



BLACK LIGHT
trusted since 1992

C.U.I. RO1829687

Registrul Comerțului: J35/1850/1992

ANEXA NR.3
LA HCL NR.1



C.U.I.: RO3490152

Registrul Comerțului: J35/697/1993

RAPORT DE EVALUARE

Imobile aflate in proprietatea

STATULUI ROMAN PRIN CONS LOCAL TIMISOARA
situate in Timisoara, str. Dacilor nr. 8, SAD 2 si 3, jud. Timis

Inscris in CF nr. 400419-C1-U10 si 400419-C1-U11

Client: MUNICIPIUL TIMISOARA prin Primar

SEPTEMBRIE 2016

Lider

1 administrator Birla Gigi-Aureliu

Asociat

1 dir. gen. Marcu Ionut

Evaluator

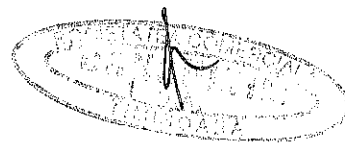
1 Vereb Andrei-Eugen - membru ANEVAR cu specializarea EPI, leg. nr. 17058

RAPORT DE EVALUARE

Prezentul raport a fost intocmit de asocierea
S.C. BLACK LIGHT S.R.L. & S.C. CONSULTIM S.A.



Handwritten signature of Vereb Andrei-Eugen



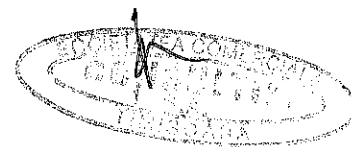
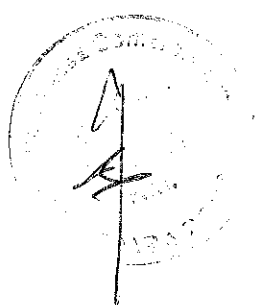
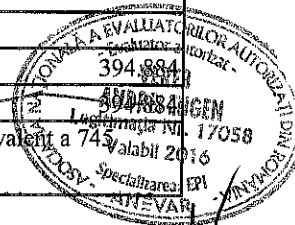
Prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR

Prezentul raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si nu poate fi reprodus sau publicat, integral sau partial, fara aprobarea scrisa a partilor

Prezentul raport a fost avand in vedere Acordul Cadru nr. 55/25.04.2016 si a contractului subsecvent nr. 56/25.04.2016

SINTEZA

Client	MUNICIPIUL TIMISOARA prin PRIMAR		
Proprietar	STATUL ROMAN PRIN CONS LOCAL TIMISOARA		
Destinatar	MUNICIPIUL TIMISOARA prin PRIMAR		
Tip proprietate (conform CF)	spatiu comercial		
Adresa proprietatii	Timisoara, Piata Dacilor, nr. 8, jud. Timis		
Nr. Top/Cad	400419-C1		
Nr. CF	5755		
Data inspectiei	16.09.2016		
Data evaluarii	16.09.2016		
Data raportului	16.09.2016		
Curs de referinta (lei/euro)	4,4519		
Scopul evaluarii	inchiriere prin licitatie		
Tipul valorii	valoare de piata		
Utilizarea actuala	spatiu cu destinatie comerciala		
Caracteristicile proprietatii			
Suprafata teren (mp)	3972		
Suprafata constructie	Su (mp)	Sc (mp)	Sd (mp)
Piata Dacilor, nr. 8, SAD 2	41,85	-	-
Piata Dacilor, nr. 8, SAD 3	88,71	-	-
Valoarea De Piata a proprietatii	EURO	LEI	
Constructii		88.700	
Constructii		88.700	
Observatii	Pentru spatiul SAD 2, chiria lunara bruta se estimeaza la 167 Euro/luna, echivalent a 745 Lei/luna,		



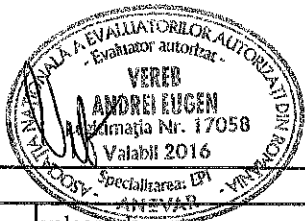
1	Asociere - Lider	S.C. BLACK LIGHT S.R.L.
	Asociere - Asociat	S.C. CONSULTIM S.A.
	Legitimatie ANEVAR	0354, valabila 2016
	Asigurare profesionala nivel/nr/an	50.000 Euro/12882/02.02.2016
	Reprezentant	Birla Gigi-Aureliu
	Adresa contact	Timisoara, str. Virtutii, nr. 1, jud. Timis

2	Evaluator	Vereb Andrei-Eugen
	Legitimatie ANEVAR	17058, valabila 2016
	Asigurare profesionala nivel/nr/an	10.000 Euro
	Adresa contact	Timisoara, str. St. O. Iosif, bl. B4, ap. 6

3	Client	MUNICIPIUL TIMISOARA prin PRIMAR
	Adresa contact	Timisoara, B-dul. C. D. Loga, nr. 1
	Destinatarii raportului	MUNICIPIUL TIMISOARA prin PRIMAR

4	Proprietatea evaluata	
	spatiu cu alta destinatie compusa din:	
	teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 3972 mp, cu forma neregulata	
	terenul este conectat la urmatoarele utilitati:	
	apa	da
	canalizare	da
	curent	da
	gaz	da
	internet	da
	terenul este ocupat cu urmatoarele constructii:	
	Piata Dacilor, nr. 8, SAD 2	
	Nr. Cad/top: 400419-C1-U10 / 5755	
	Su: 41,85, Sc: -, Sd: -	
	Constructie din zidarie de caramida. Ferestrele sunt de tip PVC cu geam termopan. Pardoseala este de tip gresie. Nu se cunoaste cum se realizeaza incalzirea spatiului.	
Tamplarie exterioara: metalica		
Tamplarie interioara: metalica		
anul constructiei: ~1930		
data ultimei renovari: -		
Proprietar	STATUL ROMAN PRIN CONS LOCAL TIMISOARA	
Adresa proprietatii conform CF	Timisoara, Piata Dacilor, nr. 8, jud. Timis	
Conditii limitative deosebite	nu sunt	
Observatii	nu sunt	

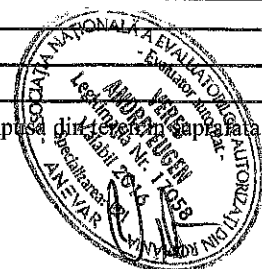
5 Declararea valorii		
valoarea de piata estimata a proprietatii (fara TVA):		88.700 Euro
		394.884 Lei
Valoarea estimata a chiriei		167 Euro/luna
		745 Lei/luna
		355 Euro/luna
		1580 Lei/luna



SAD 2
SAD 3

6	Tipul de valoare	valoare de piata
	Scopul evaluarii	inchiriere prin licitatie
	Data inspectiei	16.09.2016
	Data evaluarii	16.09.2016
	Data raportului de evaluare	16.09.2016
	Curs de referinta (lei/euro)	4,4519

7	Date privind dreptul de proprietate	
	Proprietate imobiliara situata in Timisoara, Piata Dacilor, nr. 8, jud. Timis, inscrisa in CF nr. 400419-C1, compusa din teren in suprafata de 3972 si constructiile spatiu comercial, constructii edificate pe terenul identificat mai sus	



Proprietarul imobilului descris mai sus este STATUL ROMAN PRIN CONS LOCAL TIMISOARA, asa cum rezulta din CF nr. 400419-C1. Dreptul de proprietate este integral

Cladirile care sunt edificate pe teren sunt evidentiata in cartea funciara nr: 400419-C1. Numerele cadastrale ale acestor constructii sunt: 400419-C1-U10.

Proprietarul a dobandit dreptul de proprietate prin nationalizare D92/950 cu nr A11721 din data de 1955. Proprietarul detine dreptul de proprietate in cota de 1/1

- Proprietatea este afectata de urmatoarele sarcini: nu sunt

- Dreptul de proprietate este integral

- Extras carte funciara nr. 400419-C1 Timisoara din data de 11.08.2015

8 Date privind documentatia cadastrala

In extrasul CF nr. 400419-C1 sunt evidentiata suprafetele construite si regimul de inaltime al cladirilor:

TEREN 3972 mp
Piata Dacilor, nr. 8, SAD 2 - mp in regim de inaltime P+1E

Avand in vedere faptul ca exista diferente intre suprafetele rezultate din CF si suprafetele rezultate din documentatia cadastrala, evaluatorul a folosit in raportul de evaluare suprafetele rezultate din documentatia cadastrala.

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru acuratetea si precizia suprafetelor, cu exceptia respectarii suprafetelor folosite.

UTILIZARE CONFORM CF spatiu cu alta destinatie

10 DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Zona de amplasare	urbana, centrala - Fabric, zona 2	
Artere importante de circulatie in apropiere	Auto: str.Dacilor Calitatea retelelor de transport: asfaltate	
Caracterul edilitar al zonei	Cartier de tip mixt, cu locuinte unifamiliale situate in cladiri din perioada interbelica, cu spat Ambient civilizat In zona se afla: Retele de transport: da Unitati comerciale in apropiere: da Unitati de invatamant: da Unitati bancare: da	
Utilitati edilitare:	retea de apa	da
	retea de canalizare	da
	retea electrica	da
	retea de gaze	da
	internet	da
	termoficare	da
Gradul de poluare orientativ	reduca	
Ambient	civilizat	

11 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Piata Dacilor, nr. 8, SAD 2

Su: 41,85, Sc: -, Sd: -

Constructie din zidarie de caramida. Ferestrele sunt de tip PVC cu geam termopan. Pardoseala este de tip gresie. Nu se cunoaste cum se realizeaza incalzirea spatiului.

Tamplarie exterioara: metalica

Tamplarie interioara: metalica

anul constructiei: ~1930

data ultimei renovari: -

Cartea constructiei nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului. Evaluatorul a preluat datele legate de solutiile constructive de la chirias.

Piata Dacilor, nr. 8, SAD 3

Su: 88,71, Sc: -, Sd: -

Constructie din zidarie de caramida. Ferestrele sunt de tip PVC cu geam termopan. Pardoseala este de tip gresie. Nu se cunoaste cum se realizeaza incalzirea spatiului.

Tamplarie exterioara: metalica

Tamplarie interioara: metalica



anul constructiei: ~1930

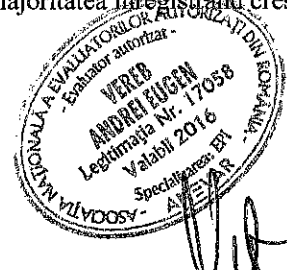
data ultimei renovari: -

Cartea constructiei nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului. Evaluatorul a preluat datele legate de solutiile constructive de la chirias.



12 Descrierea terenului		
Date generale	Amplasare	urbana, centrala - Fabric, zona 2
	Suprafata tabulara	3972
	Front stradal	-
	Tip drum acces	asfaltat
	Regim juridic	domeniu public
	Regimul economic	Ocupat de cladiri tip spatiu cu alta destinatie
	Regimul tehnic	
Descriere	Dimensiuni	3972 mp
	Forma	neregulata
	Inclinare	teren plan
	Observatii	nu sunt
Restrictii	nu sunt	

13 Analiza pietei Imobiliare	
Definirea pietei si subpietei	Avand in vedere natura proprietatii analizate, piata imobiliara specifica se denumeste ca piata spatiilor administrative si social culturale de interes public, cu destinatia de institutie de invatamant
Natura zonei	Zona centrala Fabric a municipiului Timisoara, zona urbana, de rang 2
Studiu de piata	<p>Piata imobiliara locala va continua evolutia pozitiva din ultimii ani, estimandu-se crestere pentru segmente cheie, precum piata de investitii, birouri si industrial, conform celui mai recent raport de piata publicat de Colliers International Romania.</p> <p>Piata de investitii a fost "segmentul vedeta" in 2015, fiind primul an post-criza cand activitatea tranzactionala a indicat cu adevarat revitalizarea acestui sector. Nivelul sanatos al tranzactiilor, cat si intrarea pe piata a unor investitori noi, arata intensificarea interesului pentru Romania ca destinatie pentru investitii. Segmentul de birouri a fost dominat de sectorul de autosourcing, prin companii noi sau extinderi ale celor deja existente, atrase de oportunitatile pietei locale. De asemenea, situatia macroeconomica favorabila sustine sentimentul pozitiv al pietei imobiliare. Cresterea salariilor de 8,4% si a consumului cu 4,7% comparativ cu 2014 s-au reflectat in performante mai bune pentru retailer.</p> <p>"In comparatie cu celelalte tari din Europa Centrala si de Est, Romania se bucura de cererea interna sanatoasa si exista semne concrete care arata ca atractivitatea tarii este in crestere. Investitorii internationali si dezvoltatorii lucreaza sa acapareze tot mai mult din potentialul pietei, intr-un timp cat mai scurt. Cresti/te adaptezi sau dispari, acesta este spiritual actual al pietei imobiliare. Exista un numar mare de proiecte anuntate pe toate sectoarele, iar lupta va fi castigata de cel care se va alinia cel mai repede tendintelor si cerintelor pietei", considera Ilinca Paun, Managing Director Colliers International Romania.</p> <p>"Peste 360.000 mp de birouri urmeaza a fi livrati in 2016, iar interesul pentru potentialul pietei este confirmat de numarul mare de contracte de preinchiriere deja semnate – mai mult de jumatate din stocul ce urmeaza a fi livrat. In ceea ce priveste activitatea tranzactionala, spre deosebire de anul trecut, cand pe piata s-au remarcat cateva tranzactii reper, in 2016 vom asista la mai multe tranzactii de dimensiuni medii, cu suprafete mai mici, cuprinse intre 3.000 – 5.000 mp"</p> <p>"Sectorul de outsourcing va fi si in 2016 principalul generator de cerere de spatii de birouri. Cel mai important aspect al acestei cresteri este largirea spectrului de interes pentru Romania, astfel ca nu doar costurile sunt principal atractie, ci mai degraba valoarea si calitatea serviciilor livrate. Ne asteptam la o cerere sanatoasa si sustinuta de spatii noi de birouri in urmatorii ani." Considera Ramona Marusac, Asociata Director Office Agency, Colliers International Romania.</p> <p>Piata de retail din Romania a raportat o eferescenta tot mai mare in ultimii 2 ani, impulsionata de contextual economic pozitiv dar si de cresterile salariale inregistrate. Acestea s-au reflectat in cresterea consumului (5,7% in comparative cu anul anterior) si implicit intr-un nivel mai mare al vanzarilor operatorilor de retail, majoritatea inregistrand crestere intre 10-20% in comparatie cu anul trecut.</p>



“Pentru 2016 sunt anuntate livrari noi de centre comerciale atat in Bucuresti, cat si in orasele mari din tara. Conform estimarilor noastre, stocul de centre comerciale din Romania va creste cu 500.000 mp pana in 2020, numeroase proiecte fiind deja in constructie sau anuntate spre livrare in urmatorii ani. Dintre orasele mari, Timisoara este unul dintre cel mai active ca urmare a rezultatelor bune pe care retailerii deja prezenti pe piata le-au inregistrat, astfel ca in sfarsitul lunii martie se asteapta livrarea celei de-a doua faze a proiectului Timisoara Shopping City, cu o suprafata inchiriabila de 45.000 mp. Alte doua proiecte sunt anuntate spre livrare in urmatorii doi ani, iar din analiza noastra, daca toate aceste proiecte vor fi livrate anul viitor, Timisoara se va confrunta cu un surplus de 50.000 mp non-food retail pe care va trebui sa il absoarba in urmatorii ani. O alta tendinta vizibila este diversificarea tot mai mare a conceptelor cu care retailerii vin in intampinarea consumatorilor in dorinta lor de a atrage tot mai multi vizitatori in magazine si de a imbunatati in permanenta experienta lor de cumparare”, a declarant Liana Dumitru, Associate Director Retail Agency Colliers International.

