarea: Fundații din beton. Structura de rezistență din zidărie. Pereți din zidărie de cărămidă. Șarpantă lemn și învelitoare țiglă

Tâmplăria interioară și exterioară din PVC cu geam termopan.

Pardoseli din gresie. Zugrăveli obișnuite în vopsea lavabilă. Instalații funcționale electrice, apă canal.

Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.

Starea tehnică a spațiului este bună.

**Capitolul 3****ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

În 2018 am putea observa o așezare a prețurilor pe segmentul rezidențial, după creșterile înregistrate în ultimii ani, este de părere managerul Eugene Estate. „În România este dificil să faci previziuni în orice domeniu având în vedere cadrul legislativ care este într-o permanentă schimbare neputând oferi confortul unei predictibilități. Evoluția prețurilor în ultimii ani a fost ascendentă și a fost determinată, în primul rând, de o cerere ridicată punând astfel presiune pe ofertă. Programul Prima Casă, care a avut o influență mare în piață în anii precedenți, va fi din ce în ce mai puțin prezent în piața de creditare. Privind acest aspect, precum și alți factori care pot influența cererea și oferta imobiliară, cred că anii următori vor fi determinați de o așezare a prețurilor cu fluctuații mici și corecții izolate.

Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnița Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă.

Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită.

Cum vor evolua chiriile din Timișoara în 2018

În opinia noastră, ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 se preconizează o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara

Piața imobiliară a înregistrat o evoluție spectaculoasă în 2017, cu volume record de activitate în sectorul industrial și cel de birouri.

Nivelul chiriilor a fost în general stabil, cu ușoare creșteri în piața spațiilor comerciale și segmentul industrial, în timp ce prețurile rezidențiale s-au apreciat în medie cu 10%, conform unui raport de specialitate AGERPRES.

Segmentul industrial și logistic a înregistrat volume record de livrări și cerere la nivel național, 2017 devenind vârful evoluției pieței de până acum. A fost finalizat un stoc speculativ nou de 500.000 metri pătrați (mp), în creștere cu 42% față de anul precedent, dezvoltatorii internaționali (CTP Invest, WDP, P3, Logikor, Zaccaria Group, Globalworth) răspunzând rapid la explozia cererii, conform raportului realizat de compania de consultanță imobiliară Activ Property Services.

Volumul tranzacțiilor majore de închiriere a crescut cu 70% într-un singur an, până la 730.000 mp la nivel național, peste 73% din cerere fiind reprezentată de activități de logistică /depozitare. Gradul de ocupare al stocului competitiv continua sa depășească 95%, majoritatea parcurilor dominante fiind integral ocupate, în timp ce nivelul chiriilor pentru spații industriale/logistice de clasa A a avut o tendință de ușoară creștere, cu valori medii cuprinse între 3,5 - 4 euro/mp/luna la nivel național.

Piața de birouri a raportat de asemenea o activitate în creștere. Stocul nou finalizat în București, de 147.800 metri pătrați, a rămas la un nivel mediu al ultimilor 8 ani, în schimb în provincie livrările au ajuns la 93.000 metri pătrați pe fondul activității record din Timișoara (42.000 mp), conform studiului. Tranzacții majore de închiriere însumând 460.000 mp au fost semnate la nivel național, cu peste 367.000 mp închiriați în București (al 2-lea nivel ca mărime din ultimii 10 ani) și un record de 90.000 mp în provincie. Cererea nouă a reprezentat aproape 50% din total, cea mai ridicată pondere a ultimilor ani. Sectorul IT&C și-a continuat creșterea, reprezentând 42% din volumul cererii în București și 50% în provincie.

Gradul de neocupare al principalelor piețe de birouri a scăzut sub 10%, în București disponibilitatea spațiilor libere micșorându-se de la 11,5% în 2016 la 9,1% din stocul existent la sfârșitul anului trecut. Nivelul chiriilor s-a menținut stabil, având valori 'prime', considerate pentru cele mai reprezentative clădiri centrale, de 17-19 euro/mp/lună în București, 12-14 euro/mp/luna (Cluj-Napoca, Timișoara), 10-12 euro/mp/luna (Iași, Brașov) și 8-10 euro/mp/luna în piețele secundare.

În schimb, piața spațiilor comerciale (piața de retail) a înregistrat o evoluție relativ contradictorie, cu un volum semnificativ de cerere potențială neacoperit de ofertă, în condițiile unor volume limitate de stoc nou finalizat. În 2017 au fost finalizate 66.700 mp de centre comerciale (-70% față de 2016), respectiv 23.885 mp de spații în parcuri de retail, fiind primul an în care stocul de centre comerciale în funcțiune a înregistrat o ușoară scădere, volumul închirierilor depășind suprafața nouă inaugurată.

Volumul tranzacțiilor majore de investiții a crescut cu 56% în 2017, la peste 925 milioane euro, ca urmare a creșterii interesului din partea investitorilor internaționali, a majorării volumului de tranzacții

cu spații comerciale (+65%) și a semnării a celei mai mari tranzacții hoteliere de până acum (complexul Radisson Blu/Park Inn).

Bucureștiul a concentrat 43% din volumul total, menținându-se ca principală destinație de achiziții a investitorilor internaționali, responsabili pentru 97% din totalul tranzacțiilor majore la nivel național. Nivelul randamentelor 'prime' (yield-urilor) a scăzut în medie cu 0,25%, ajungând în cazul centrelor comerciale și birourilor la valori de 7 - 7,5% în București și 8 - 8,25% în alte orașe majore.

În ceea ce privește piața rezidențială, statisticile oficiale arată ca au fost finalizate 53.301 unități locative la nivel național, în creștere cu 2% față de anul precedent.

Au fost majorări ale livrărilor în partea centrală, de nord-vest și vest a României, în timp ce zona București-Ilfov a înregistrat o surprinzătoare scădere anuală de 4,9%.

În condițiile în care volumul cererii a dat semne de creștere și vânzarile au accelerat, nivelul prețurilor a crescut în medie cu 10%, variind de la medii de 700 - 950 euro/mp util în reședintele de județ cu peste 100.000 locuitori, la medii de 1.100-1.350 euro/mp util în București și 1.300 - 1.400 euro/mp în Cluj-Napoca.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chirii și scăderea randamentelor investiționale.

Livrările de spații comerciale sunt anunțate să includă 93.200 metri pătrați de centre comerciale și să accelereze pe segmentul de parcuri de retail până la un potențial total de 135.000 metri pătrați, însă nu toate proiectele sunt estimate să fie finalizate în termen.

Stocul nou de birouri în construcție, cu finalizare anunțată pentru 2018, depășește 200.000 metri pătrați în București și un volum-record de peste 155.000 metri pătrați în provincie.

Pe piața industrială stocul în construcție depășește 315.000 metri pătrați, din care 75% este concentrat în zona Bucureștiului.

Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională.

Situația economică din România anului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro. O alta tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Expeții în domeniu avertizează că 2018

va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piata Presei/Expozitiei, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Anul 2017 a fost unul bun pentru dezvoltările imobiliare din Timișoara, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel comercial, iar prețurile locuințelor s-au aflat pe un trend ascendent. Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnita Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă. Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită

Ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 preconizăm o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara.

#### Capitolul 4

#### ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

**abordarea prin piață;**

**abordarea prin venit;**

**abordarea prin cost.**

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

#### **Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.



Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnice calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

#### **Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea

proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

#### **Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

## Capitolul 5

### EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

**5.1. Generalități** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF 402620 – C1 – Timișoara.

**5.2. Cea mai bună utilizare** – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

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

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția aceluia activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă,

fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

**Cea mai bună utilizare** – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepartată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

#### **Criteriile analizei celei mai bune utilizări**

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile



de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru aceea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber** – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona în care este subiectul evaluat este zonă de locuințe colective, clădiri rezidențiale și spații comerciale. Având în vedere datele prezentate considerăm că: CMBU este de spațiu comercial

### 5.3. Evaluarea imobilului

**5.3.1. Evaluarea chiriei de piață** - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chirii unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț ( euro/mp/lună)		16,00	8,18	11,91	11,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018
	Curs valutar leuro =	4,6628				
4	Adresă					
5	Localizare	Piața Unirii nr.8	Complex studentesc	Dorobanților	Traian	Take Ionescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casă	Bloc	Casa	Casa
	Etaaj	P+1	P+1	P+8E	P	P+1
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	superior	similar
	Finisaje	medii	superior	superior	superior	superior
	Sistem climatizare	Nu	Da	Nu	Nu	Nu
	Centrală proprie	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	48,65	25,00	55,00	42,00	50,00
7	CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
	Preț chirie/lună		400,00	449,90	500,22	550,00

**valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții**

**Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:**

**37,00 Lei / mp / lună ≈ 8,00 Euro /mp / lună**

**1.800,00 Lei / lună ≈ 389,00 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 25% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - nu s-au aplicat ajustări

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

An PIF – s-au aplicat ajustări la C3, deoarece imobilul folosit ca și comparabilă are an PIF mai recent

Finisaje - comparabilele sunt superioare subiectului, motiv pentru care s-au aplicat ajustări.

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu.