Piata de industrial a continuat ciclul de crestere anticipat inca din anii precedent, fiind dublata si de modificari ale stocului existent consolidarea sectorului de industrial se extinde tot mai mult in afara capitalei, iar vestul tarii este urmatoarea concentratie de proiecte de tip industrial, orase precum Timisoara, Cluj-Napoca acaparand tot mai mult din cresterea noua.

“Piata locala a atras in ultimii ani marii dezvoltatori si investitori, interesati de crearea unor platforme industriale regionale. Romania devine astfel o veriga strategica, ceea ce se concretizeaza intr-o piata cu un ritm sustinut de crestere, dar in acelasi timp, caracterizata de stabilitate si maturitate. In 2016, vom vedea si dezvoltari speculative, care arata interesul dezvoltatorilor, mai increzatori in piata. Sectorul de productie isi va mentine evolutia pozitiva, si chiar vedem interes pentru alte segmente, nu doar pentru cel de automotive care a dominat acest sector pana acum”, spune Costin Banica, Asociata Director Colliers International.

“Pentru 2016, ne asteptam la o piata cu volume investitionale similar cu cele inregistrate in 2015. Tranzactiile inchise pana acum sunt manifestarea interesului in crestere din partea investitorilor, si cu siguranta vom vedea si anul acesta nume noi pe piata locala. Desi intensificarea activitatii a avut deja efect asupra preturilor, Romania inca ofera un nivel atractiv al randamentelor in comparatie cu restul pietelor din regiune. Costul finantarii este inca semnificativ mai ridicat decat in pietele din Europa Centrala si de Vest, insa trendul de scadere a inceput, crescand astfel competitivitatea Romaniei ca destinatie de investitii”, a declarant Robert Mikiu, Associate Director Investment Agency Colliers International.

Piata imobiliara avanseaza la inceput de an 2016. Preturile apartamentelor din marile orase ale tarii au crescut, iar in Cluj-Napoca si Bucuresti acestea depasesc 1.000 euro/mp.

In orasul de pe Bega, desi se inregistreaza o majorare a tarifelor, pretul pe metru patrat nu sare de 1.000 de euro. In Timisoara, preturile apartamentelor au crescut in februarie fata de luna precedenta cu 1.5%, ajungand de la 952 la 970 euro pe metro patrat util.

Investitiile in cladiri de birouri raman in topul preferintelor dezvoltatorilor imobiliar, fiind urmate de proiecte de retail si de cele de logistica si industrial.

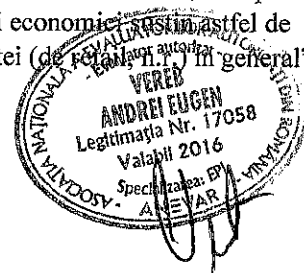
Livrarile record programate pentru anul viitor pe toate segmentele de piata arata o revenire a increderii investitorilor in potentialul Romaniei de a produce profituri, dar si a consumatorilor finali si a companiilor, se arata intr-un comunicat al firmei de consultanta imobiliara.

Un revers al intensificarii activitatii de dezvoltare imobiliara pe anumite segmente este, insa, cresterea ratei de neocupare si presiunea pe chirii, in conditiile in care piata se va balansa in favoarea chiriilor.

Dupa un an 2015 in care rata de neocupare pe piata birourilor a scazut pana la 13,1%, iar chiriile au ramas constant, nivelul mare al livrarilor noi va avea ca rezultat reluarea cresterii gradului de neocupare si in consecinta un trend usor descrescator al chiriilor, in conditiile unei cereri constant in ultimii ani”, a declarant seful departamentului Birouri al H.L. Marian Scuta.

Pe piata de retail vor fi livrate anul urmator proiecte totalizand peste 237.000 metri patrati, ceea ce va duce la cresterea cu circa 10% a stocului current, estimate la 2,8 milioane metri patrati. Majoritatea livrarilor sunt proiecte noi – 85%, iar Bucurestiul va atrage mai mult de jumătate din aceste investitii – 125.000 metri patrati.

“Este de asteptat ca Romania sa inregistreze o crestere anuala a consumului de 4-5% in urmatorii doi ani, si in plus proiectele care urmeaza sa fie livrate anul viitor sunt localizate in orase unde indicatorii economici sunt astfel de investitii. Din acest motiv nu vedem o influenta semnificativa asupra chiriilor sau a pietei (de retail) in general”, a declarant Adelina Oprita, consultant Retail Agency H.L.



Cel mai mare proiect livrat anul urmator pe piata de retail va fi Park Lake Plaza Bucuresti – 67.000 metri patrati (Sonae Sierra/Caellum Development), Shopping City Timisoara – 55.700 metri patrati (NEPI).

Pana la finalul acestui an sunt programate pentru finalizare proiecte logistice si industriale de 15.000 metri patrati, astfel ca stocul total de spatii moderne se situeaza la aproximativ doua milioane de metri patrati, urmand ca in jur de 195.000 metri patrati sa fie livrati in 2016.

“Chiar daca vedem o crestere a activitatii de dezvoltare de proiecte industriale si de logistica, investitorii raman totusi precauti pe partea de logistica, astfel ca cele mai multe din spatii vor fi construite in baza unui contract de pre-inchiriere, majoritatea proiectelor sunt extensii ale parcurilor majore deja existente, ceea ce arata de asemenea o abordare rezervata a dezvoltatorilor care prefer constructii in faze. In ceea ce priveste spatiile industriale pentru productie, dezvoltatorii aleg destinatiile investitiilor in functie de disponibilitatea si costurile cu forta de munca necesara companiilor ce urmeaza sa inchirieze spatiile”, a declarat Cristina Pop, Head of Industrial Agency H.L.

Echilibrul pietei

Dezechilibru in favoarea cererii

Se observa o usoara crestere a preturilor pentru terenurile situate in aceeasi zona cu proprietatea analizata.

Preturi de oferta terenuri libere

Nu s-au gasit oferte de terenuri in zona proprietatii; in plus, analiza terenului nu are relevanta in cadrul prezentei lucrari de

Preturi de oferta proprietati imobiliare similare

Ofertele de proprietati similare cu cea analizata se regasesc in anexele raportului de evaluare, atat pentru abordarea pe baza de comparatii, cat si pentru cea pe baza de venituri.

Concluzii si tendinte privind piata imobiliara

Piata imobiliara va continua evolutia pozitiva din ultimii ani, estimandu-se cresteri pentru segmente cheie
Piata se afla in dezechilibru in favoarea cererii, existand posibilitatea cresterii preturilor

14 Evaluare

Reglementari si cadru legal

Standarde de Evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2015

SEV 100	Cadru general
SEV 101	Termeni de referinta ai evaluarii
SEV 102	Implementare
SEV 103	Raportare
SEV 230	Drepturi asupra proprietatii imobiliare
GEV 630	Evaluarea bunurilor imobile

Alte reglementari

nu este cazul

14.1 Consideratii privind cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata usual in una din urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber
- Cea mai buna utilizare a terenului construit

Conditii avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari ale proprietatii au fost urmatoarele:

- Permisibila legal
- Posibila fizic
- Fezabila financiar
- Maxim productiva

Avand in vedere natura proprietatii si utilizarea actuala, adica cea de spatiu cu alta destinatie - spatiu comercial.



14.2 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similar, al caror pret se cunoaste.

Valoarea proprietatii imobiliare se obtine din dovezi de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor proprietati, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii.

Cand nu exista tranzactii efective suficiente cu proprietati comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi si preturile cerute prin ofertele de vanzare sau preturile oferite prin cererile de cumparare de proprietati comparabile.

Premise majora in metoda comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati imobiliare competitive si comparabile.

Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a preturilor cerute sau oferite pentru proprietati comparabile este urmata de efectuarea unor corectii ale preturilor, pentru a cuantifica diferentele existente intre caracteristicile acestora si caracteristicile proprietatii de evaluat.

Procedura in abordarea prin comparatia vanzarilor este urmatoarea:

- Analiza pietei pentru selectarea informatiilor de piata adecvate pentru proprietatile similar concurente cu proprietatea evaluata, pe acelasi segment de piata;
- Verificarea informatiilor pentru confirmarea corectitudinii acestora si daca termenii si conditiile de vanzare sunt compatibile cu cerintele valorii de piata
- Se va selecta criteriul de comparatie relevant
- Se va compara proprietatea evaluata cu proprietatile comparabile selectate, utilizand elementele de comparatie
- Se vor reconcilia rezultatele intr-o singura valoare

In cazul de fata, in urma analizei efectuate pe segmental de piata al proprietatii, evaluatorul nu a gasit oferte de vanzare pentru proprietati similar cu proprietatea evaluata si din acest motiv nu a aplicat aceasta metoda

In anexele raportului de evaluare se regasesc atasate fisele de calcul aferente constructiilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare.

14.3 Abordarea prin venit

Abordarea prin capitalizarea venitului considera ca valoarea este create de asteptarile de beneficii viitoare.

Aceasta abordare este utilizata in special pentru proprietatile care sunt tranzactionate pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera castiguri si in situatiile in care exista evidenta de piata pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza.

Principiul substitutiei arata ca fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzator unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabila marime a valorii.

Procedura in abordarea prin capitalizarea venitului consta in:

- Analiza pietei pentru selectarea informatiilor care vor fi prelucrate;
- Verificarea informatiilor pentru confirmarea corectitudinii acestora si daca termenii si conditiile de vanzare sau inchiriere sunt compatibile cu cerintele valorii de piata;

Analiza veniturilor si cheltuielilor istorice ale proprietatii evaluate si a proprietatilor comparabile in ipoteza ca proprietatea este gestionata de un management competent sau de un operator cu eficienta medie;

- Estimarea venitului net anual;
- Determinarea ratei de capitalizare prin care se divide venitul net din exploatare stabilizat;
- Se va determina valoarea proprietatii;

In anexele raportului de evaluare se regasesc atasate fisele de calcul aferente constructiilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare.

14.4 Abordarea prin cost

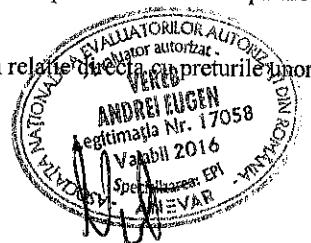
14.4.1 Estimare valoare teren – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similar, al caror pret se cunoaste.

Valoarea proprietatii imobiliare se obtine din dovezi de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor proprietati, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii.

Cand nu exista tranzactii efective suficiente cu proprietati comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi si preturile cerute prin ofertele de vanzare sau preturile oferite prin cererile de cumparare de proprietati comparabile.

Premise majora in metoda comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati imobiliare competitive si comparabile.



Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a preturilor cerute sau oferite pentru proprietati comparabile este urmata de efectuarea unor corectii ale preturilor, pentru a cuantifica diferentele existente intre caracteristicile acestora si caracteristicile proprietatii de evaluat.

Pretul de oferta al proprietatilor comparabile a fost ajustat cu ajutorul corectiilor determinate prin comparatie directa. In anexele raportului de evaluare sunt prezentate calculele pentru metoda comparatiei directe in vederea determinarii valorii terenului aferent proprietatii analizate.

14.4.2 Estimare valoare constructii – metoda C.I.N.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic, conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii unui echivalent modern, cu exceptia cazului in care sunt implicate factori precum durata de timp nejustificata, dificultate, risc, etc.

Expertul va estima costul de inlocuire al constructiilor din care va face deducerile necesare pentru a reflecta deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica sau externa.

Metoda CIN este o metoda la care costurile de edificare ale constructiilor se determina pe baza fiselor din cataloage, fise in care sunt prevazuti indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a cladirii raportata la 1 mp suprafata desfasurata Sd.

Deprecierea fizica este pierderea de valoare ca rezultat al utilizarii in timp si datorita factorilor externi din mediul inconjurator.

Deprecierea functionala este o pierdere de valoare din cauza deficientelor de conceptie sau proiectare a cladirii, de schimbarile in timp referitoare la aspectul cladirii, material sau standard de constructive.

Deprecierea economica reprezinta pierderea de valoare rezultata ca urmare a actiunii unor factori externi proprietatii, precum schimbari in economie, care afecteaza cererea pentru bunuri si servicii si in consecinta rentabilitatea entitatilor, lipsa de interes datorita localizarii si a vecinatatilor.

Evaluatorul nu a considerat relevanta abordarea pe baza de costuri, data fiind natura proprietatii.

Definitii, ipoteze si ipoteze speciale si altele

15.1 Definitii

Valoarea de piata conform SEV 100 - "Cadru general", reprezinta "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

15.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigari suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil si marketabil
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini, in afara cazului in care se specifica altfel
- Clientul este raspunzator de autenticitatea documentelor prezentate, cat si de corespondenta datelor de identificare juridical cu cele faptice din teren la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii, in afara cazurilor in care contrariul este evident
- Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nicio garantie asupra preciziei acestora
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea schimbarea destinatiei activului in eventualitatea unei vanzari sau schimb
- Nu s-au inspectat partile ascunse sau inaccesibile; se presupune ca nu exista aspect ascunse sau nevizibile ale proprietatii, atele decat cele specificate in raport, aspect c ear putea avea ca effect o diferenta de valoare. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea situatii si nici obligativitatea intretinerii studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor
- Se presupune ca imobilul se conforma tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice, in afara cazurilor in care neconformitatile au fost identificate, descrise si luate in considerare in prezentul raport
- Se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglmentarile locale si republicate privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cand neconcorantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in prezentul raport
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative, locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru orice activitate pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului



- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la existent unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existent unor asemenea material. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. In consecinta, s-a presupus ca nu sunt, pes au in cadrul imobilului, niciun fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si ar diminua valoarea acesteia
- Situatiia actuala a proprietatii, precum si scopul prezentei evaluari au stat la baa selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului de valoare selectat
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, fiind posibila existent si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta
- Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscal, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se modifica, concluziile acesturi raport isi pierd valabilitatea
- Nu s-a solicitat din partea beneficiarului raportului sau din partea unor altor personae interesate obtinerea vreunui rezultat in urma evaluarii
- Previziunile sau estimarile de explotare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipate ai ofertei si cei prognozati ai cererii, prin urmare, aceste previziuni si estimari se pot modifica in functie de conditiile viitoare ale pietei
- Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nicio informatie relevanta

15.3 Responsabilitatea fata de terti

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora
- In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specific ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate
- Acest raport de evaluare este destinat strict scopului precizat si numai pentru uzul destinatarilor mentionati. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatari si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta

15.4 Clauza de nepublicare

- Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al tuturor partilor cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte personae si in alt scop decat cel prezentat atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale

16 Declaratia de conformitate

Ca evaluator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta si respectand reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2015, si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relatie particulara cu client sau destinatarul raportului si nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori, solicitare venita din partea clientului sau unor terte personae ce au interese legate de client sau de proprietatea evaluata, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare



[Handwritten signature]

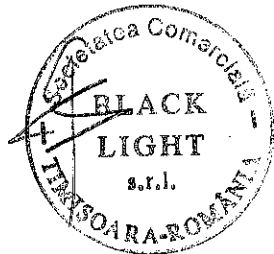
17 Certificare

Certificam in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- 1 Afirmatiile declarate si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei proprietatii.
- 2 Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar la ipotezele si ipotezele special mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile profesionale, impartiale si nepartinitoare ale evaluatorului.
- 3 Nu avem niciun interes anterior, prezent sau de perspectiva in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune de evaluare, exceptie facand rolul mentionat aici.
- 4 Implicarea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului sau destinatarului in functie de opinia evaluatorului.
- 5 Analizele, opiniile si concluziile formulate in prezentul raport sunt in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR.
- 6 Evaluatorii poseda cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- 7 Consideram ca suntem degrevati de raspunderea existentei unor vici ascunse privind obiectul evaluarii, factori de mediu etc, care ar putea influenta in vreun sens valoarea activelor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate oferi nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestuia ulterioara evaluarii.
- 8 Metodologic, in elaborarea lucrarii, s-a tinut seama de prevederile legale, de preturile de comercializare a unor bunuri identice sau similar cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data evaluarii, precum si de starea reala a activelor evaluate.
- 9 Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologice de evaluare care nu conduc la rezultatele evidentiate

Stampila si semnatura:

Asocierea S.C. BLACK LIGHT S.R.L. & S.C. CONSULTIM S.A.



18 Reconcilierea valorilor

Concluzia in ceea ce priveste valoarea se bazeaza pe:

- Definitia valorii
- Scopul si intentia de utilizare a evaluarii
- Precizia, cantitatea si calitatea informatiilor relevante si necesare utilizate

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii

- Valoarea este o predictie
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o comparare
- Orientarea spre piata

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin abordarile aplicate si pe de alta parte argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport de evaluare
- Valorile estimate in urma evaluarii proprietatii imobiliare reprezinta valoarea de piata
- Valoarea este o opinie asupra unei valori
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- Valoarea este o predictie
- Valorile prezentate in prezentul raport de evaluare nu include TVA

Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la data evaluarii 16.09.2016

Avand in vedere criteriile fundamentale oferite de standardele profesionale de evaluar in vigoare pentru selectarea si alegerea valorii finale (adecvarea metodelor la scop si utilizare, precizia, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate), opinia noastra este ca valoarea proprietatii imobiliare descrise (sau a dreptului de proprietate evaluat) este de:

Nr. Crt	Denumire	Nr. Top	Suprafata (mp)	An PIF	Valoare estimata	
					Euro	Lei
2	Piata Dacilor, nr. 8, SAD 2	400419-C1-U10	41,85	~1930	26.100	116.195
2	Piata Dacilor, nr. 8, SAD 3	400419-C1-U11	88,71	~1930	62.600	278.689
TOTAL					88.700	394.884

SAD 2
SAD 3

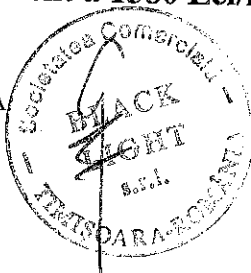
Valoarea estimata a chiriei este de:
167 Euro/luna, echivalent a 745 Lei/luna
355 Euro/luna, echivalent a 1580 Lei/luna

Reprezentant legal

ASOCIERIA S.C. BLACK LIGHT S.R.L. & S.C. CONSULTIM S.A.

Expert evaluator

Vereb Andrei-Eugen



ANEXE

*nota: toate anexele atasate la prezentul raport de evaluare au fost numerotate, semnate si stampilate



Abordarea prin piață - SAD 2

Elemente de comparație	Timisoara, Piata Daclor, nr. 8, jud. Timis	Comp. A - Bdul Take Ionescu		Comp. B - Bdul Take Ionescu		Comp. C - Bdul Take Ionescu	
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		68.000		165.000		98.000	
Suprafata utilă (mp.)	41,85	83		200		80	
Tipul tranzacției		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>	
Valoarea ajustată (% Eur)		10%	-6.800	10%	-16.500	10%	-9.800
Pret ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
Drept de proprietate transmis		<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>	
Valoarea ajustării	integral	0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
Condiții de finanțare		<i>la piața</i>		<i>la piața</i>		<i>la piața</i>	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
Condiții de vanzare		<i>obiective</i>		<i>obiective</i>		<i>obiective</i>	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		<i>Nu este cazul</i>		<i>Nu este cazul</i>		<i>Nu este cazul</i>	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
Condițiile de piață		<i>recent</i>		<i>recent</i>		<i>recent</i>	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
Localizare		<i>Daclor</i>		<i>Piața Românilor</i>		<i>Piața Traian</i>	
Valoarea ajustării (%)	Daclor	0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
Acces		<i>Drum principal, asfaltat</i>		<i>Drum principal, asfaltat</i>		<i>Drum principal asfaltat</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	Drum principal asfaltat	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
Anul construit		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	-1930	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
Suprafata utila (mp.)		83		200		80	
Diferenta suprafata	41,85	-41		-158		-38	
Valoarea ajustării (% Eur)		-55%	-33.713	-88%	-130.474	-53%	-46.734
Pret ajustat (Eur)		27.487		18.026		41.466	
Finisaje		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>superioare</i>	
Valoarea ajustării (% Eur)	normale	-5%	-1.374	-5%	-901	-20%	-8.293
Pret ajustat (Eur)		26.112		17.125		33.173	
Sistem incalzire		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>	
Valoarea ajustării (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		26.112		17.125		33.173	
Utilitati		<i>toate</i>		<i>toate</i>		<i>toate</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	toate	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		26.112		17.125		33.173	
Vișina		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	da	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		26.112		17.125		33.173	
Componente non imobiliare (mobiler, aer conditionat, etc)		<i>nu</i>		<i>nu</i>		<i>sistem climatizare</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	nu	0%	0	0%	0	5%	1.659
Pret ajustat (Eur)		26.112		17.125		31.514	
Restricții		<i>fara restrictii</i>		<i>fara restrictii</i>		<i>fara restrictii</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	fara	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		26.112		17.125		31.514	
Total ajustare bruta (% Eur/mp)		57,3%	35.088	88,5%	131.375	64,3%	56.686
Total ajustare neta (% Eur/mp)		51,6%	35.088	51,6%	131.375	51,6%	56.686
Proprietatea aleasa							
Valoarea estimata (rotund) EURO				26.100			
Valoarea estimata (rotund) LEI				116.195			
Curs valutar (ron/eur)		4,4519					

Note:

- 15 -



ABORDAREA PRIN VENIT. SAD 2				
METODA CAPITALIZĂRII DIRECTE				
Estimarea venitului brut potential anual VBP(chirie bruta unitara x suprafata utila inchiriabila x 12 luni) =	Chirie unitar: Suprafata		Euro	Moneda (Lei)
		4,0	41,85	4,4519
Venit brut potential anual (VBP)	8.943			lei
Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2				
P1 (pierderi din neinchiriere) =	5%	447	lei	
P2 (pierderi din neplata si/sau intarzieri la plata chiriei)=	0%	0	lei	
VBE:	8.496			lei
Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)				
C1 (cheltuieli fixe) =	2,00%	170	lei	
C2 (cheltuieli variabile) =	1,00%	85	lei	
Reparatii si intretinere		85	lei	
VNE:	8.241			lei
Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzactionare comparabile				
In urma analizei pietei imobiliare, rata de capitalizare pentru constructii comparabile cu cea evaluata se situeaza intre:				
S-a optat pentru o rata de capitalizare de				
Valoarea de piata a constructiei estimat pe baza abordarii prin venituri :				
	6,0%	si	8,0%	
	c	=	6,5%	
	126.784	lei		
	28.479	euro		

-26-



Abordarea prin piață - SAD 3

Elemente de comparație	Timișoara, Piața Daciilor, nr. 8, jud. Timiș	Comp. A - Bdul Take Ionescu		Comp. B - Bdul Take Ionescu		Comp. C - Bdul Take Ionescu	
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		68.000		165.000		98.000	
Suprafața utilă (mp.)	88,71	83		200		80	
<i>Tipul construcției</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>	
Valoarea ajustată (%Eur)		10%	-6.800	10%	-16.500	10%	-9.800
Pret ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
<i>Drept de proprietate transmis</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>	
Valoarea ajustării	Integral	0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
<i>Condiții de finanțare</i>		<i>la piața</i>		<i>la piața</i>		<i>la piața</i>	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
<i>Condiții de vânzare</i>		<i>obiective</i>		<i>obiective</i>		<i>obiective</i>	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
<i>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</i>		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
<i>Condițiile de plată</i>		recent		recent		recent	
Valoarea ajustării		0%	0	0%	0	0%	0
Pret Ajustat		61.200		148.500		88.200	
<i>Localizare</i>		<i>Daciilor</i>		<i>Piața Romanilor</i>		<i>Piața Traian</i>	
Valoarea ajustării (%)	Daciilor	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
<i>Acces</i>		<i>Drum principal, asfaltat</i>		<i>Drum principal, asfaltat</i>		<i>Drum principal asfaltat</i>	
Valoarea ajustării (%Eur/mp)	Drum principal asfaltat	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
<i>Anul construirii</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>	
Valoarea ajustării (%Eur/mp)	1930	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		61.200		148.500		88.200	
Suprafața utilă (mp.)	88,71	83		200		80	
Diferența suprafață		6		-111		9	
Valoarea ajustării (% Eur)		8%	4.678	-62%	-91.814	12%	10.670
Pret ajustat (Eur)		65.878		56.686		98.870	
<i>Finisaje</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>superioare</i>	
Valoarea ajustării (% Eur)	normale	-5%	-3.294	-5%	-2.834	-20%	-19.774
Pret ajustat (Eur)		62.584		53.851		79.096	
<i>Sistem încălzire</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>	
Valoarea ajustării (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		62.584		53.851		79.096	
<i>Utilități</i>		<i>toate</i>		<i>toate</i>		<i>toate</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	toate	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		62.584		53.851		79.096	
<i>Vitrina</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>		<i>similar</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	da	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		62.584		53.851		79.096	
<i>Componente non-imobiliare (mobilier, aer condiționat, etc.)</i>		nu		nu		sistem climatizare	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	nu	0%	0	0%	0	-5%	-3.955
Pret ajustat (Eur)		62.584		53.851		75.141	
<i>Restricții</i>		<i>fara restricții</i>		<i>fara restricții</i>		<i>fara restricții</i>	
Valoarea ajustării (% Eur/mp)	fara	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Eur)		62.584		53.851		75.141	
Total ajustare brută (% Eur/mp)		13,0%	7.972	63,7%	94.649	39,0%	34.398
Total ajustare netă (% Eur/mp)		2,0%	1.384	2,0%	-94.649	2,0%	-13.059
Proprietatea aleasă		x					
Valoarea estimată (rotund) EURO				62.600			
Valoarea estimată (rotund) LEI				278.689			
Curs valutar (ron/eur)		4,4518					