S-a aplicat o ajustare pentru centrală proprie

Cea mai bună utilizare ( CMBU ) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Subiect de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		16,00		8,18		11,91		11,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-25%		-25%		-25%		-25%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		12,00		6,14		11,91		8,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Localizare	Piața Unirii nr.8	Complex studentesc		Dorobanților		Traian		Take Ionescu	
Ajustare		-10,00%	-1,20	-15,00%	-0,92	-15,00%	-1,79	-15,00%	-1,24
Pret ajustat		10,80		5,21		10,12		7,01	
Caracteristici									
Suprafață, mp	48,65	25,00		55,00		42,00		50,00	
Ajustare		2,37%	0,28	-5,50%	-0,34	-4,20%	-0,50	-5,00%	-0,41
Tip imobil	Casă	Casă		Bloc		Casa		Casa	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-5,00%	-0,41
Etaj	P+1	P+1		P+8E		P		P+1	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		superior		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	-3,00%	-0,36	0,00%	0,00
Finisaje	medii	superior		superior		superior		superior	
Ajustare		-15,00%	-1,80	-15,00%	-0,92	-15,00%	-1,79	-15,00%	-1,24
Sistem climatizare	Nu	Da		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Centrală proprie	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		-7,00%	-0,84	-7,00%	-0,43	-7,00%	-0,83	-7,00%	-0,58
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	comercial	comercial		comercial		comercial		comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		8,44		3,53		6,65		4,37	
Ajustare totală netă	Euro	-3,56		-2,61		-5,26		-3,88	
Ajustare totală netă	%	-29,64%		-42,50%		-44,20%		-47,00%	
Ajustare totală brută	Euro	4,12		2,61		5,26		3,88	
Ajustare totală brută	%	34,37%		42,50%		44,20%		47,00%	
Numar ajustări		4		4		5		4	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	8,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	389,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	37,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	1.800,00							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 8,00 Euro/mp/lună

## COMPARABILE FOLOSITE

10/2/2018 Spatiu comercial Complex - strada principala + parcare! - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X8SA04004 - 0 E...



## Spatiu comercial Complex - strada principala + parcare!

Timisoara, zona Complex Studentesc

Da inchiriat Spatiu comercial

16 EUR / mp / luna

400 EUR / luna

Suprafata totala disponibila: 25 mp

Tip imobil: Spatiu stradal (Spatiu comercial)

Suprafata totala proprietate: 50 mp

Regim inaltime: P+1E

Sitare imobil: modernizat

Stadiu constructie: exista

Modificat la: 15/09/2018


[Salveaza anunt](#)

## Spatii disponibile

Denumire spatiu: Spatiu comercial

Suprafata comerciala: 25 mp

Chirie / mp / luna: 16 EUR/mp (total: 400 EUR/luna), Comision: Variabil

Disponibil: imediat

Etej: Parter

Possibilitate parcare: Da

Vitrina: Da

Alte detalii spatiu: RUS IMOB va ofera spre inchiriere spatiu comercial in zona Complexul Studentesc.

- Strada Pestalozzi (Johann Heinrich Pestalozzi)
- Langa Liceul Calderon
- Suprafata utila 25 mp
- renovat
- Alarma de securitate
- Asr conditionat
- Pozitie excelenta
- Locuri de parcare in fata
- spatiul se preda gol si curat

Pretul este 450 euro/luna negociabil + comisionul agentiei. Mai multe detalii la telefon: 0781...[vezi telefonul](tel:0781000236).

## Alte detalii despre proprietate

Pozitionare foarte buna, vad comercial excelent!

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Caldura, Clima

## Localizare și puncte de interes

[StreetView](#)
[Mășinute de transport](#)
[Învățământ](#)
[Supermarket/Alta](#)
[Recreere](#)
[Parcări](#)



Anunț publicat de:  
RUS IMOB

Cere detalii despre această proprietate

Sună la  
**0761.000.236**

Pentru o identificare ușoară conținutul acestui anunțului X8SA04004, de pe [SpatiiComerciale.ro](http://SpatiiComerciale.ro)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile [SpatiiComerciale.ro](http://SpatiiComerciale.ro)



10/2/2018

Spatiu comercial Dorobantilor - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X41F14008 - 0 EUR

SpatiiComerciale.ro  
buclet retail, investitii

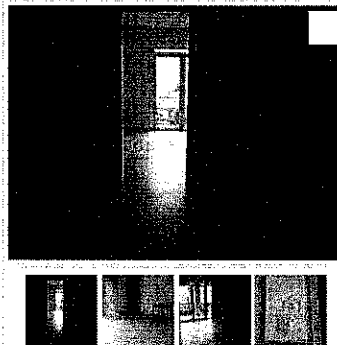
## Spatiu comercial Dorobantilor

Timisoara, zona Dorobantilor

De inchiriat Spatiu comercial

**8,18 EUR / mp / luna**  
449,9 EUR / luna

Suprafata totala disponibila: 55 mp  
Tip imobil: Centru comercial  
Suprafata totala proprietate: 55 mp  
Regim inaltime: P+8E  
Nr. locuri parcare: 2  
An constructie: 2011  
Modificat la: 02/10/2018

[Salveaza anunt](#)

## Spatii disponibile

Suprafata comerciala: 55 mp  
Chirie / mp / luna: **8,18 EUR/mp** (total: 449,9 EUR/luna), Comision: standard  
Disponibil: Imediat  
Etaj: Etaj 1  
Inaltime spatiu: 2,5 m  
Vitina: Da

## Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere apartament cu 2 camere decomandat, finisat modern, centrala proprie, aer conditionat, in bloc nou (2011), etaj intermediar (etaj 1), zona Modern-Dorobanti. Apartamentul are inclus un loc de parcare cu s.f. separat in curte. Ideal pentru birouri sau spatiu de locuit. Se inchiriază la pretul de 400 euro negociabil. Pentru alte informatii si pentru programarea unei vizionari va rog sa ma contactati la nr. de telefon 0786...vezi tot numarul. Informatiile sunt preluate de la proprietar si au caracter informativ.

Nr terase: 1  
Nr grupul sanitar: 1  
Suprafata construita: 65 mp  
Nr incaperi: 2  
Pret negociabil  
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pretinchiriere: 450  
monedainchiriere: EUR  
pretinchiriereunitar: 8,18  
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

## Localizare și puncte de interes

[Mijloace de transport](#) [Invatamant](#) [Supermarket/Mall](#) [Recreere](#) [Parcari](#)



Anunt publicat de:  
**EUGENE ESTATE**

Core detalii despre această proprietate



Hie Barbu (Broker Imobiliar)

**0786.440.931**

Alte telefoane:

0258.228.881

0258.228.881 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului  
X41F14008, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

Vă rog să mă contactați, sunt  
interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
SpatiiComerciale.ro.

10/2/2018

Spațiu comercial de închiriat în Timișoara, Traian - spațiu comercial de închiriat în Timișoara, județul Timiș - X07B04002 - 0 EUR

Spații Comerciale.ro  
biserici, retail, business

**Spațiu comercial de închiriat**

Timișoara, zona Traian  
P-ta Traian

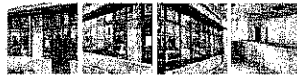
De închiriat Spațiu comercial

**11,91 EUR / mp / lună**

500,22 EUR / lună

Suprafață totală  
disponibilă: 42 mpTip imobil: Spațiu stradal (Spațiu  
comercial la strada în  
zona Traian)Suprafață totală  
proprietate: 50 mp

Modificat la: 23/05/2018

[Salvează anunț](#)**Spații disponibile**

1  
Suprafață comercială: 42 mp  
Chirie / mp / lună: 11,91 EUR/mp (total: 500,22 EUR/lună)  
Disponibil: imediat  
Vitrină: Da

**Alte detalii despre proprietate**

Inchiriere spațiu comercial situat în P-ta Traian, 42 mp utili, vitrine mari, amenajări minimeale, grup sanitar, pret 500 Euro/lună + comisionul agentiei imobiliare de 70% din prima chirie. SC Ralf Consulting SRL, tel. 0744...[vezi tot numărul.](#)

**Localizare și puncte de interes**

[StreetView](#) [Mijloc de transport](#) [Învățământ](#) [Supermarket/Mat](#) [Recreere](#) [Parcări](#)

**RALF**  
CONSULTING

Anunț publicat de:  
RALF CONSULTING

Care detalii despre această proprietate

Sună la  
**0745.886.922**

Alte telefoane:  
0745.886.922  
0744.368.632

Pentru o identificare ușoară comunică-ți numărul  
X07B04002, de pe SpațiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

Vă rog să mă contactați, sunt  
interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
SpațiiComerciale.ro.