Note:



-27-

ABORDAREA PRIN VENIT. SAD 3				
METODA CAPITALIZĂRII DIRECTE				
	Chirie unitar:	Suprafata	Euro	Moneda (Lei)
Estimarea veniturii brut potential anual VBP(chirie bruta unitara x suprafata utila inchiriabila x 12 luni) =	4,0	88,71	4,4519	= 18.957
Venit brut potential anual (VBP)	18.957			lei
Estimarea veniturii brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2				
P1 (pierderi din neinchiriere) =	5%	948	lei	
P2 (pierderi din neplata si/sau intarzieri la plata chiriei)=	0%	0	lei	
VBE:	18.009			lei
Estimarea veniturii net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)				
C1 (cheltuieli fixe) =	2,00%	360	lei	
C2 (cheltuieli variabile) =	1,00%	180	lei	
Reparatii si intretinere		180	lei	
VNE:	17.468			lei
Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzactionare comparabile				
In urma analizei pietei imobiliare, rata de capitalizare pentru constructii comparabile cu cea evaluata se situeaza intre:	6,0%	si	8,0%	
S-a optat pentru o rata de capitalizare de	c	=	6,5%	
Valoarea de piata a constructiei estimat pe baza abordarii prin venituri :	268.745	lei		
	60.366	euro		



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMĂRIA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIULUI
SC 2016 - 13046/12.08.2016



B-dul C. D. Loga nr.1, 300030 Timișoara, internet: www.primariatm.ro

CĂTRE,

SC BLACK LIGHT SRL
TIMIȘOARA, STR. VIRTUȚII, NR.1

SC CONSULTIM SA
TIMIȘOARA, STR. EUGENIU DE SAVOYA, NR.6, AP.5

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 Biroului S.A.D., prin care se solicită evaluarea în vederea închirierii, vă rugăm să întocmiți rapoartul de evaluare necesar stabilirii tarifului de pornire la licitație pentru spațiul situat în Timișoara str. Dacilor, nr. 8- SAD2, SAD3, SAD4-subsol, SAD5.
Anexăm prezentei următoarele documente:

- copie CF nr.1612
- relevu
- contract de inchiriere nr. 1172, 1068, 959, 19.

Termenul de realizare este de 7 zile de la primirea comenzii. În cazul în care nu se poate realiza în acest termen sau mai aveți nevoie de documente, vă rugăm să ne anunțați.

PRIMAR,
Nicolae Robu

DIRECTOR,
Smaranda Haracicu

RESPONSABIL COMPARTIMENT
EVIDENȚA PATRIMONIULUI
Slavița Dubleş

ÎNTOCMIT,
Ramona Dolha

CARTEA FUNCİARĂ *Col.*
Nr. *1012*

Satul

Comuna *Simisara*

CF.E.T. 400419

TERITORIU { Cadastral
-Neadastral

CF.E.C. 400419-C1

PARTEA I-a

IMOBILUL

Nr. curent	NUMĂRUL TOPOGRAFIC AL PARCELEI	DESORIEREA IMOBILULUI	INTINDEREA		VENITUL CADASTRAL LEI	OBSERVAȚIUNI
			Hb.	M ²		
1	5755	<p style="text-align: center;"><i>H</i></p> <p><i>Casei si curte in Str. Sacilot nr 8 si Str. Mercur nr 7.</i></p> <p><i>- Pățile Comune generale sunt:</i></p> <p><i>- portile de intrare, intrarea uscate, spațiatori, V.C. urile din curte, V.C. urile din spațiatori, curtea, coborârile la baza, bransamentul electric, de apă și canal, fundacii, ziduri comune între apartamente, țereu construit și neconstruit;</i></p> <p><i>- P.C.I. pe capul A sunt: holurile de acces, accesul la pod, V.C. urile de pe pod, podul, acoperișul și fațadele;</i></p> <p><i>- P.C.I. pe capul B sunt: scările de acces la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, țereu acoperișul, podul și fațadele;</i></p> <p><i>- P.C.I. pe capul C sunt: holurile de acces, urcările la pod, podul, acoperișul și fațadele;</i></p> <p><i>- P.C.I. pe capul D sunt: Coridorul de acces, accesul la pod, podul, acoperișul și fațadele;</i></p> <p><i>- P.C.I. pe capul E sunt: curșivul de acces comun, podul, acoperișul și fațadele.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>C.F. INDIVIDUALĂ : 123089</i></p>		3972		

CONFORM [3] CU ORIGINALUL

IMBUNĂTĂȚIT DORU

11-AUG-2015

C 50-1100 an. 7 Imprii Graf. Func. Buc. 1977

PARTEA II-a

P R O P R I E T A T E A

Nr. curent	INSCRIERILE PRIVITOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚIUNI
1	<i>Kraayer Carlota născ. Kimmel</i> 1/5 parte	
2	<i>Kerres Hedvig născ. Kimmel</i> 2/5 parte	
3	<i>Kimmel Emilia</i> 1/5 parte	
	<p>cu titlul de moștenire și cumpărare: nr. 1112 din 22 Aug. 1891, nr. 7206 din 28 Iul. 1907, nr. 6233 din 29 Decembrie 1916, nr. 641 din 1895. /</p>	
4	<i>Schervolatecz Jolanda născ. Kerres</i> 1/5 parte	
	<p>cu titlul de donație: nr. 2209 din 28 Iulie 1917. /</p>	
	<p>Ințret. la 20 august 1956. Nr. 1721.</p>	
	<p>În baza cererii Statului Popular al Orașului Timișoara, întreprinderea de Locuințe și Localuri cu nr. 7633/1956, se înființează dreptul de proprietate, în conformitate cu decretul nr. 92/1950, cu titlul de naționalizare în favoarea:</p>	
	<p>STATULUI în folosința Statului Popular al Orașului Timișoara</p>	
	<p>Ințret. la 15.09.98 nr. 20.560.</p>	
	<p>Totul este în sub. A. 7.1 se aparținutecăză catal. /</p>	
	<p>Apt. nr. 1. cu 279% p.c. gen., cu 396% p.c. / apt E și cu 110,33/3972 p.c. /</p>	
	2 304 " 27,31 " B 120,94 / "	10361/1997
	3 206 " 19,41 " " 79 / "	11196/1997
	5 0,75 " 4,06 " A 2,922 / "	6704/1995 (17-11)
	6 221 " 19,88 " B 87,64 / "	P.29
	778 2,98 " 26,22 " B 118,24 / "	
	11 2,62 " 16,76 " A 104,15 / "	P.28
	13 0,56 " 3,3 " A 2,942 / "	
	15116 2,75 " 11,41 " C 109,38 / "	
	16 209 " 8,94 " C 83,02 / "	
	16/10 0,9 " 7,18 " B 35,65 / "	
	17 0,94 " 2,6 " " 37,3 / "	P.2021
	18 25 " 10,72 " C 99,26 / "	
	19 1,21 " 5,11 " C 48,22 / "	
	20 1,54 " 5,78 " C 61,33 / "	
	22 1,51 " 6,52 " B 60,02 / "	
	22/A 1,54 " 6,57 " C 61,34 / "	

Se reportat pag. 15-a

Nr. :

Nr. crt.

6. 11

7. 12

8. 13

9. 14

10. 15

11. 16

12. 17

13. 18

11 AUG. 2015

[Handwritten signature]

Nr. 1612

pag. - 2 -

Localitatea Jimișoara

Partea a II-a
PROPRIETATEA

Nr. crt.	Inscrierile privitoare la proprietate	Obs.
	Apact. nr. 23 cu 0,79% p.c. gen., cu 307% p.c./comp. C și cu 3879/3972 mp. teren	
	24 1,51 " 6,69 " C 57,75/ " " "	
	25/26 1,64 " 6,66 " C 65,12/ " " "	
	27 1,25 " 6,26 " C 53,72/ " " B.24-25	
	28 1,36 " 4,16 " C 53,66/ " " "	
	29 0,71 " 2,9 " C 28,11/ " " "	
	32 1,53 " 6,32 " C 60,52/ " " 8-9	
	36 1,01 " 6,76 " A 32,20/ " B.26-27	
	38/B 0,98 " 27,17 " E 38,79/ " D.10	
	38/A 2,77 " 72,23 " E 110,04/ " " "	
	41 2,02 " 34,29 " E 80,08/ " " N.16	
	44 1,55 " 26,11 " E 61,76/ " " "	
	45 1,73 " 9,85 " A 68,54/ " " "	
	48 0,51 " 3,53 " A 20,41/ " " "	
	49 0,51 " 3,46 " A 20,44/ " " "	
	S.A.D.I. CORPA 4,44 " 29,93 " A 176,54/ " " "	
	2 " 1,24 " 8,37 " A 49,38/ " " "	
	3 " 2,44 " 16,44 " A 97,01/ " " "	
	4 Subscl 38,56 " " " 153,58/ " " "	
	5 CORPC 1,36 " 6,29 " A 54,04/ " " "	
6.	in funcție de Statutul Român, prin Cons. Local Jimișoara -	cf. înv. 123089
	Prezenta c.f. de vine colectivă având	
7	partea comună indiviză ale imobilului înscris pe p.l.a. A"	
	Luat la nr. cat 1948 cu 23080.	
8	Ap. 32 cu 1,53% p.c. gen. 6,32% p.c. C 60,54/3972 mp.	
9.	LATAIANU EUFROSINA m. soac RADU CRISTEA - sunt cereși, cumpărătoare casei nr. 112/95	cf. 123322
	Luat la 20.10.98 m. 23543.	
10.	Ap. nr. 38/B cu 0,98% p.c. gen., cu 27,17% p.c./comp. E și cu 3879/3972 mp. teren.	
	Luat la nr. cat 1948 cu 23080.	
	Luat la nr. cat 1948 cu 23080.	
11.	Ap. nr. 150/A cu 1,53% p.c. gen., cu 6,32% p.c. C 60,54/3972 mp. teren.	
	Luat la nr. cat 1948 cu 23080.	
	Luat la 24 aprilie 2000 nr. 8441	
12.	Ap. nr. 16 cu 2,09% p.c. gen. cu 3,94% p.c. C. nr. 83,02/3972 mp.	
	de rezervație verde și parcul de la partea Cambuița Făcșina - primăria nr. 16	

1-1 AUG. 2015

PARTEA IIa

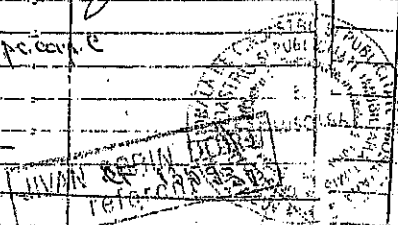
Nr.

Localitatea

N

Partea a II-a PROPRIETATEA

Nr. crt.	Inscrierile privitoare la proprietate	Obs.	Nr. crt.
	Intreat la 12 mai 2000 nr. 9999		
13.	de uzufruct asupra terenului din posesia Veres Rozso H. nr. 25+26		26
	Intreat la 11 sept. 2000 nr. 1226		27
14.	Ap. 23 cu 0,79% p.e. gen, 3,07% p.e. corp c si 31,35/3972 mp ONAIT PETRU nec. bun propriu	1307/15	
	Intreat la 12 oct. 2000 nr. 2221		
15.	Ap. 41 cu 2,02% p.e. gen, 3,29% p.e. corp c si 30,22/3972 mp		28
16.	la Iacoban Teodor la Iacoban Elena, bun comun		
	Intreat la 29. nov. 2000, nr. 26598		
17.	Ap. 22 cu 1,51% p.e. gen, 6,52% p.e. corp c si 60,02/3972 mp MIHAILESCU EMMA, bun propriu	131084	29
	Intreat la 1 dec. 2001 nr. 24247		
18.	Ap. 25+26 cu 1,64% p.e. gen, 6,60% p.e. corp c si 6,65/3972 mp		30
19.	Veres Rozso Stefan si sotia Veres Ana, bun comun		31
	Intreat la 13 dec. 2002 nr. 31995		
20.	de uzufruct asupra terenului nr. 16 si 16A catel: din nr. 16 catel nr. 16/A si din nr. 16/A catel nr. 16		32
21.	Ap. 16 cu 9,97% p.e. gen, 9,90% p.e. corp c si 36,65/3972 mp Cameciuta Veronica nec. bun propriu	133812	
22.	Intreat la 6 martie 2002 nr. 5320		
23.	Ap. 20 cu 1,54% p.e. gen, 5,28% p.e. corp c si 16,33/3972 mp UDISTEANU IOAN VIOREL si sotia UDISTEANU RACILA-MARIANA, bun comun	134617	
24.	Intreat la 12 Febr 2002 nr. 44074		
25.	Ap. 27, cu 1,35% p.e. gen, 53,79/3972 mp, folos, 6,26% p.e. corp c DANESCU VICTORIA si sotie DANESCU DANIEL, bun comun		



11 AUG. 2015

PARTEA III

Nr. 1612

Localitatea TIMISOARA

Partea a II-a
PROPRIETATEA

Nr. crt.	Inscrierile private la proprietate	Obs.
	Intrat la 26.11.2003 nr. 31529	
	Ap. 3E cu 101% pcc si 1/16 lepi corp. A cu 35,96/397 mp folos.	
26.	ZIARA EMILIA si sotul	
27.	ZIARA IOAN bun comun	
	cu raspundere L 12/95	CF 138326
	In 26 nov. 2003 nr. 31531	CF...
	Ap. 11 cu 262% pcc si 1676% pcc / corp. A cu 109,15/3972 mp teren	
28.	IRIMIA IONITA, sora b. nr.	
	cu raspundere de leg. nr. 112.	
	Intrat la 14.10.2005 nr. 20926.	
	Ap. 3 cu 206% pcc si 19,41% pcc corp. B cu 81,79/3972 mp.	
29.	BIDILECI GEORGE si sora bun comun	
	cu raspundere L 112/95	CF 141652
	Intrat la 20.06.2005 nr. 21005	
	Ap. 3 cu 206% pcc si 19,41% pcc corp. B cu 81,79/3972 mp	
30.	BIDILECI GEORGE si sora bun comun	
31.	MRS ELENA, sora bun comun	CF 141652
	Intrat la 28.06.2006 nr. 35294	
	Ap. 16 cu 0,99% pcc si 18% pcc corp. B cu 35,61/3972 mp	
32.	DEACONESCU IONELIA	
	cu raspundere	CF 136357
	Intrat la 30.11.2006 nr. 71676.	
33.	A notata ducerea la indeplinire a	
	primal notat contract de inchiriere	

STAMP: TIMISOARA, 11 AUG. 2015



Carte Funciară Colectivă Nr. 400419-C1

COPIE

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: Timisoara, Strada Daclor, nr. 8, si strada Mercur nr.7

CARTE FUNCZIARA NR. 400419-C1

Nr. Topo: 5755 Suprafata: -

Parti 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, de 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: scarile si accesul la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, terasa, acoperisul, podul si fatadele;...PCI pe corpul C sunt: holurile de acces, urcarea 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.