10/2/2018

Take Ionescu birou 50 mp 550 euro TVA inclus - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X4NI0401F - 0 EUR



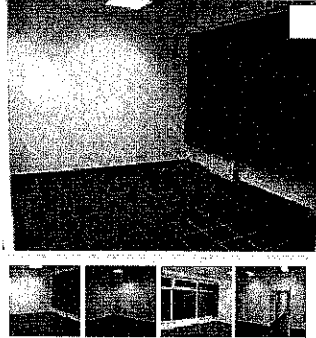
## Take Ionescu birou 50 mp 550 euro TVA inclus

Timisoara, zona Take Ionescu

De inchiriat Spatiu comercial

**11 EUR / mp / lună****550 EUR / lună**

Suprafață totală disponibilă: 50 mp  
 Tip imobil: Centru comercial  
 Suprafață totală proprietate: 55 mp  
 Regim înălțime: P+1E  
 Stadiu construcție: există  
 Publicat azi: 01/10/2018

[Salvează anunț](#)

## Spații disponibile

Suprafața comercială: 50 mp  
 Chirie / mp / lună: 11 EUR/mp (total: 550 EUR/lună). Comision: 70% din valoarea de inchiriere  
 Disponibil: imediat  
 Etaj: Parter  
 Înălțime spațiu: 4 m  
 Vitrină: 8 m

## Alte detalii despre proprietate

Inchiriez spatiu comercial/birou, zona Take Ionescu, vis-a-vis de Politia Judeteana si ISHO, parter, SU 50 mp, 2 camere, mini bucatarie, ideal birouri notar, avocatura, asigurari, etc. Pret: 550 euro + garantie. Pretul include: TVA, apa si incalzire. tel: 0745. [vezi tot numarul](#)

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Caldura

## Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Politia Judeteana, CED Bank, Prof. ISHO

[Mijloace de transport](#) [Învățământ](#) [Supermarket/Mall](#) [Recreere](#) [Parcări](#)

Anunț publicat de:  
**ATTILA IMOBILIARE SRL**

Core detalii despre această proprietate

Balint Attila (Consultant imobiliar)  
**0745.303.563**

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului  
 X4NI0401F, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email: 

**Vă rog să mă contactați, sunt  
 interesat de această proprietate.**

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
 SpatiiComerciale.ro.

## Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

**Opinia mea este bazată pe adecvarea** abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea chiriei de piață a spațiului cu altă destinație, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea chiriei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

**Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:**

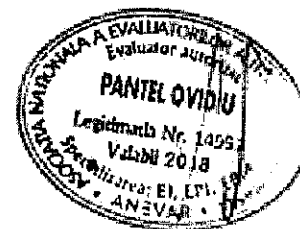
**37,00 Lei / mp / lună ≈ 8,00 Euro /mp / lună**

**1.800,00 Lei / lună ≈ 389,00 Euro / lună**

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



## ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI  
SC2018-18532/02.10.2018



B-dul C. D. Loga nr.1, 300030 Timișoara, Internet: [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

CĂTRE,  
S.C. FIDOX S.R.L.

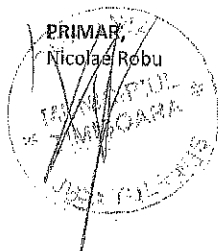
Referitor la "Serviciul de consultanță/expertiză privind întocmirea de rapoarte privind evaluare, reevaluare imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, a Statului Român și a celor pentru care Municipiul Timișoara are un interes"

Având în vedere adresa transmisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație I EST, înregistrată cu numărul SC2018-18532/21.08.2018, cu privire la valorificarea spațiului cu altă destinație SAD 3, situat în Timișoara, Piața Unirii nr. 8, vă rugăm să demarați procedura de evaluare pentru spațiul mai sus menționat.

Anexăm prezentei următoarele documente:

- Adresa nr. SC2018-18532/21.08.2018;
- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate: Compartiment Administrare Fond Funciar, Serviciul Juridic, Biroul Clădiri Terenuri I EST;
- Extras CF nr. 162, top 435;
- Relevu parter.

Menționăm că termenul pentru predarea lucrării este de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii comenzii care cuprinde toate documentele în vederea întocmirii raportului.



DIRECTOR ECONOMIC,  
Steliana Stanciu

RESPONSABIL BIROU,  
Slavița Dubieș

CONSILIER,  
Loredana Moga

2021

Timișoara 2021  
Capitală Europeană a Culturii



*Procedura  
402/23.08.2018*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE I EST  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST  
Nr. SC2018-18532/21.08.2018



Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, tel: 40 256 408 426, fax: 40 256 408 395, [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE I EST  
*2629 22.08.2018.*

CĂTRE,  
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIU

*[Signature]*  
*22.08.2018*

Având în vedere valorificarea spațiului cu altă destinație liber din punct de vedere juridic și promovării unui proiect de hotărâre privind închirierea spațiilor cu altă destinație prin licitație publică deschisă cu strigare, situat în Timișoara, P-ța Unirii nr. 8, SAD 3, vă rugăm să obțineți raportul de evaluare a spațiilor menționate mai jos, stabilirea tarifului de pornire la licitație - lei/mp/luna:

Anexăm următoarele documente:

- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate: Compartiment Administrare Fond Funciar; Serviciul Juridic; Biroul Cladiri, Terenuri I Est;
- Extras CF nr. 162, nr. top 435;
- Relevu parter.

DIRECTOR,  
Ec. FLORIN RĂVĂȘILĂ

*[Signature]*

CONSILIER,  
MARINELA BANDI

*[Signature]*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL  
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE  
FOND FUNCJAR  
Nr. SC2018 -- 18532/08.08.2018



Către,  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI, ȘI DOTĂRI  
DIVERSE  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia Municipală de Fond Funciar Timișoara, rezultă faptul că, parcela cu nr.top. 435 înscrisă în CF. 162 Timișoara, situată în Piața Unirii nr.8, nu a fost solicitată de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Menționăm faptul că, nu a fost emis Ordinul Prefectului în baza H.C.L.M.T. nr.275/2009.

RESPONSABIL COMPARTIMENT

CONSILIER

CRISTIAN JOSAN



CONSILIER,

NINA CIOBANU





România  
Municipiul Timișoara / Consiliul Local al Municipiului Timișoara  
Primarul Municipiului Timișoara  
Serviciul Juridic  
Biroul Contencios

Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 - Timișoara, telefon: +40 256 - 408300, www.primariatm.ro

NR.SJ.2018-18532/14.08.2018

FAZ 1 EST Banoli  
20082018

Către,  
Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse  
Biroul S.A.D

ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST  
AM PRIMIT AZI 20 08 2018  
SEMNATURA

Referitor la stadiul actual al litigiului având ca obiect "pretenții" în contradictoriu cu Asociația de proprietar P-ța.Unirii, nr.8, vă comunicăm următoarele:

- la data de 14.11.2017 a fost respins apelul formulat de către instituția noastră în dosar nr.30877/325/2016, în contradictoriu cu reclamanta Asociația de Proprietari Piața Unirii nr.8.Dosarul figurează pe rolul Curții de Apel Timișoara cu termen de judecată la data de 07.09.2018.

~~SEI SERVICIU CAIUS SEI~~

CONSILIER JURIDIC  
CRISTIAN JENARIU

red.CJ.14.08.2018

MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST  
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST  
NR. 53/07.08.2018

CĂTRE,

COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST

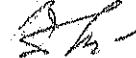
Referitor la solicitarea dvs., înregistrată sub nr. de mai sus, vă comunicăm faptul că nu au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art. 21, alin. 2,3 și nici în baza O.U.G. nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr. 209/2005, privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru :

- imobilul situat în Timișoara, Piața Unirii nr.8 înscris în CF.nr. 162 Timișoara, nr. top. 435.

DIRECTOR,  
EC.FLORIN RĂVĂȘILĂ



ȘEF BIROU,  
CĂLIN N. PÎRVA







102

PARTEA II-a  
 PROPRIETATEA

Nr. inregistrare	INSCRIERILE PRIVATOARE LA PROPRIETATE	OBSERVATIUNI
1	Kertl Eugen Institut de drept mostenire. (Nr 1326 din 4 iulie 1945)	Ei.
2	Jurnat la 29 august 1945 In baza decarii Statului Popular al Romaniei Timisoara, intrerinderea de localitate si Localuri cu nr. 7633/1955, se inalta pe dreptul de proprietate, in conformitate cu decretul nr 924950, cu data de nati- onalizare in favoarea: STATULUI ROMAN al Statului - 1/1 teren Jurnat la 26 I 1950 nr 1383 Imobilul cu inc. ALI de apartinutina este fel ap 4+13 cu 12,35 % p.c. a 95 / 1975 nr. teren cu folosinta 15 ap 6 cu 10,02 % p.c. a 78 / 1975 -4 ap 8 cu 4,81 % p.c. a 37 / 1975 -n ap 11 cu 13,20 % p.c. a 102 / 1975 -1 ap 12 cu 10,30 % p.c. a 80 / 1975 -1 ap 13 cu 6,19 % p.c. a 50 / 1975 -n ap 16 cu 7,28 % p.c. a 56 / 1975 -n ap 18 cu 5,69 % p.c. a 44 / 1975 -n ap 17 cu 5,03 % p.c. a 39 / 1975 -n SA1 cu 4,84 % p.c. a 36 / 1975 -n SA2 cu 5,37 % p.c. a 42 / 1975 -n SA3 cu 5,05 % p.c. a 39 / 1975 -n SA4 cu 7,67 % p.c. a 60 / 1975 -n SA5 cu 2,23 % p.c. a 10 / 1975 -n	
3	STATUL ROMAN - apartinutina, cu actiune nationalizata conf. 892 / 1950, nr 176 / 1955	
4	apartinutina pe care este alocat imobilul aparit ap 4+13 cu 12,35 % p.c. a 95 / 1975 teren in folositura NICOLAESCU ANGELA Rodica si Valer NICOLAESCU MIHAELA Rodica cumparata conf. 1112 / 1965	

162

PARTEA III-a

Nr. 162

Localitatea TIMISOARA

Partea a II-a  
PROPRIETATEA

Nr.	Descrierea bunului proprietate	Casi.
7	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
8	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
9	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
10	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
11	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
12	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
13	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
14	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
15	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
16	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
17	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
18	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
19	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
20	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
21	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
22	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
23	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
24	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18
25	Contract de vânzare-cumpărare nr. 112/1995 MISA VICTOR VLADIMIR - bun proprietate cumpărare scif 141/95	CF 128966/18

efo  
3

JURAT SORIN DUMITRU  
20 FEB. 2018

162

PARTEA II a

Partea a II-a  
**PROPRIETATEA**

Nr.	Descriere	Cadastru
	<p>1/11/1998, SC DE REVIC (SRL)                      Ap. 6 cu 3,43% pe 2 m/1232 mp. folo.                      Pasa cu 5,00% pe 2 m/1232 mp. folo.</p>	
17	<p>A FEA VECEA CARINA DE LA MINE                      CANTONUL 111/111 si 112/112 mp. folo.</p>	CF 143745
18	<p>Act. 6 13 FEB 2001 nr. 477                      Ap. 6 cu 1,97% pe 2 m/1232 mp. folo.                      Pasa cu 5,00% pe 2 m/1232 mp. folo.</p>	7/12 7/12
19	<p>Act. 6 22 DEC 2001 nr. 7777                      Ap. 11 cu 5,69% pe 2 m/1075 mp. folo.                      Pasa cu 5,00% pe 2 m/1075 mp. folo.</p>	CF 143745
20	<p>Act. 6 2 02 2005 nr. 2770                      SRA 2 nr. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000</p>	CF 143745
21	<p>Act. 6 12 MAR 2004 nr. 1594                      SRA 2 cu 5,66% pe 2 m/1075 mp. folo.                      Pasa cu 5,00% pe 2 m/1075 mp. folo.</p>	CF 143335
22	<p>Act. 6 12 MAR 2004 nr. 1594                      SRA 2 cu 5,66% pe 2 m/1075 mp. folo.                      Pasa cu 5,00% pe 2 m/1075 mp. folo.</p>	CF 143335
23	<p>Act. 6 10 07 2008 nr. 104227                      Ap. 13 cu 5,05% pe 2 m/1075 mp. folo.                      Pasa cu 5,00% pe 2 m/1075 mp. folo.</p>	CF 143745
24	<p>Act. 6 10 07 2008 nr. 104227                      Ap. 13 cu 5,05% pe 2 m/1075 mp. folo.                      Pasa cu 5,00% pe 2 m/1075 mp. folo.</p>	CF 143745

162

Localitatea

Partea a II-a  
PROPRIETATEA

	Cds.
<p>103605/2008            Ap. nr. 5 cu 28.11.01 nr. 2/195 mp teren            BUTUZA CLAUDIU FLORIN            Campagna</p>	<p>CJ 128968/12</p>
<p>106579 30 OCT. 2008            Ap. nr. 5 cu 28.11.01 nr. 2/195 mp teren            BUTUZA CLAUDIU FLORIN - csaat, bun proprietate            cu 20 parceli</p>	<p>CF 138228</p>
<p>In 16.07 land nr 101717            Ap. 19 cu 5.03.01 pct nr. 38/775 mp</p>	<p>CF 132181</p>
<p>BUTUZA CLAUDIU FLORIN bun proprietate            singur</p>	<p>bun proprietate</p>
<p>Intraz 12 27.07.2008 nr. 101668            Ap. 18, cu 5.69 x pe cu 44.775 mp teren            BUTUZA CLAUDIU FLORIN - bun proprietate            - singur</p>	<p>CF 129723</p>
<p>Intraz 12 12.12.2008 cu cu 61.56            Ap. nr. 5 cu 28.11.01 nr. 2/195 mp teren            BUTUZA CLAUDIU FLORIN            - singur</p>	<p>CF 128968</p>

5

JIVAN SORIN DORU  
20.10.2018







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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 402620**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 402620 Timisoara

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 162  
Nr. topografic: 435

Adresa: Loc. Timisoara, Piata Unirii, Nr. 8, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	402620	775	Constructia CI inscisa in CF 402620-C1: CONSTRUCTIILE: CI IN CF 402620-C1

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
<b>1721 / 20/08/1956</b> Decret nr. 92/1950;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatiune, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 162)	A1
<b>26122 / 20/02/2013</b> Act Normativ nr. HG 849, din 19/10/2009 emis de GUVERN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 733/775, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL TIMISOARA, domeniul public	A1
<b>109097 / 18/06/2015</b> Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala actualizare date imobil (geometrie)aviz nr.109097, din 18/06/2015 emis de sc topo s. srl;	
B3 S-au actualizat datele imobilului introducandu-se in baza grafica	A1
<b>186082 / 15/09/2016</b> Act Notarial nr. 1968, din 14/09/2016 emis de N.P.Serban Elena Gabriela;	
B4 Se indreapta eroarea materiala survenita in urma dosarului cu nr. 27101/2005, in sensul ca, s-a omis a se inscrie dreptul de proprietate asupra 42/775 mp teren aferent SAD 2 in favoarea lui SC SOCIETA SERVIZI ITALO-BANATO SRL	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare nr. 27101/2005, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 42/775 1) SC SOCIETA SERVIZI ITALO-BANATO SRL OBSERVATII: cota de 42/775 mp teren aferent SAD 2	A1 / B.6
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 42/775, cota initiala 42/775 1) ROMAN ION, casatorit cu 2) ROMAN OLGA, bun comun OBSERVATII: cota de 42/775 mp teren aferent SAD 2	A1
<b>156234 / 01/08/2017</b> Hotarare Judecatoreasca nr. DC 863, din 27/06/2017 emis de TRIBUNALUL TIMIS, dosar nr.15962/325/2016;	
B7 Se noteaza din oficiu decizia civila nr.863/2017 Tribunalul Timis, dosar nr.15962/325/2016.	A1

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

Tranzactii imobiliare - Serviciu de evaluare si publicitate imobiliara

Pagina 4 din 4

6/6/2018 10:10

Carte Funciară Nr. 402620 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Documentul este disponibil la adresa [www.epuy.ansp.ro](http://www.epuy.ansp.ro)

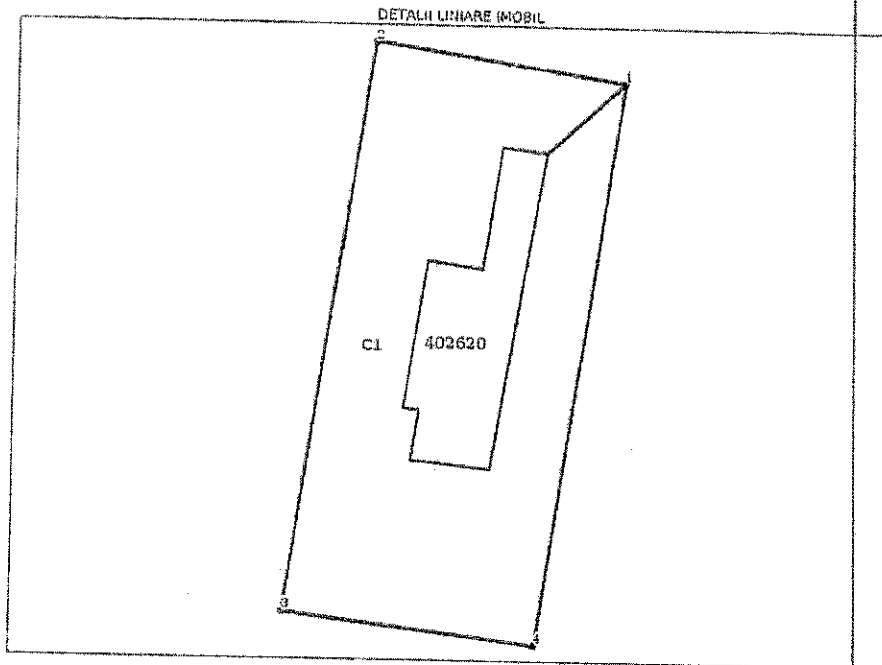
Pagina 2 din 4  
ANEXA 50446  
28 FEB 2018

Carte Funciara Nr. 402620 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
402620	775	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 402620-C1

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categoria folosinta	Inra-tilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	775	-	-	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 402620-C1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.5
2	3	42.169
3	4	18.503
4	1	41.652

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

www.fidox.ro | info@fidox.ro | epay@fidox.ro

Page: 3 din 7  
 JIVAN SORIN  
 24 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620 Comuna/Oraș/Municipiu: Târnăveni

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

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

IVAM S.R.L.  
20 FEB 2018



22.059

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

**CARTE FUNCIARA COLECTIVA NR. 402620-C1**  
**COPIE**

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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