Observatii: -

Nr. tronson	Sca ra	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF individ	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii
-		parter	2	16	400419-C1-U16	-	304/10000	12094/397200	situat la parter corp B, compus din 3 camere, bucatărie, coridor, baie, debara, boxă la subsol, cu 3,04% părți comune indivize generale, cu 27,31% părți comune corp B și cu 120,94/3972 mp teren
-		I	6	13	400419-C1-U13	-	221/10000	8764/397200	compus din 2 camere, bucatarie, baie, antreu, boxa la subsol, cu 2,21% p.c.gen., cu 19,88% p.c./corp B si cu 87,64/3972 mp teren
-		parter	11	4	400419-C1-U4	-	2,62% pc,gen,si 16,76% pc,corp A	104,15/3972 mp,teren in folosinta	compus din 1 camera,bucatarie, debara si 3 boxe la subsol
-		parter	20	12	400419-C1-U12	-			situat in corp C compus din 1 camera,bucatarie,antreu,camara alimente,boxa la subsol cu 5,78% pc corp C si cu 61,33/3972 mp teren si 1,54%pc gen
-		-	22	3	400419-C1-U3	-	1,51%		Ap.nr:22 la parter in corp C, compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, boxa la subsol, cu 1,51% p.c.gen., cu 6,52% p.c.corp C si cu 60,02/3972 mp teren
-		parter corp C	23	2	400419-C1-U2	-	0,79%gen,		compus din 1 camera, bucatarie, antreu, boxa la subsol cu 3,07% pc corp C si 31,35/3972 mp. teren in folosinta
-		parter	24	7	400419-C1-U7	-	6,69% pc corp C	59,75/3972 mp fol	Apartament situat in corpul C compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, wc, boxa la subsol, cu 1,51% pc generale, 6,69% pc corp C si 59,75/3972 mp fol
-		parter corp C	27	1	400419-C1-U1	-	1,35%		compus din 2 camere, bucatarie, camara de alimente cu 6,26% pc corp C si 53,79/3972 mp.teren in folosinta.
-		parter	36	8	400419-C1-U8	-	1,01% pcg si 6,76% pci corp A	39,96/3972 mp, in folosinta	compus din 1 camera, bucatarie, antreu
-			41	6	400419-C1-U6	-	2,02% generale	80,08/3972 mp in folosinta	situat la etaj in corp E, compus din 2 camere, antreu, baie, bucatarie, boxa la subsol si 34,29% parti comune corp E
-			44	17	400419-C1-U17	-	155/10000	6176/397200	situat la etaj, corp E, compus din 1 cameră, hol, bucatărie, boxă la subsol, cu 1,55% părți comune indivize, cu 26,11% părți comune indivize corp E și cu 61,76/3972 mp teren cu drept de folosință
-		parter	45	9	400419-C1-U9	-			Apartamentul nr 45 in corpul A, compus din 2 camere, bucatarie, boxa la subsol, cu 1,73%pc gen, 9,85%pc corp A si cu 68,54/3972 mp teren
-		parter In Corp C	25+26	14	400419-C1-U14	-			apartament compus din 2 camere, bucatarie, antreu, Wc, camara-allimente, magazie, cu 1,64 % pc. gen. cu 6,66 % pc corp C si cu 65,12/3972 mp teren

-	parter	38/A	18	400419-C1-U18	-			compus din 3 camere, 2 bucatarii, antreu, baie, debara, boxa la subsol, cu 2,77% pc gen., 72,83% pc corp E si 110,04/3972 mp.teren in folosinta
-	parter	38/B	5	400419-C1-U5	-	generale-0,98%, corp E-27,17%		compus din 1 camera, bucatarie, antreu, baie, camera de allmenta, boxa la subsol, cu 38,79/3972 mp teren
-	parter	SAD 1	15	400419-C1-U15	-	444/10000	17654/397200	SAD 1 la parter in corpul A, compus din 3 incaperi, cu 4,44% p.c. generale, cu 29,93% p.c. corp A si cu 176,54/3972 mp teren
-		SAD NR 2	10	400419-C1-U10	-			SAD 2 la parter in corpul A, compus din 3 incaperi, cu 1,24% pc gen si 8,37 % pc corp A si 176,54/3972 mp teren
-	parter	SAD NR 3	11	400419-C1-U11	-			SAD 3 la parter in corpul A, compus din 4 incaperi, cu 2,44% pc gen si 16,44 % pc corp A si 97,01/3972 mp teren
TOTAL						0,00		
Descriere								

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998	
Act , apartamentare, anterior nationalizare D 92/1950 cu nr. 1721/1956	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123089)
1) STATUL ROMÂN, prin Consiliul Local Timisoara	

Unitate individuala Nr: 6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998	
Act	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior nationalizare D.92/1950 cu nr.1721/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123089)
1) STATUL ROMAN, prin Cons.Local Timisoara	

Unitate individuala Nr: 11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
31531 / 26.11.2003	
Contract de vanzare-cumparare , conf.L.112/1995	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0 / 2, cota initiala 1 / 1	(provenita din conversia CF 138330)
1) IRMIA IONITA, nec.bun proprie,	
B2 Interdictie de instrainare si grevare pe 10 ani conf.L.112/1995	(provenita din conversia CF 138330) Radiata prin cererea 147965 / 20.11.2009; actul nr: 45 / 20.11.2009
147965 / 20.11.2009	
Act notarial nr. 45, din 20.11.2009, emis de NP LAZAR DOREL	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 2	A1
1) ZIMA IOAN	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 2	A1
1) ZIMA EMILIA	

Unitate individuala Nr: 20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
5320 / 06.03.2002	
Contract de cumparare , legea 112/1995	

CARTE FUNCIARA NR. 400419-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) UDIȘTEANU ION VIOREL, si sotia 2) UDIȘTEANU RACILA MARIANA, bun comun	A1 (provenita din conversia CF 134617)
----	---	---

Unitate individuala Nr: 22

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
25659 / 15.10.2001		
Certificat de moștenitor		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 2 1) MIHALESCU MIRCEA-TEODOR	A1 (provenita din conversia CF 131429)
25659 / 15.10.2001		
Act, partaj		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 2 1) MIHALESCU MIRCEA TEODOR	A1 (provenita din conversia CF 131429)

Unitate individuala Nr: 23

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
19262 / 11.09.2000		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare conform L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) ONUT PETRU, necasatorit, bun propriu	A1 (provenita din conversia CF 130715)
B2	Interdictie de instrainare pe 10 ani conform art.9 din L.112/1995	A1 (provenita din conversia CF 130715)

Unitate individuala Nr: 24

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
11185 / 06.05.1999		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) GIUCHICI IAGODITA, nec, bun propriu	A1 (provenita din conversia CF 126215)

Unitate individuala Nr: 27

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
24074 / 07.10.2002		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conf. L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0, cota initiala 1 / 1 1) DANESCU-VICTORIA, si sotul 2) DANESCU-DANIEL, bun comun	(provenita din conversia CF 135931)
B2	Interdictie de instrainare pe 10 ani, conf. L.112/1995	(provenita din conversia CF 135931) Radiata prin cererea 143561 / 25.09.2012; actul nr. 1123 / 24.09.2012
134278 / 31.08.2011		
Act notarial nr. 1076, din 30.08.2011, emis de NP.SICA MARIUS ALEXANDRU		
B3	Interdictie de instrainare si grevare in favoarea: 1) BAUSCHE ZOLTAN-RADU	- Radiata prin cererea 143561 / 25.09.2012; actul nr. 1123 / 24.09.2012
143561 / 25.09.2012		
Act notarial nr. 1123, din 24.09.2012, emis de SICA MARIUS ALEXANDRU		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) BAUSCHE ZOLTAN-RADU, necasat, bun propriu	A1 -

Unitate individuala Nr: 36

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
31529 / 26.11.2003		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0, cota initiala 1 / 1	(provenita din conversia CF 138326)

- 28 -

[Handwritten signature]

	1) ZIMA EMILIA, si sotul 2) ZIMA IOAN, bun comun	
B2	Interdictie de instrainare pe 10 ani art.9 L.112/1995	(provenita din conversia CF 138326) Radiata prin cererea 109785 / 04.07.2014; actul nr. Legea 71 / 10.06.2011
109785 / 04.07.2014		
Act notarial nr. Contract de vanzare nr 838, din 04.07.2014, emis de bnp Mitu Sonia Stellana		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1
	1) CHELBA CORNEL, bun propriu	-

Unitate individuala Nr: 41

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
22281 / 12.10.2000		
Contract de cumparare , conform L 112/1995		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 131084)
	1) IACOBAN TRAIAN, si sotia 2) IACOBAN ELENA, bun comun	
Nota		
B2	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani conform articol 9 din L 112/1995	A1 (provenita din conversia CF 131084)

Unitate individuala Nr: 44

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998		
Act nr. apartamentare, anterior nationalizare nr. 1721/1956 conform D. 92/1950		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123089)
	1) STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA	

Unitate individuala Nr: 45

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, ant nationalizare D92/950 cu nr 1721/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123089)
	1) STATUL ROMAN PRIN CONS LOCAL TIMISOARA	

Unitate individuala Nr: 25+26

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
24247 / 01.10.2001		
Act de vânzare cumpărare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare Lg 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 133812 tm)
	1) VERES REZSO STEFAN, si sotia 2) VERES ANA	
B2	Interdictie de instrainare pe perioada de 10 ani, de la data cumpararii , conf Lg.112/1995 , art 9	A1 (provenita din conversia CF 133812 tm)
22742 / 13.02.2014		
Act notarial nr. act de lichidare a comunitatii de bunuri aut. sub nr. 175, din 13.02.2014, emis de NP Clai Ci Ana Valentina		
B3	In baza actului de lichidare a regimului comunitatii legale , se stabileste cota de proprietate a fiecaruia din cei inscrisi sub B 1 , adica cota de 1/2 parte fiecare.	-
Act notarial nr. certificat de mostenitor nr. 12, din 13.02.2014, emis de NP Clai Ci Ana Valentina		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 2	A1
	1) VERES ANA	-

Unitate individuala Nr: 38/A

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998		
Lege		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, nationalizare D.92/1950 cu inch.nr.1721/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 11 AUG. 2015

-29-

1) STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL TIMISOARA	(provenita din conversia CF 123089)
--	-------------------------------------

Unitate individuala Nr: 38/B

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
44245 / 28.03.2007	
Contract de vanzare-cumparare nr. 418, din 27.03.2007	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123418)
1) PAVLOV MILENCO, necasatorit, bun propriu	

Unitate individuala Nr: SAD 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998	
Act	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior nationalizare D.92/1950 cu nr.1721/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123089)
1) STATUL ROMAN, prin Consiliul Local Timisoara	

Unitate individuala Nr: SAD NR 2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998	
Act	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, ant nationalizare D92/950 cu nr A11721/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123089)
1) STATUL ROMAN PRIN CONS LOCAL TIMISOARA	

Unitate individuala Nr: SAD NR 3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
20560 / 15.09.1998	
Act	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, ant nationalizare D92/950 cu nr A11721/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 123089)
1) STATUL ROMAN PRIN CONS LOCAL TIMISOARA	

C. Partea III. SARCINI

CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 2

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 6

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 11

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 20

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 22

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate Individuala Nr: 23

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate Individuala Nr: 24

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 27

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
134278 / 31.08.2011	
Act notarial nr. 1076, din 30.08.2011, emis de NP.SICA MARIUS ALEXANDRU	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 14.800,00 / EUR ↳ BAUSCHE-ZOLTAN-RADU	- Radiata prin cererea 143561 / 25.09.2012; actul nr. 1123 / 24.09.2012

Unitate individuala Nr: 36

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 41

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 44

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 45

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 25+26

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 38/A

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 38/B

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate Individuala Nr: SAD 1

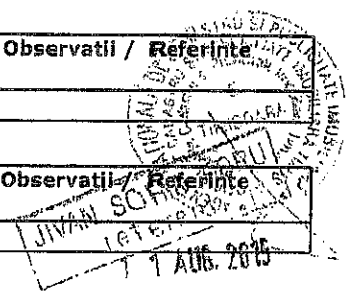
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate Individuala Nr: SAD NR 2

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: SAD NR 3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



-31-

**CARTE FUNCIARA NR. 400419****COPIE**

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**TEREN intravilan**

Nr. CF vechi: 1612

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 8, si strada Mercur nr.7

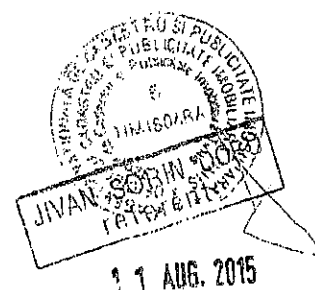
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 5755	Din acte: 3.972; Masurata:3.972	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 400419-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
1721 / 20.08.1956		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, nationalizare conf. D.92/1959, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota Initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 1612)
1) STATUL ROMAN, in folosinta Sfatului Popular al orasului Timisoara		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 8, si strada Mercur nr.7

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 5755	3.972	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 400419-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

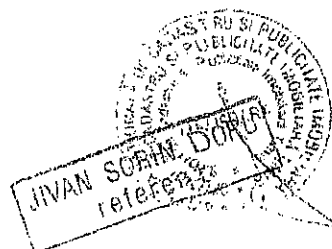
Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosinta	Intravilan	Supraf (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata:3.972	-	-	5755	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	Top: 5755	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte in CF colectiva 400419-C1	-

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie



11 AUG. 2015

SAD 3

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA**

PA8X-4089
Înregistrat la nr. 05.12.2000
din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu altă destinație decât aceea de locuință
Nr. 1172 /20 00

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Primăria Municipiului Timișoara, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentată prin D-nul Primar
GHEORGHE CIUHANDU
S.C. S.C.C.A. " SPATIAL "

cu sediul în TIMIȘOARA str. ZUGRAV NEDELCU NR.9 nr. _____
Înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J35/773 din 19.03.1992
reprezentată prin DOGAR IOAN, cu delegația nr. _____ di
_____ a intervenit următorul contract de închiriere.