 Adresa: Loc. Timisoara, Piata Unirii, Nr. 8, Jud. Timis  
 Electronic: 402620-C1; Nr. Topo: 435; Suprafata: 648

Nr. CF vechi: 162

Părți comune: terenul construit și neconstruit, fațadele, fundațiile, pereții despărțitori, intrarea uscată, accesul la boxe, holul comun și boxa comuna de la subsol, terasa comuna de la etaj, WC-urile comune de la parter și etaj, debaraua de la etaj, urcarea la pod, podul, șarpanta, învelitoarea, bransamentul electric și de apă, recordul canal

Observatii: Casa cu 1 etaj și curte

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		i	16	1	402620-C1-U1		7,28%	56/715 mp teren in folosinta	compus din 2 camere, bucatarie, camera alimente, antreu, debara
		1	19	2	402620-C1-U2		5,03%		compus din doua camere, bucatarie, camera alimente, boxa si cota de 39/775 mp. teren in folosinta
		parter	SAD 3	3	402620-C1-U3		5,05 %		compus din galerie de arta, sediu si WC, cu 5,05 % p.c. si 39/775 mp
		parter	SAD 2	4	402620-C1-U4		5,37%	42/775 mp teren cu drept de proprietate	SAD 2 situat la parter compus din magazin alimentar, birou, WC cu dependinta
		parter	S.A. D. 5	5	402620-C1-U5		2,03%		spatiu comercial cu 16/775 mp teren in folosinta
		parter	S.A. D. 1	6	402620-C1-U6		4,64%		spatiu comercial cu 36/775 mp teren in folosinta
		i	13	7	402620-C1-U7		6,57% p.c. ind.	51/775 mp teren in folosinta	compus din 2 camere si dependinta, bucatarie, camera alimente
		parter	6	8	402620-C1-U8		3,82%		compus din 1 camera, bucatarie, antreu si cu 30/775 mp teren in folosinta
		subsol	spatiu comercial	9	402620-C1-U9		6,20%		spatiu comercial, bar, activitati recreative, compusa din 2 incaperi si cu 48/775 mp teren in folosinta
		i	12	10	402620-C1-U10		10,30%		compus din 3 camere, bucatarie, cam. alimente, baie, antreu, hol, boxa si 80/775 mp teren in folosinta
		parter	BAR (FOS T AP. 4+10)	11	402620-C1-U11		12,35%	95/775 mp teren in folosinta	bar, cu boxa
		i	11	12	402620-C1-U12		13,20%		compus din 3 camere, 2 bucatarii, baie, antreu, acces pod, debara, boxa si cu 102/775 mp teren in folosinta
		i	18	13	402620-C1-U13		5,69%		compus din 2 camere, bucatarie, cam. alimente, antreu, boxa si 44/775 mp teren
		parter	B	14	402620-C1-U14		4,81%	37/775 mp teren in folosinta	compus din 1 camera, antreu, bucatarie, baie, pasaj, camera de alimente
		parter	SAD 4	15	402620-C1-U15		7,67%	60/775 mp teren in folosinta	compus din 2 incaperi, bar, debara, grup sanitar, 2 WC-uri

**B. Partea II. Proprietar si acte**

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

 IVAN SORIN DARIU  
 Pagina: 1 din 15  
 18 FEB. 2018



Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

CONSTRUCTIE		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>109097 / 18/06/2015</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala actualizare date imobil (geometrie)aviz nr.109097, din 18/06/2015 emis de sc.topo s. srl;		
B1	Se-au actualizat datele imobilului introducandu-se in baza grafica	A1
<b>150358 / 24/07/2017</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. INDRÉPTARE EROARE MATERIALA, din 24/07/2017 emis de OCPI TIMIȘ;		
B2	Se îndreapta eroarea materiala, in sensul ca se mentioneaza partile comune.	A1
Unitate individuala 402620-C1-U1		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>NU SUNT</b>		
<b>5693 / 13/03/2003</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STAN IOAN - SORINEL, si sotia 2) STAN MARIANA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF-136912)</i>	A1 /B+
B2	interdictie de instrainare pe 10 ani, art.9 <i>Observatii:(provenita din conversia CF-136912)</i>	A1
<i>Radata prin cererea nr.47929/23.04.2009, act nr:ACT AJUDECARA NR. 128/23.04.2009</i>		
<b>7395 / 11/03/2004</b>		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza promisiune de vanzare-cumparare, in fav. 1) BORGONI GIAN CARLO ALFREDO <i>Observatii:(provenita din conversia CF-136912)</i>	A1
<i>Radata prin cererea nr.15727/10.07.2009, act nr.1691/04.07.2009</i>		
<b>47928 / 28/04/2009</b>		
Act Administrativ nr. ACT AJUDECARA NR. 128, din 23/04/2009 emis de EXEC. CAPOTESCU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN	A1
Unitate individuala 402620-C1-U2		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>NU SUNT</b>		
<b>104227 / 10/07/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 132181)</i>	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

IAN SOP  
Pagina 2 din 13  
18 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402620-C1-U3		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
NU SUNT		
1389 / 26/01/2000		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, ant.nationalizare conf.D 92/1950, nr.1721/1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128956)</i>	A1
39269 / 14/11/2005		
Cerere nr. 0;		
B2	Se noteaza recurs la data de 17.03.2005 -dosar nr.2718/2004 al Tribunalului Timis, formulat de SC NOVA PRO CONSTRUCT SRL c/a CL mun.Timisoara si SC ADP SA avand ca obiect modificarea hotarare referitoare la vanzare SAD-urli. <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128956)</i>	A1
136023 / 16/09/2008		
Cerere nr. 0;		
B3	Se noteaza actiunea civila formulata de reclamanta SC SOCIETA SERVICI ITALO-BANATO SRL c/a paratii Municipiului Timisoara prin Primarul mun.Timisoara, Cons.Local al mun.Timisoara, SC ADP SA si Asociatia de Proprietari din Timisoara din Piata Unirii nr.8 in dosar nr.13900/325/2008 al Judecatoriei Timisoara ,dosar avand ca obiect obligatia de a face ( pentru desfiintarea si demolarea constructiei nelegala edificata abuziv , constructie extratabulara ) <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128956)</i>	A1
Unitate individuala 402620-C1-U4		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
NU SUNT		
27101 / 02/08/2005		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC SOCIETA SERVICI ITALO - BANATO SRL <i>Observatii:(provenita din conversia CF 142010)</i>	A1 / B5
65569 / 25/04/2008		
Act nr. 0;		
B2	Interdictie de instrainare, demolare, dezmembrare si grevare, in fav. 1) SC BANPOST SA-AGENTIA TIMISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 142010)</i> <i>Radiata prin cererea nr.190903/08-12-2011, act nr.1379/07-12-2011</i>	A1
143805 / 30/09/2008		
Act nr. 0;		
B3	Interdictie de instrainare, demolare, dezmembrare si grevare, in fav. 1) SC BANPOST SA-AG-TIMISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 142010)</i> <i>Radiata prin cererea nr.190903/08-12-2011, act nr.1379/07-12-2011</i>	A1
186833 / 30/11/2011		
Act Notarial nr. 623, din 29/11/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
B4	Interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire in fav. 1) BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579 <i>Observatii:</i> <i>Radiata prin cererea nr.156022/15-09-2016, act nr.1263/14-09-2016</i>	A1
186082 / 15/09/2016		
Act Notarial nr. 1968, din 14/09/2016 emis de N.P.Serban Elena Gabriela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ROMAN ION, casatorit cu 2) ROMAN OLGA, bun comun	A1
B6	Imobilul este cuprins in Cartierul Catatea Timisoara, cod TM-II-s-A-06095, poz.60 in Lista Monumentelor Istorice-2015, judetul Timis.	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

SC FIDOX S.R.L.  
Pagina 3 din 13  
28 FEB 2018

Carta Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate Individuala 402620-C1-U5	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
160579 / 30/10/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, căsătorit, bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 138728)
68805 / 17/06/2009	
Act Administrativ nr. D72009-1353, din 18/02/2009 emis de PRIMARIA TIMIȘOARA;	
B2	In baza adeverinței se radiază de sub A.1 funcțiunea de "2 birouri"
Unitate Individuala 402620-C1-U6	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
13945 / 22/03/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) P.F. BUTUZA CLAUDIU FLORIN Observatii:(provenita din conversia CF 143330)
97251 / 17/07/2007	
Contract De Ipoteca nr. 0;	
B2	Interdicție de instrainare, grevare, demolare și restructurare, inchiriere in fav 1) BANCA ITALO ROMENA SPA -ITALIA TREVISO -SUC BUCUREȘTI, AG. TIMIȘOARA 2) INTESA SANPAOLO S.P.A TORINO SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF:38193219 Observatii:(provenita din conversia CF 143330) și cașiuna de creanta cu incheierea nr. 5056/2018
68805 / 17/06/2009	
Act Administrativ nr. D72009-1353, din 18/02/2009 emis de PRIMARIA TIMIȘOARA;	
B3	In baza adeverinței se radiază de sub A1 funcțiunea de "magazin vânzare încălțăminte și magazine"
Unitate individuala 402620-C1-U7	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
6863 / 19/03/2001	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SCARISOREANU IULICA, necasat, bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 132696)
80674 / 13/07/2009	
Act Notarial nr. 430, din 10/07/2009 emis de BNP BAC IOAN ALIN;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU-FLORIN, bun PROPRIU, ( casatorit cu Butuza Claudia-Antoaneta)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 4 din 13  
28 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiul Timisoara

Unitate individuala 402620-C1-U8		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
3018 / 15/02/2000		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) ALEXA VIORICA DORINA, necesaritate, bun propriu Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
B2	Interdicție de instrainare pe o perioada de 10 ani de la data cumpararii conform L 112/1995 Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
Radiata prin cererea nr. 28545/10-02-2010, act nr. 239/08-02-2010		
34314 / 17/12/2003		
Nota nr. 0;		
B3	Se noteaza promisiune de vanzare-cumparare in favoarea 1) BALASOIU MIRCEA ILIE Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
Radiata prin cererea nr. 18946/10-02-2010, act nr. 237/06-02-2010		
18846 / 10/02/2010		
Act Notarial nr. 238, din 08/02/2010 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN (act notarial nr. 239/08-02-2010 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casat., bun propriu	A1
Unitate individuala 402620-C1-U9		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
3018 / 15/02/2000		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) ALEXA VIORICA DORINA, necesaritate, bun propriu Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
B2	Interdicție de instrainare pe o perioada de 10 ani de la data cumpararii conform L 112/1995 Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
Radiata prin cererea nr. 21182/15-02-2010, act nr. 326/12-02-2010		
21105 / 15/02/2010		
Act Notarial nr. 320, din 12/02/2010 emis de N.P. CIORICA MARIN EUGEN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MOIESCU STELIAN TIBERIU, nec., bun propriu	A1 / B5
158648 / 11/11/2010		
Act Administrativ nr. 26291, din 02/11/2010 emis de PRIMARIA TIMISOARA;		
B4	Se schimba destinatia imobilului in "spatiu comercial, bar, activitati recreative", conform autorizatiei de functionare nr. 26291/2010	A1
192176 / 26/10/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. sub nr. 471, din 23/10/2015 emis de BRAȘOVEANU MIHAELA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casatorit cu 2) BUTUZA ANTOANETA CLAUDIA, bun comun	A1
B6	Imobilul este inclus in Situl urban Cartierul Cetatea Timisoara, cod TM-II-S-A-06095, poz. 60 In Lista Monumentelor Istorice-2010, judetul Timis.	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 5 din 13

28 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala 402620-C1-U10		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
25421 / 11/10/2001		
Contract De Cumparare nr. L112/95;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BARBU-ZINA, bun propriu Observatii: provenita din conversia CF 1339411	A1 B-3
B2	Interdicție de instrainare pe 10 ani Observatii: provenita din conversia CF 1339411 radiata prin decizia nr. 168966/09.10.2014, act nr. 1970/08.10.2014	A1
168966 / 09/10/2014		
Act Notarial nr. 1970, din 08/10/2014 emis de TOPALA FLORIN GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GRAVINA GLORIA, casatorita, bun propriu	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 6 din 13

20 FEB 2018



Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu, Timisoara

Unitate Individuala 402620-C1-U11		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
181436 / 15/12/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 0/1, cote initiale 1/1 1) SC BIO-NATURE SRL <i>Observatii: (provenita din conversia CF 125967)</i>	A1 / B11
B2	Imobilul A1 face parte din situl urban Cartierul Cetate Timisoara poz 60 cod TM-U-S-A-05095 in Lista Monumentelor Istorice -2004 <i>Observatii: (provenita din conversia CF 125957)</i>	A1
8809 / 21/01/2010		
Act Notarial nr. 68, din 20/01/2010 emis de N.P.POENARIU EMILIA;		
B3	Interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire 1) UNICREDIT-FIRIAC-BANK SA, SUC. TIMISOARA <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 174542/1-12-2019, act nr. 773255/00-12-2019</i>	A1
63220 / 02/05/2011		
Act Notarial nr. 121, din 29/04/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
B4	Interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire in fav 1) BRD-GSG SA - BUCURESTI AGENTIA-CALEA TORONTALULUI TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN SA <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 96357/28-01-2015, act nr. declaratie radiere cu aut. 189/28-01-2015</i>	A1
140453 / 12/09/2011		
Act Notarial nr. 478, din 09/09/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
B5	Interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire, in fav 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579, AG. CALEA TORONTALULUI GRUP TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN S.A., CIF:5439903 <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 06357/28-01-2015, act nr. declaratie radiere cu aut. 199/28-01-2015</i>	A1
169245 / 31/10/2011		
Act Administrativ nr. autorizatie de functionare 18952, din 19/10/2011 emis de primaria timisoara;		
B6	Se schimba destinatia imobilului din "apartament" in "bar".	A1
12913 / 30/01/2012		
Act Notarial nr. 478, din 09/09/2011 emis de Bn Barac;		
B7	Rectificare, creditorii sunt BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA și FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL -IFN SA,	A1
18448 / 07/02/2014		
Act Notarial nr. 94, din 06/02/2014 emis de N.P.CRISTESCU VLAD;		
B8	Interdicție de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, in favoarea 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579 <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 46469/17-03-2015, act nr. 230/16-03-2015</i>	A1
46469 / 17/03/2015		
Act Notarial nr. 239, din 16/03/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
B9	Interdicții de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea 1) BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579 <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 06337/28-01-2015, act nr. declaratie radiere cu aut. 186/28-01-2015</i>	A1
108844 / 18/05/2015		
Act Notarial nr. 632, din 18/06/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
B10	Se indreapta eroarea materiala in sensul inscrierii sub B.9, a interdicției de "amenajare"	A1
186088 / 15/09/2016		
Act Notarial nr. 1965, din 14/09/2016 emis de Serban Elena Gabriela;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiale 1/1 1) ROMAN ION, si sotia 2) ROMAN OLGA, bun comun	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 7 din 13

28.10.2018

Carte Funciara Nr. 402620-C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402620-C1-U12		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
125266 / 11/09/2007		
Contract De Cumparare nr. 281/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) CARLIER CHRISTIAN RAYMOND ALBERT, casatorit cu 2) CARLIER POULET MARIE THERESE Observatii:(provenita din conversia CF 129720)	A1 / B-4
212178 / 19/12/2014		
Act Notarial nr. 2134, din 19/12/2014 emis de N.P.Serban Elena Gabriela;		
B2	Se noteaza pronuntie bilaterala de vanzare pana la data de 31.03.2015, in favoarea 1) SC ALDEGHERI SRL, CIF:13895200 Observatii: Radiata prin cererea nr.50065/20-03-2015-act.nr.464/20-03-2015	A1
B3	Se noteaza pactul comisionii conform art.902 alin.2 lit.1-1 Cod Civil; Observatii: Radiata prin cererea nr.50063/20-03-2015-act.nr.464/20-03-2015	A1
50065 / 20/03/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR. 465, din 20/03/2015 emis de Serban Elena Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC TIMMOBIL PLAZA SRL, CIF:34165194	A1 / B-5-B6
B5	Imobilul face parte din Situl Urban Cetatea Timisoara, cod TM-JI-s-A-06095, poz. 80 in Lista Monumentelor Istorice-2010, Judetul Timis.	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA NR. 472, din 20/03/2015 emis de Serban Elena Gabriela;		
B6	Interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in fav. 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA	A1
Unitate individuala 402620-C1-U13		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
101648 / 07/07/2008		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casatorit, bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 129718)	A1
Unitate individuala 402620-C1-U14		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
143633 / 29/09/2008		
Contract De Cumparare nr. 2419/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casatorit, bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 128968/A)	A1
Unitate individuala 402620-C1-U15		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
76640 / 18/12/2006		
Sentinta Civila nr. 4857, din 10/05/2006 emis de Jud.Timisoara;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, rectificarea, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SA Observatii:(provenita din conversia CF 145322)	A1
150358 / 24/07/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. INDREPTARE EROARE MATERIALA, din 24/07/2017 emis de OCPI TIMIS;		
B2	Se indreapta eroarea materiala, in sensul ca se mentioneaza la descrierea imobilului SAD 4.	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

IAN SORIN D  
Pagina 8 din 13

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

## C. Partea III. Sarcini

## CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

## Unitate Individuala 402620-C1-U1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

12785 / 03/02/2009

Act Administrativ nr. 128, din 02/02/2009 emis de bej jurchescu;

C1	<style isStrikeThrough="true">Se noteaza somatie din 02.02.2009 dosar nr. 128/EX/2009 SCPEJ JURCHESCU CRISTIAN - MIHAI & CAPOTESCU IOAN pentru suma de: 20.000 Euro, reprezentand imprumut nerestituit + 7.217,35 lei, reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + 10.3 lei taxa timbru si timbru judiciar, in fav. c/style>	A1
----	---	----

↳ BUROAZA CLAUDIU FLOREAN

Observatii:

Radiata prin sarcina nr. 47928/28-04-2009, act nr. ACT AJUDEZARE NR. 128/23-04-2009