Primul în calitate de locatar închiriază în baza O.R. nr. 1184 din 31.10.2000, iar
al doilea în calitate de locatar (denumit mai jos chiriaș) la cu chirie spațiul cu altă destinație
decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. DACILOR nr. 8
în suprafață de 23.28 mp.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile
contractante a spațiului construit în suprafață de 23.28 mp.

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate.

Număr total încăperi 1 folosite pentru Atelier reparatii ceasuri
în suprafață de 23.28 mp, din care _____ anexe în suprafață de _____ mp

B. Suprafețele locative folosite în comun.

Număr total încăperi _____ folosite pentru _____
în suprafață de _____ mp
din care aferentă chiriașului din prezentul contract în _____ încăperi sunt _____ mp

C. Din curtea sau grădina aferentă clădirii în suprafață de _____ mp, revine

chiriașului o suprafață de _____ mp, folosită pentru _____

Art. 2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces
verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. Termenul închirierii este de 15 ani, cu începere de la data de 31.10.2000
până la data de 30.10.2015

La expirarea contractului de închiriere chiriașul trebuie să-și manifeste intenția prelungiri
contractului de închiriere, în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, în caz contra
contractul de închiriere se va rezilia de drept.

IV. PREȚUL

Art. 4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate stabilită prin fișa de calcul chiriei, ce face parte integrantă din prezentul contract, calculată pe baza Hotărârii Consiliul Local nr. 84 din 27.05.1997.

Chiria lunară va fi reactualizată (modificată) pe durata derulării contractului, prin hotărâri a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Contul de virament al locatorului Primăria Municipiului Timișoara 2122020702539066 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara.

Contul de virament al chiriașului _____ deschis la Banca _____

Art. 6. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata se penalizează cu 5% pe zi întârziere din suma datorată pentru maxim 30 de zile calendaristice. După această perioadă de 30 de zile contractul este reziliat de drept. În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 7. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare primire, care să consemneze starea efectivă a spațiului închiriat.

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 8. a) Să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

c) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosirea spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

d) La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

e) Să întrețină, să amenajeze și să modernizeze spațiul, fațada și trotuarul, periodic și la solicitarea locatorului în conformitate cu Autorizația de construcție eliberată de Primăria Municipiului Timișoara.

Valoarea lucrărilor va reprezenta minim 70% din valoarea totală anuală a chiriei până când sunt îndeplinite condițiile impuse prin Autorizația de construcție.

Documentele care justifică valoarea lucrărilor efectuate (facturi, situație de lucrări, deviză ofertă) se predau la Primăria Municipiului Timișoara - Direcția Patrimoniu, până cel mai târziu în data de 15.12 a anului în curs.

f) Pentru determinarea exactă a suprafețelor închiriate, precum și a părților comune aferente acestora, din imobilele din care sunt situate, chiriașul, se obligă să efectueze evaluarea și dezmembrarea spațiului deținut prin contract, în termen de 6 luni de la data încheierii contractului.

Costul aferent evaluării și dezmembrării spațiului deținut, urmează a fi suportat de către chiriaș.

Documentele de dezmembrare și evaluare se vor preda Primăriei Municipiului Timișoara-Birou Contracte.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art. 10. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 11. 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.

2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații:

a. Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;

b. În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;

c. În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;

d. Tacita relocațiune nu este permisă.

3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului.

a. În momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;

b. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu sau a planului Urbanistic de Zonă, care schimbă destinația anumitor spații;

c. Pentru neplata chiriei pe durata de 60 zile;

d. Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului pentru neexecutarea obligațiilor prevăzute la art. 8 lit. (e) și (f);

e. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a anumitor spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

4) Odată cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra imobilului în care se află spațiul cu altă destinație, locațiunea acestuia se transmite noului proprietar, orice litigiu între cele două părți fiind de natura instanțelor de judecată.

5) În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere din culpa chiriașului, acesta nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

6) Pentru spațiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 12. Prin acordul de voință, părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "uz" și "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "Uzul" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spațiului închiriat.

Prin "caracter de continuitate" părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 13.

- b. "Neuzul" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art. 13. Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului.

a) concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia, de cel mult 30 zile într-un an calendaristic.

b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparație, de cel mult _____ zile într-un an calendaristic.

c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente definite ca "forță majoră" (incendii, inundații, cutremur etc.).

Art. 14. Neuzul de către chiriaș a spațiului dă dreptul locatarului la rezilierea deplină a prezentului contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către chiriaș a unor activități în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă un caracter de continuitate.

Art. 15. Situația de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciți de către Primăria Municipiului Timișoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

Art. 16. În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu dublul chiriei lunare, până la data predării efective.

Art. 17. În situația în care Primăria hotărăște consolidarea imobilului în care se găsește spațiul, chiriașul va participa cu cota aferentă la lucrările de consolidare.

Dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute în prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art. 18. Chiriașul se obligă ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să prezinte releveul spațiului deținut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferențe între schița prezentată și releveul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere.

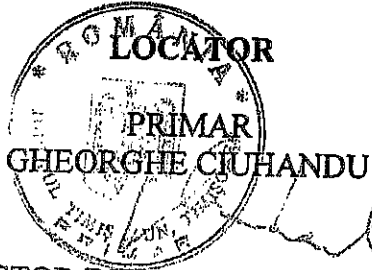
Costul aferent întocmirii releveului NU va fi scăzut din suma reprezentând chiria datorată.

X. LITIGII

Art. 19. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

Prezentul contract se încheie azi _____ în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

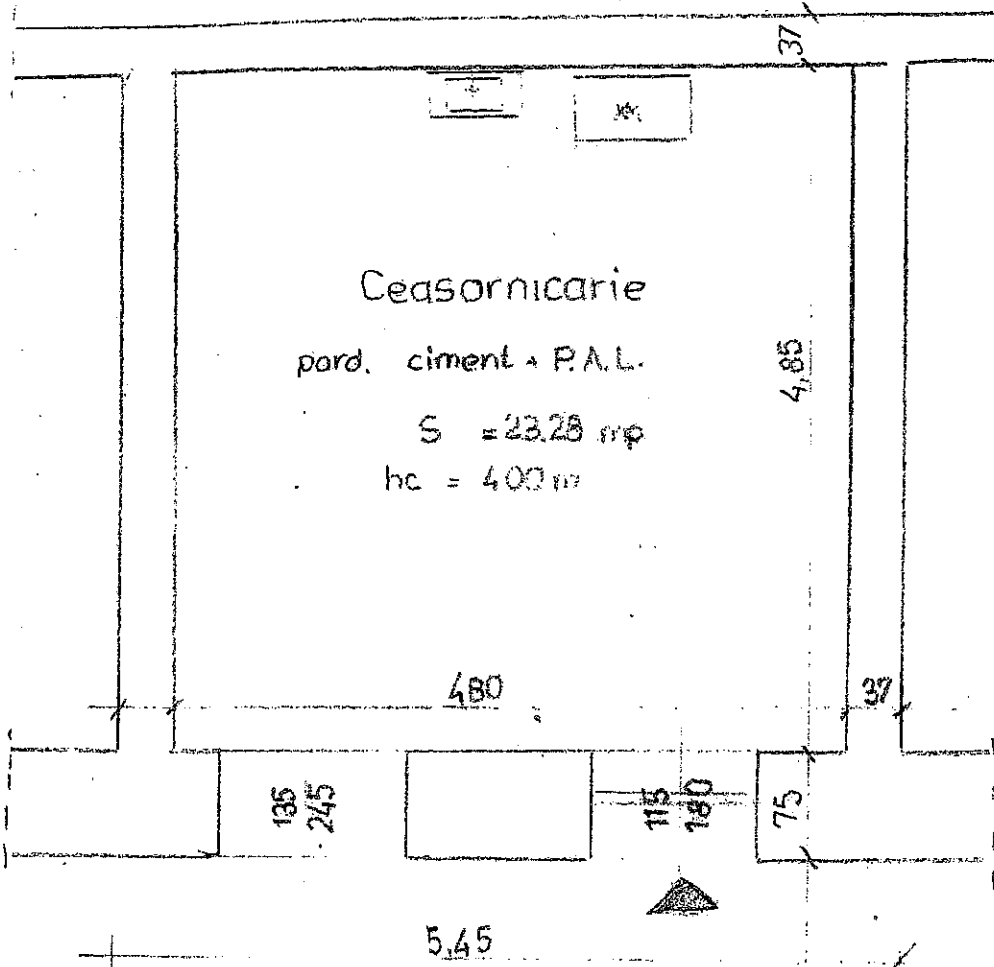


DIRECTOR DIRECTIA PATRIMONIU
CONSTANTIN N. MIUT

VIZAT PENTRU LEGALITATE
OFICIUL JURIDIC CONTENCIOS

LOCATAR





Ceasornicarie
 pard. ciment + P.A.L.
 $S = 23,28 \text{ mp}$
 $hc = 4,00 \text{ m}$

supraf. utila: 23,28 mp
 supraf. desfasurata 32,56 mp

str. DACILOR

Coop. Dinamo
 str. ZUGRAV NEDELICU nr.9 TIMISOARA
 RELEVEE SPATII PRODUCTIE
 PLAN ORIENTAL
 CEASORNICARIE
 1:50
 str. DACILOR nr. 8

Handwritten signature

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA**

Înregistrat la nr. SCO-7130
din 22.05.2000

SAD 3

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu altă destinație decât aceea de locuință

Nr. 1068 / 20 0 0

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Primăria Municipiului Timișoara, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentată prin D-nul Primar
GHEORGHE CIUHANDU,

S.C. S.C.C.A. " INCALTAMINTEA "

cu sediul în TIMIȘOARA str. CAL. BUZIASULUI nr. 14

înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J.35/206 din 20.01.1992

reprezentată prin ISAIN DUȘAN, cu delegația nr. - din

- a intervenit următorul contract de închiriere.

Primul în calitate de locatar închiriază în baza O.R. nr. 1090 din 24.04.2000, iar
al doilea în calitate de locatar (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie spațiul cu altă destinație
decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. DACILOR nr. 8,
în suprafață de 65.43 mp.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile
contractante a spațiului construit în suprafață de 65.43 mp.

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate.

Număr total încăperi 4 folosite pentru Magazin desfacere produse proprii

în suprafață de 65.43 mp, din care 3 anexe în suprafață de 50.40 mp.

B. Suprafețele locative folosite în comun.

Număr total încăperi - folosite pentru -

- în suprafață de - mp,
din care aferentă chiriașului din prezentul contract în - încăperi sunt - mp.

C. Din curtea sau grădina aferentă clădirii în suprafață de - mp, revine
chiriașului o suprafață de - mp, folosită pentru -

Art. 2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces-
verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. Termenul închirierii este de 10 ani, cu începere de la data de 24.04.2000
până la data de 23.04.2010.

La expirarea contractului de închiriere chiriașul trebuie să-și manifeste intenția prelungirii
contractului de închiriere, în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, în caz contrar
contractul de închiriere se va rezilia de drept.

- 40 -

[Signature]

IV. PREȚUL

Art. 4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate stabilită prin fișa de calcul chiriei, ce face parte integrantă din prezentul contract, calculată pe baza Hotărârii Consiliului Local nr. 84 din 27.05.1997.

Chiria lunară va fi reactualizată (modificată) pe durata derulării contractului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Contul de virament al locatorului Primăria Municipiului Timișoara 21220207025390605 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara.

Contul de virament al chiriașului 306720501 deschis la Banca COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A. TIMIȘOARA

Art. 6. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata se penalizează cu 5% pe zi întârziere din suma datorată pentru maxim 30 de zile calendaristice. După această perioadă de 30 de zile contractul este reziliat de drept. În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 7. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire, care să consemneze starea efectivă a spațiului închiriat.

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 8. a) Să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

c) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

d) La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

e) Să întrețină, să amenajeze și să modernizeze spațiul, fațada și trotuarul, periodic și la solicitarea locatorului în conformitate cu Autorizația de construcție eliberată de Primăria Municipiului Timișoara.