## Unitate Individuala 402620-C1-U2

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

## Unitate Individuala 402620-C1-U3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

133266 / 22/06/2016

Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI TIMISOARA P-ta Unirii nr.8;

C1	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR	A1
	1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA	

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara		
Unitate individuala 402620-C1-U4		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		Referințe
garanție și sarcini		
NU SUNT		
65569 / 25/04/2008		
Act nr. 0:		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 77700 EUR, la care se adauga dobanzile, spezele, taxele, comisioanele și cheltuielile aferente Contractului de Credit, in fav. SC BANCPOST SA-AG-TIMISOARA	A1
Observatii: (provenita din conversia CF 142010) rang I		
Radiata prin cererea nr. 140893/08-12-2011, act nr. 1379/07-12-2011		
143803 / 30/09/2008		
Act nr. 0:		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 60000 EUR, plus dobanzile, spezele, taxele, comisioanele și cheltuielile aferente, in fav. SC BANCPOST SA-AG-TIMISOARA	A1
Observatii: (provenita din conversia CF 142010) rang II		
Radiata prin cererea nr. 140903/08-12-2011, act nr. 1379/07-12-2011		
186833 / 30/11/2011		
Act Notarial nr. 623, din 29/11/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 100000 EUR, + dobanzi, dobanzi penalizatoare, marje, onorarii, alte taxe, precum și a tuturor celorlalte costuri, impozite, comisioane și cheltuieli și costuri judiciare suportate cu executarea silita inclusiv cheltuieli de administrare, conservare/ intretinere corespunzătoare a bunurilor ipotecate in fav. BRD-GROUPE SOCIETATE GENERALE SA, CIF:361579	A1
Observatii:		
Radiata prin cererea nr. 146062/15-09-2016, act nr. 1463/14-09-2016		
133267 / 22/06/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI TIMISOARA P.ta Unirii nr.8;		
C4	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR	A1
1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA		
160346 / 03/08/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 133267, din 22/06/2016 emis de BCPI TIMISOARA;		
C5	Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 133267/22.06.2016, formulată de către SC SOCIETATE SERVICII ITALO BANATO SRL	A1
Unitate individuala 402620-C1-U5		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		Referințe
garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate individuala 402620-C1-U6		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		Referințe
garanție și sarcini		
NU SUNT		
97251 / 17/07/2007		
Contract De Ipoteca nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 125000 EUR, + dobanzi indexabile aplicabile, dob. penalizatoare, alte comisioane, speze și costuri aferente in fav. BANCA ITALO-ROMENA SPA -ITALIA-TREVISO -SUC BUCURESTI, AG. TIMISOARA	A1 / C2
2) INTESA SANPAOLO S.P.A TORINO SUCURSALA BUCURESTI, CIF:36193219		
Observatii: (provenita din conversia CF 143330) și cesiune de creanta cu incheierea nr. 5056/2019		
5056 / 12/01/2018		
Act Notarial nr. 6706, din 08/12/2017 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela;		
C2	In baza actelor de la dosar se modifica creditorul de sub C1 respectiv B2 din BANCA ITALO ROMENA SPA AG in INTESA SANPAOLO SPA.	A1
Unitate individuala 402620-C1-U7		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		Referințe
garanție și sarcini		
NU SUNT		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

JPH/șană 10 din 13

28.12.2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara		
Unitate Individuala 402620-C1-U8		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
15228 / 19/06/2003		
Contract De Inchiriere nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE, pe o perioada de 36 de ani, incepand cu 09.06.2003 &lt;del style isStrikeThrough='true'>SC AZZURRA'S GI & GI SRL TIMISOARA</del> Observatii:provenita din conversia GF 129145) Radiata prin cererea nr.15016/19.06.2016, act nr.1030/16.12.2003	A1
Unitate Individuala 402620-C1-U9		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate Individuala 402620-C1-U10		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7925 / 10/03/2005		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE, pe o perioada de 3 ani, incepind cu data de 01.04.2005 1) BRANDOLINI TITIANA DELIA Observatii:provenita din conversia GF 123644) Radiata prin cererea nr.10817/09.07.2013, act nr.32771/01.11.2012	A1
110817 / 09/07/2013		
Act Administrativ nr. 32771, din 01/11/2012 emis de ADM.FINANTELOR PUBLICE TM.;		
C2	Intabulare, drept de INCHIRIERE, incepind cu data de 31.10.2012 pana la 31.10.2015, in fav. 1) CIACA SIMONA	A1