Valoarea lucrărilor va reprezenta minim 70% din valoarea totală anuală a chiriei până când sunt îndeplinite condițiile impuse prin Autorizația de construcție.

Documentele care justifică valoarea lucrărilor efectuate (facturi, situație de lucrări, deviz ofertă) se predau la Primăria Municipiului Timișoara - Direcția Patrimoniu, până cel mai târziu în data de 15.12 a anului în curs.

f) Pentru determinarea exactă a suprafețelor închiriate, precum și a părților comune aferente acestora, din imobilele din care sunt situate, chiriașul, se obligă să efectueze evaluarea și dezmembrarea spațiului deținut prin contract, în termen de 6 luni de la data încheierii contractului.

Costul aferent evaluării și dezmembrării spațiului deținut urmează să fie scăzut din suma reprezentând chiria.

Documentele de dezmembrare și evaluare se vor preda Primăriei Municipiului Timișoara - Biroul Contracte.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art. 10. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 11. 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.

2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații:

a. Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;

b. În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;

c. În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;

d. Tacita relocațiune nu este permisă.

3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului.

a. În momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;

b. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu sau Planului Urbanistic de Zonă, care schimbă destinația anumitor spații;

c. Pentru neplata chiriei pe durata de 60 de zile;

d. Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului pentru neexecutarea obligațiilor prevăzute la art. 8. lit (e) și (f);

e. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a anumitor spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

4) Locațiunea încetează de drept, odată cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spațiului.

5) În cazul rezilierii contractului de închiriere din culpa chiriașului, acesta nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

6) Pentru spațiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 12. Prin acordul de voință, părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "uz" și "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "Uzul" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spațiului închiriat.
Prin "caracter de continuitate" părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 13.
- b. "Neuzul" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art.13. Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului.

- a) concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia, de cel mult 30 zile într-un an calendaristic.
- b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparație, de cel mult 60 zile într-un an calendaristic.
- c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente definite ca "forță majoră" (incendii, inundații, cutremur etc.).

Art.14. Neuzul de către chiriaș a spațiului dă dreptul locatorului la rezilierea de plin drept a prezentului contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către chiriaș a unor activități în beneficiul clienței sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă un caracter de continuitate.

Art.15. Situația de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciți de către Primăria Municipiului Timișoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

Art.16. În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu dublul chiriei lunare, până la data predării efective.

Art.17. În situația în care Primăria hotărăște consolidarea imobilului în care se găsește spațiul, chiriașul va participa cu cota aferentă la lucrările de consolidare.

Dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute în prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art.18. Chiriașul se obligă ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să prezinte releveul spațiului deținut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferențe între schița prezentată și releveul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere.

Costul aferent întocmirii releveului urmează să fie scăzut din suma reprezentând chiria datorată.

X. LITIGII

Art.19. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

22.05.2000

Prezentul contract se încheie azi _____ în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

LOCATOR

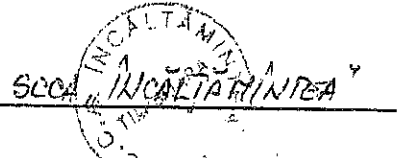
PRIMAR
GHEORGHE CIUHANDEU



DIRECTOR DIRECTIA PATRIMONIU
CONSTANTIN N. MIUT

VIZAT PENTRU LEGALITATE
OFICIUL JURIDIC CONTENCIOS

LOCATAR



Director general,
Ing. Horia Bujor

Director economic,
Petrescu Maria

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA

Înregistrat la nr. EC5X-640
din 16.02.2000

502

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu altă destinație decât aceea de locuință

Nr. 959 / 199 2000

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Primăria Municipiului Timișoara, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentată prin D-nul Prim
GHEORGHE CIUHANDU,

S.C. S.C. "DESSY COMPANY" S.R.L.

cu sediul în TIMIȘOARA str. REBREANU LIVIU BV. nr. 65
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J35/2769 din 13.07.1992
reprezentată prin GORUN MARIA, cu delegația nr. d

 a intervenit următorul contract de închiriere.

Primul în calitate de locatar închiriaza în baza O.R. nr. 961 din 13.12.1999 și
al doilea în calitate de locatar (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie spațiul cu altă destinație
decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. DACILOR nr. 8
în suprafață de 41.85 mp.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părți
contractante a spațiului construit în suprafață de 41.85 mp.

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate.

Număr total încăperi 3 folosite pentru Magazin nealimentar

în suprafață de 41.85 mp, din care anexe în suprafață de m

B. Suprafețele locative folosite în comun.

Număr total încăperi folosite pentru

din care aferentă chiriașului din prezentul contract în suprafață de m
încăperi sunt m

C. Din curtea sau grădina aferentă clădirii în suprafață de mp, revir
chiriașului o suprafață de mp, folosită pentru

Art. 2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces
verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. Termenul închirierii este de 10 ani, cu începere de la data de 13.12.1999
până la data de 12.12.2009

La expirarea contractului de închiriere chiriașul trebuie să-și manifeste intenția prelungiri
contractului de închiriere, în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, în caz contra
contractul de închiriere se va rezilia de drept.

UA

IV. PREȚUL

Art. 4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate stabilită prin fișa de calcul chiriei, ce face parte integrantă din prezentul contract, calculată pe baza Hotărârii Consiliu Local nr. 84 din 27.05.1997.

Chiria lunară va fi reactualizată (modificată) pe durata derulării contractului, prin hotărâri Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se fi plata.

Contul de virament al locatorului Primăria Municipiului Timișoara 212202070253906 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara.

Contul de virament al chiriașului 251101.1083600130 desc la Banca Banc Post S.A. 28008

Art. 6. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se fi plata se penalizează cu 5% pe zi întârziere din suma datorată pentru maxim 30 de z calendaristice. După această perioadă de 30 de zile contractul este reziliat de drept. În termen 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 7. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare primire, care să consemneze starea efectivă a spațiului închiriat.

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosi judicioase și potrivit destinației.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 8. a) Să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul închiriere.

b) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

c) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

d) La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclus cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

e) Să întrețină, să amenajeze și să modernizeze spațiul, fațada și trotuarul, periodic și la solicitarea locatorului în conformitate cu Autorizația de construcție eliberată de Primăria Municipiului Timișoara.

Valoarea lucrărilor va reprezenta minim 70% din valoarea totală anuală a chiriei până când sunt îndeplinite condițiile impuse prin Autorizația de construcție.

Documentele care justifică valoarea lucrărilor efectuate (facturi, situație de lucrări, deviză de costuri) se predau la Primăria Municipiului Timișoara - Direcția Patrimoniu, până cel mai târziu la data de 15.12 a anului în curs.

f) Pentru determinarea exactă a suprafețelor închiriate, precum și a părților comune aferent acestora, din imobilele din care sunt situate, chiriașul, se obligă să efectueze evaluarea și dezmembrarea spațiului deținut prin contract, în termen de 6 luni de la data încheierii contractului

Costul aferent evaluării și dezmembrării spațiului deținut urmează să fie scăzut din sumă reprezentând chiria.

Documentele de dezmembrare și evaluare se vor preda Primăriei Municipiului Timișoara Biroul Contracte.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractant datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art. 10. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligații înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 11. 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.

2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații

a. Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;

b. În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;

c. În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;

d. Tacita relocațiune nu este permisă.

3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului.

a. În momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;

b. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu sau Planului Urbanistic de Zonă, care schimbă destinația anumitor spații;

c. Pentru neplata chiriei pe durata de 60 de zile;

d. Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului pentru neexecutarea obligațiilor prevăzute la art. 8. lit (e) și (f);

e. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a anumitor spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

4) Locațiunea încetează de drept, odată cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spațiului.

5) În cazul rezilierii contractului de închiriere din culpa chiriașului, acesta nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

6) Pentru spațiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 12. Prin acordul de voință, părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "uz" și "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "Uzul" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spațiului închiriat.
Prin "caracter de continuitate" părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 13.
- b. "Neuzul" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art.13. Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului.

- a) concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia, de cel mult 30 zile într-un an calendaristic.
- b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparație, de cel mult 60 zile într-un an calendaristic.
- c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente definite ca "forță majoră" (incendii, inundații, cutremur etc.).

Art.14. Neuzul de către chiriaș a spațiului dă dreptul locatorului la rezilierea de plin drept a prezentului contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către chiriaș a unor activități în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă un caracter de continuitate.

Art.15. Situația de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciți de către Primăria Municipiului Timișoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

Art.16. În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu dublul chiriei lunare, până la data predării efective.

Art.17. În situația în care Primăria hotărăște consolidarea imobilului în care se găsește spațiul, chiriașul va participa cu cota aferentă la lucrările de consolidare.

Dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute în prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art.18. Chiriașul se obligă ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să prezinte releveul spațiului deținut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferențe între schița prezentată și releveul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere.

Costul aferent întocmirii releveului urmează să fie scăzut din suma reprezentând chiria datorată.

X. LITIGII

Art.19. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

- 28 -

Prezentul contract se încheie azi 16.02.2000 în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

LOCATOR


GHEORGHE CIUHANU
VICEPRIMAR
DAN SURIANU

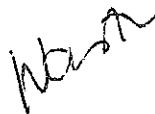
DIRECTOR ECONOMIC
EC. DORIN VĂLEAN



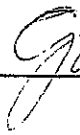

DIRECTOR DIRECȚIA PATRIMONIU
CONSTANTIN N. MIUȚ



VIZAT PENTRU LEGALITATE
OFICIUL JURIDIC CONTENCIOS

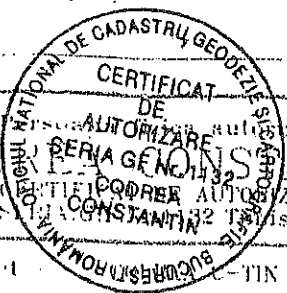
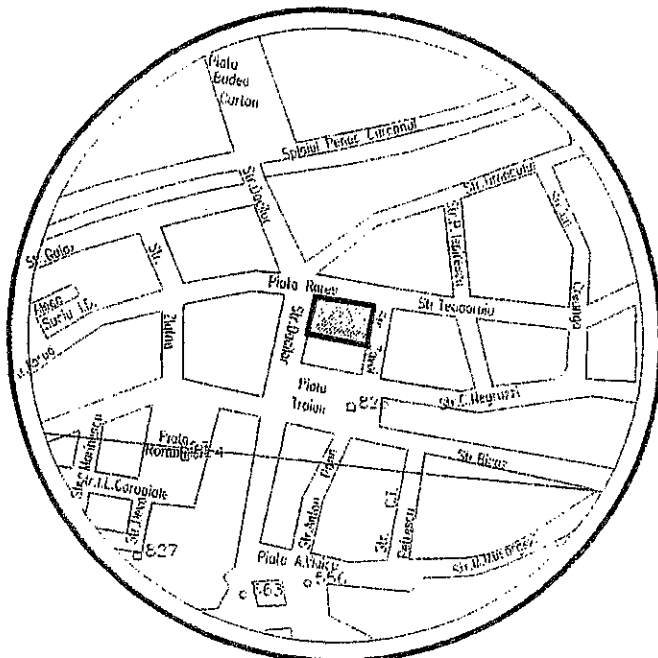