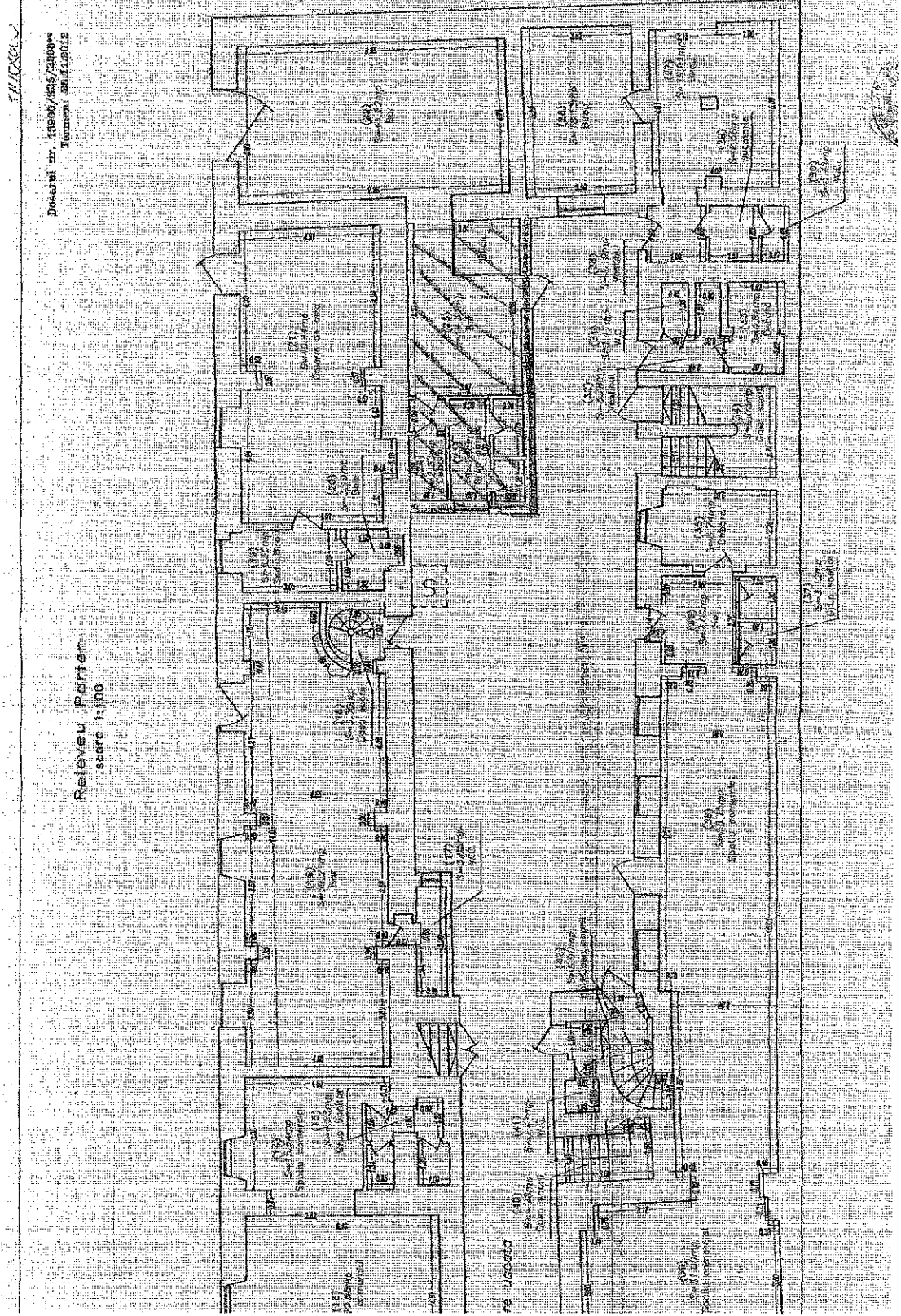


Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiul Timisoara		
Unitate Individuala 402620-C1-U11		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantare si sarcini	Referinte	
<b>NU SUNT</b>		
<b>8809 / 21/01/2010</b>		
Act Notarial nr. 68, din 20/01/2010 emis de N.P. POENARIU EMILIA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 400000 RON, - dobanzi, comisioane si celelalte costuri prevazute in act. de credit 1) UNICREDIT FRIAE BANK S.A. - SUC. TIMISOARA <i>Observatii: rang 1</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 174542/1.12.2010, act nr. 77255/09.12.2010</i>		
<b>63220 / 02/05/2011</b>		
Act Notarial nr. 121, din 29/04/2011 emis de NP. BARAC PAULA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 298016 EUR, - dobanzi aferente, dobanzi penalizatoare, marje, onorarii, alte taxe precum si a tuturor celorlalte costuri, impozite, comisioane si cheltuieli stabilite, costuri judiciare in fav 1) BRD - GSG SA - BUCURESTI AGENTIA CALEA TORONTALULUI TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN SA <i>Observatii:</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 96357/29.04.2016, act nr. declaratie radiere cu aut. 100/29.04.2016</i>		
<b>140453 / 12/09/2011</b>		
Act Notarial nr. 478, din 09/09/2011 emis de NP. BARAC PAULA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 362520 RON, - ipoteca legala - proportional cu procentul de garantare (50% - 50% pentru fiscare - creditor) 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF: 361579 - AG. CALEA TORONTALULUI GRUP TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN S.A., CIF: 343993 <i>Observatii:</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 96357/29.04.2016, act nr. declaratie radiere cu aut. 100/29.04.2016</i>		
<b>18448 / 07/02/2014</b>		
Act Notarial nr. 94, din 06/02/2014 emis de N.P. CRISTESCU VLAD;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 250000 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, in fav. 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF: 361579 <i>Observatii:</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 16469/17.03.2015, act nr. 230/16.03.2015</i>		
<b>16469 / 17/03/2015</b>		
Act Notarial nr. 239, din 16/03/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 656006 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, in favoarea: 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF: 361579 <i>Observatii: inch. nr. 1988/4/2015</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 96357/29.04.2016, act nr. declaratie radiere cu aut. 100/29.04.2016</i>		
<b>108844 / 18/06/2015</b>		
Act Notarial nr. 632, din 18/06/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
C6	In baza actelor de la dosar se majoreaza suma garantata de sub C.I cu 250.000 lei. de la 400.000 lei la 650.000 lei	A1
<b>133264 / 22/06/2016</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI Timisoara Piata Unirii nr.8;		
C7	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA	A1
<b>160341 / 03/08/2016</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 133264, din 22/06/2016 emis de BCPI TIMISOARA;		
C8	Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 133264/22.06.2016, formulata de catre SC BIO NATURE SRL	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejata de prevederile Legii

28.08.2018  
18.08.2018

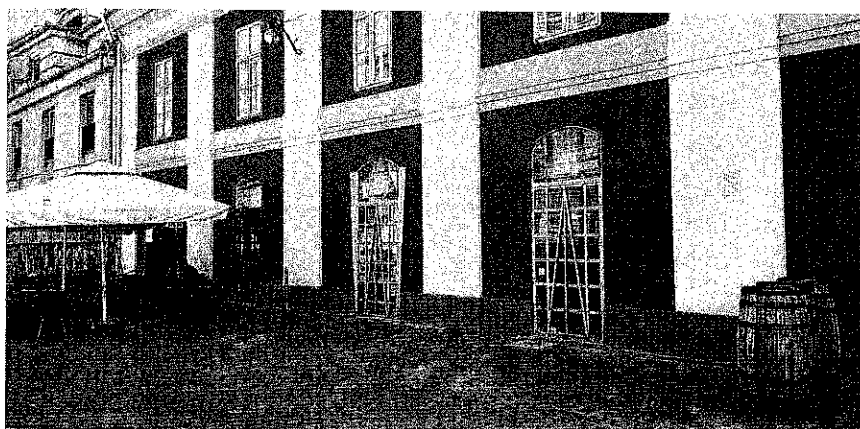
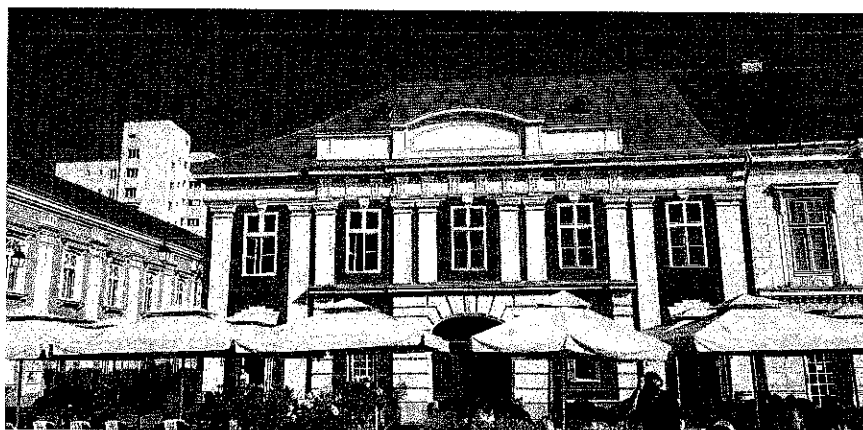




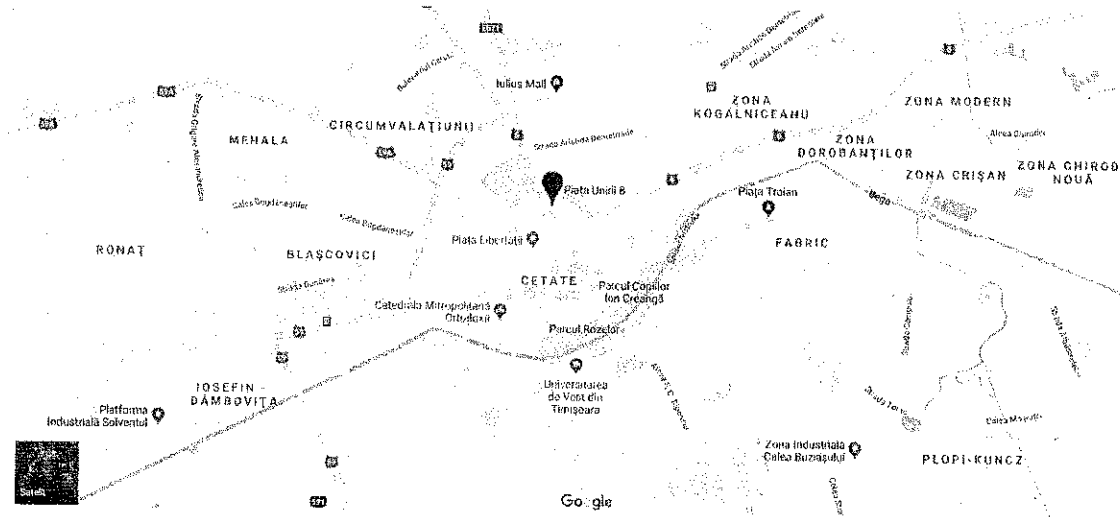
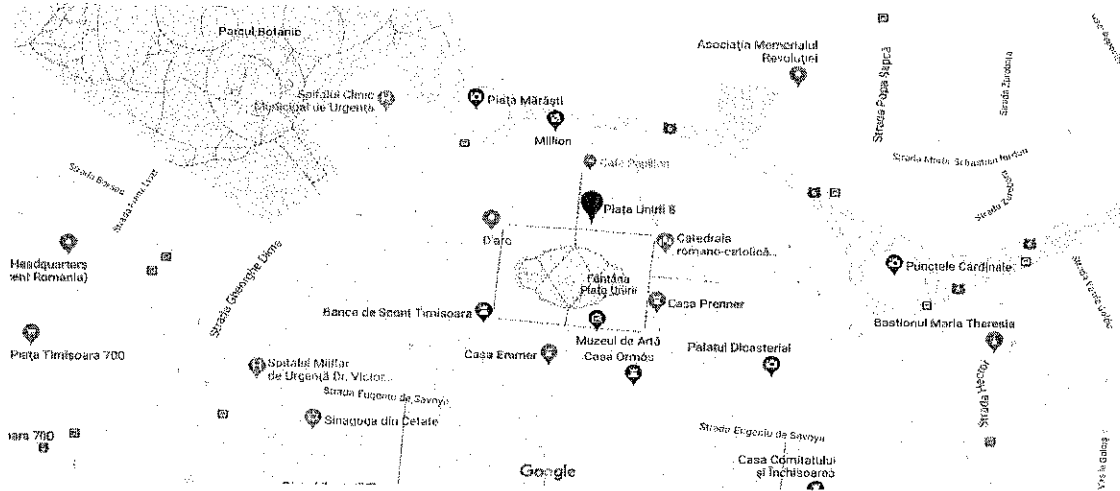
Relevu Parter  
scara 1:100

110282  
Dosar nr. 15306/2018/2018  
Terenul SA.1.1012

FOTOGRAFII EFECTUATE LA DATA INSPECTIEI



IDENTIFICARE



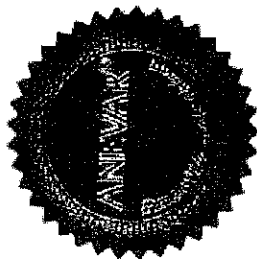
Cazarma	Casa cu Lei	Casa Nica Koszta	Casa Comitetului	Casa Krattwacht
Casa comunitatii ortodoxe	Catedrala ortodoxa	Palatul Episcopiei ortodoxe	Clădirea Băncii de Scont	Palatul Baroc
Domul romano-catolic	Banca Săbească	Casa Prenner		

**Piața Unirii**

N

Piața Unirii Nr.8





**AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV**

**Nr: 0023**

Se acordă societății:

**FIDOX SRL**

**Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500**

Data emiterii: 01. 01. 2018  
Valabil până la: 31. 12. 2018

Președinte,  
Dana Ababei