LOCATAR

STR.DA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc.:1:10000

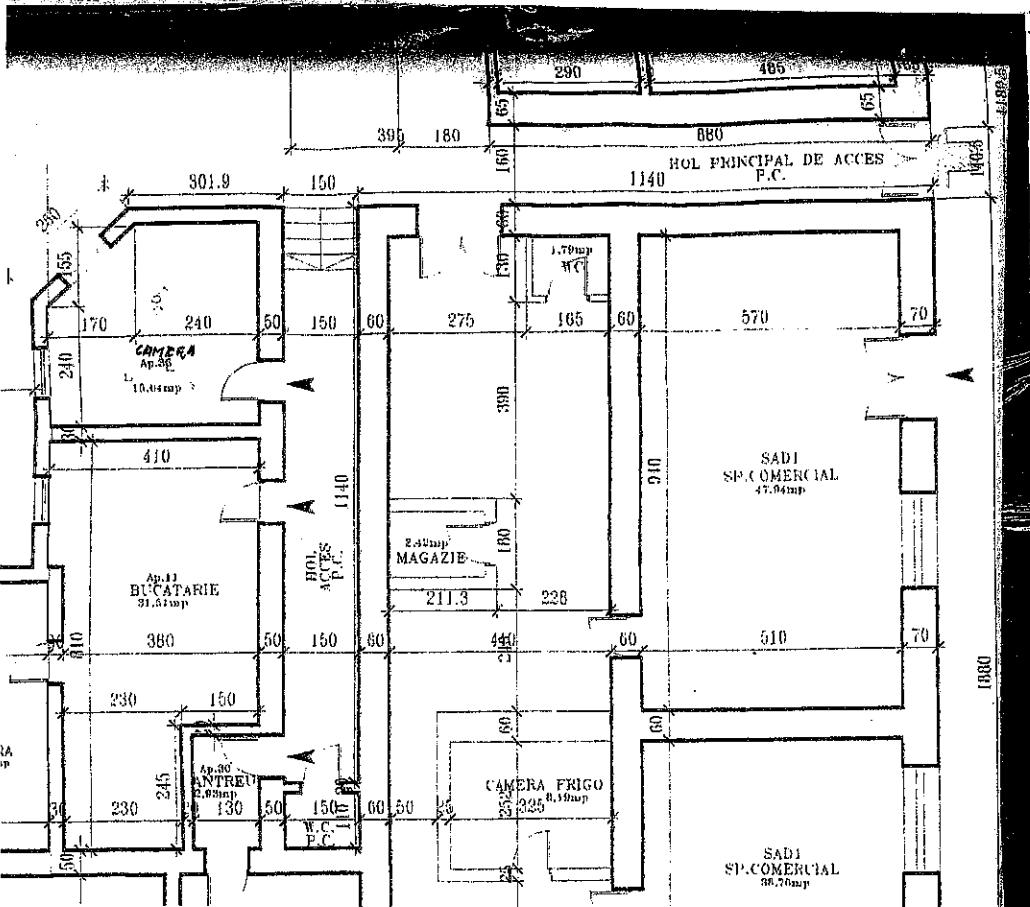
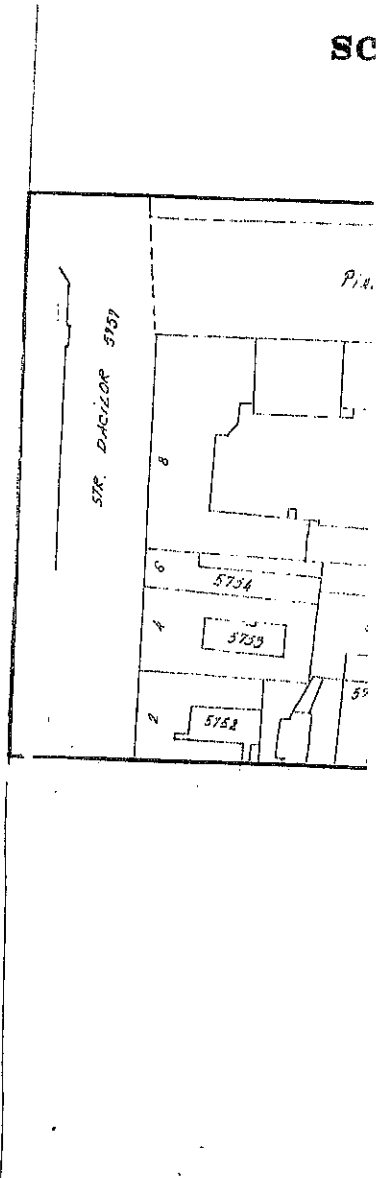
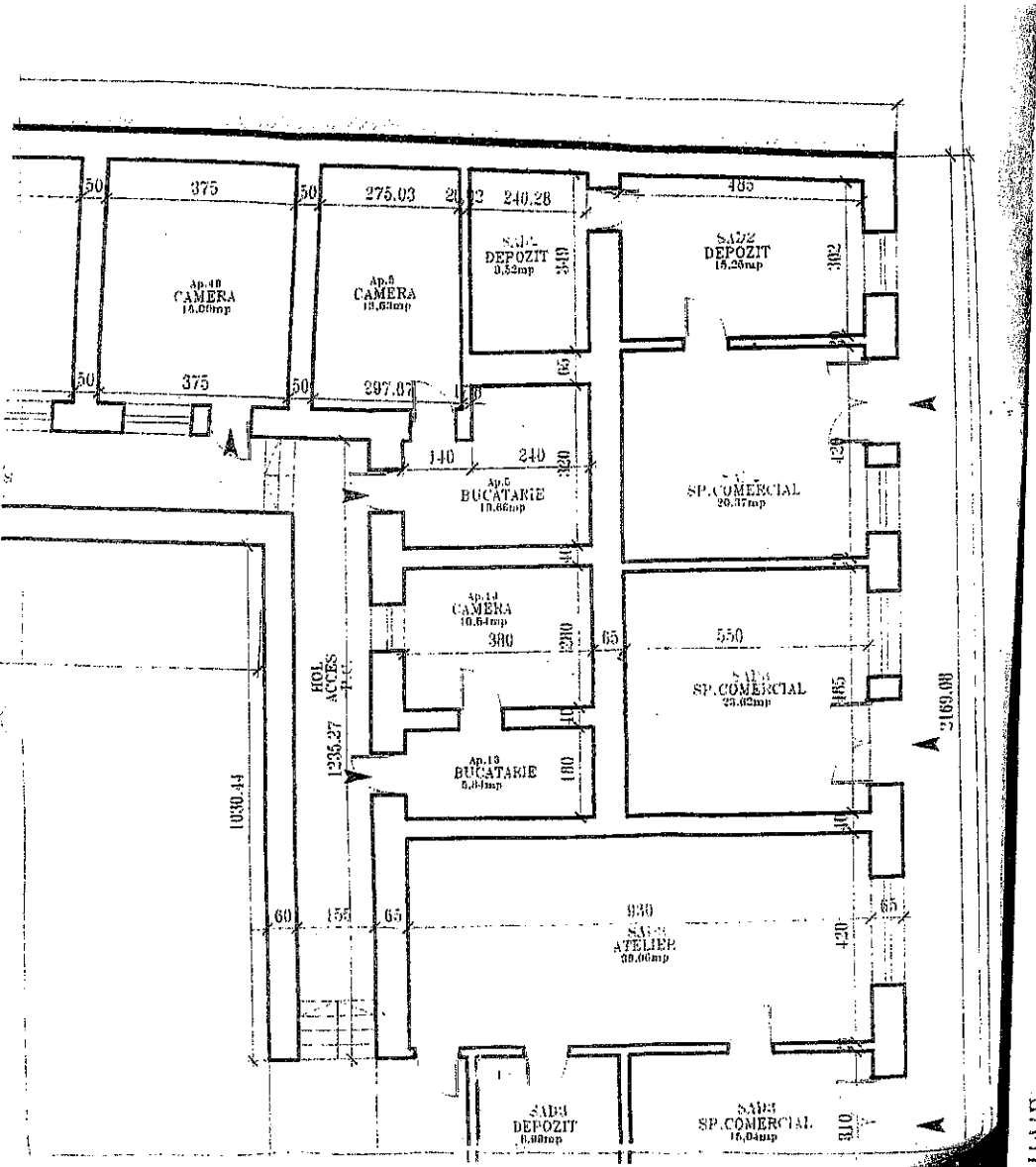


COPIA AUTORIZATA: BUREAUL NATIONAL DE CADASTRU GEODEZIE SI TERENURI

Documentatie pentru
 apartamentare a imobilului
 din STR.DACLOR Nr.8
 Beneficiar: ASOCIATIA DE LOCATARI
 DACLOR Nr.8 Timisoara

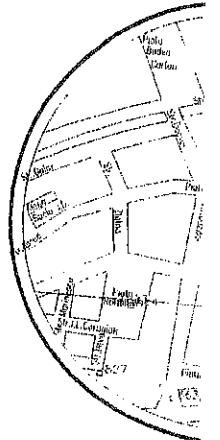
PR.NR.
9

Sef proiect	COBREA C- TIN	<i>Clara</i>	Scara	
Intornit	COBREA C- TIN	<i>Clara</i>	1:100	Plan Parter Plan Carte Funciara Plan de incadr. in zona
Desenat	COBREA C- TIN	<i>Clara</i>	1:1000	
Verificat	BACIU MIHAILA	<i>Clara</i>	1:10000	
			July 1988	plasa m.1



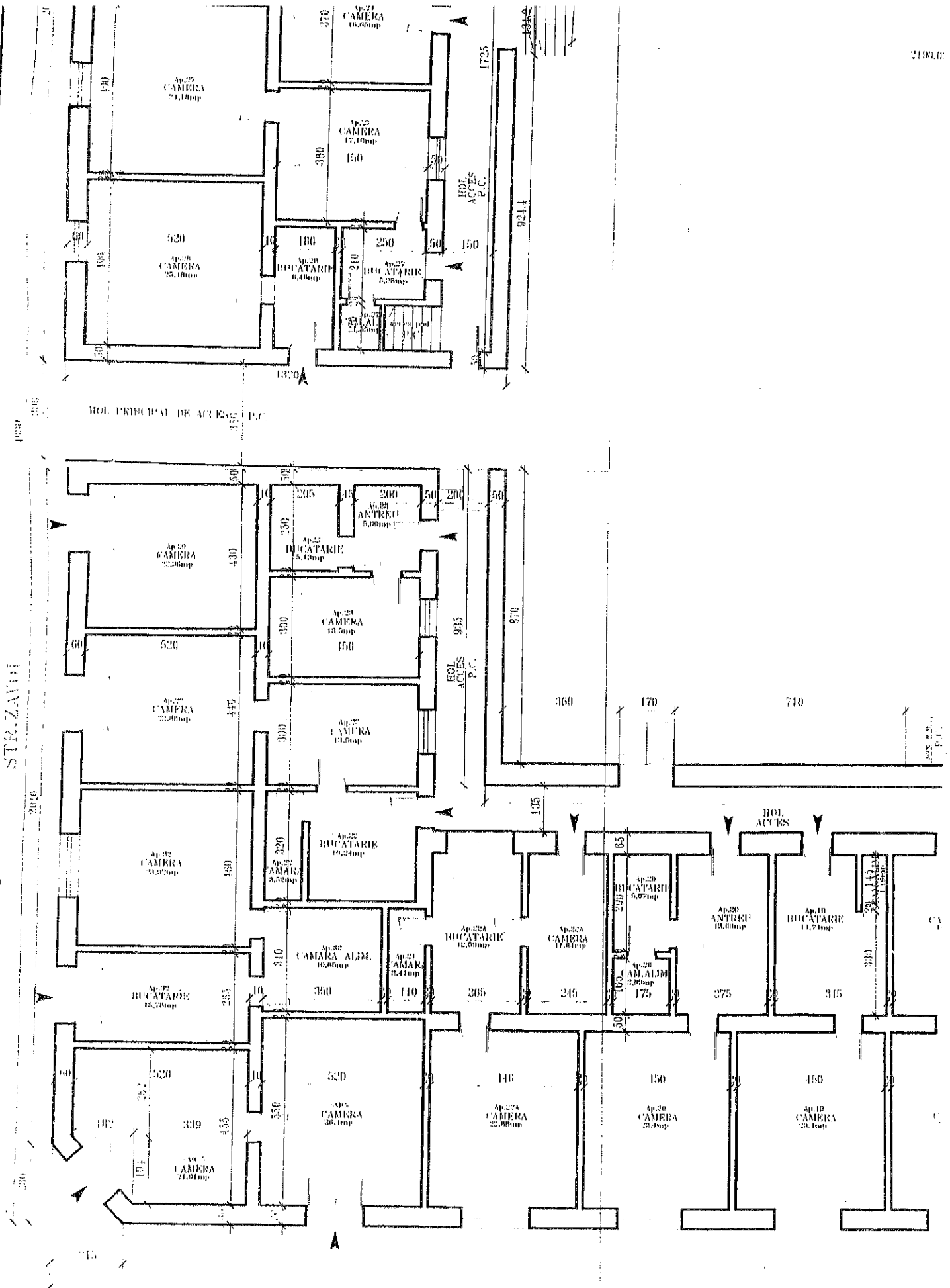
STR. DACIZOR

PLA INC IN SC.:



51

Handwritten signature or initials.



Handwritten signature or initials

[www.romimo.ro](#) > [Timiș](#) > [Timișoara](#) > [Spații comerciale](#) > [Spațiu comercial](#) > [De vânzare](#) > Vand spațiu comercial în zona Traian

Vand spațiu comercial în zona Traian

Timișoara, Timiș

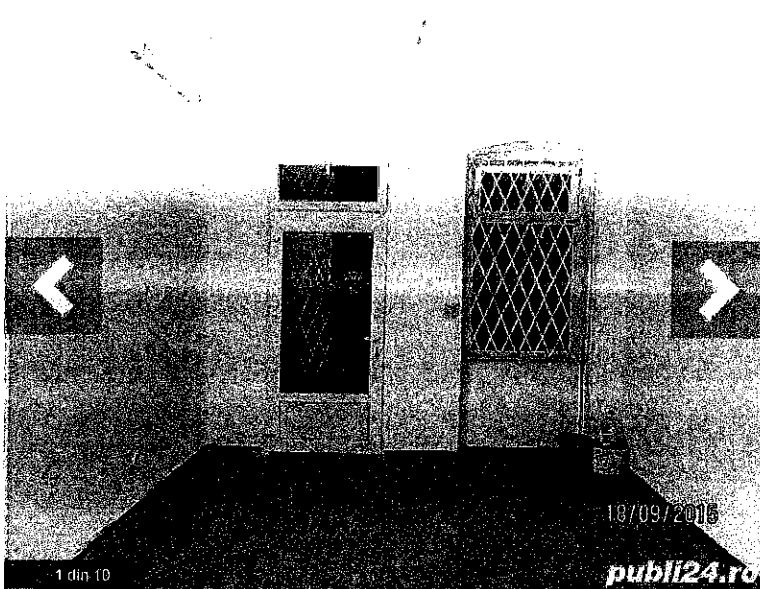
68.000 EUR

actualizat în urma cu 6 zile

Contactează utilizatorul

0724699955

Imagini Harta



Detalii

Judet	Timiș	Zona	Traian
Localitatea	Timișoara	Adresa	Daclilor
Tip contract	De vânzare	Pret	68.000 EUR
Categoria	Spații comerciale	Pret (RON)	303.001 RON
Subcategoria	Spațiu comercial	Suprafata construita	83 m ²
Suprafata utila	70m ²	Stadiu constructiei	Finalizat
Numar camere	3		

Contactează

Nume: Simon Simon
Adresa:
Timișoara

Distribuite pe



★ Aduaga la favorite

🖨 Listeaza la imprimanta

📄 Export in pdf

Alte detalii

Cod anunț	4358782
Valabil: de la	29.08.2016
Pana la	28.10.2016
Cod de identificare extern	classified_16550057

[Raporteaza anunț fals](#)

Descriere

Structura rezistenta: caramida Nr grupuri sanitare: 2 Nr Incaperi: 5 Suprafata utila: 70mp Pivnita: 50mp Utilitati: aer conditionat, curent, apa, canalizare Finisaje: Interior renovat; ferestre cu geam termopan (PVC) An constructie: înainte de 1990

Contactează

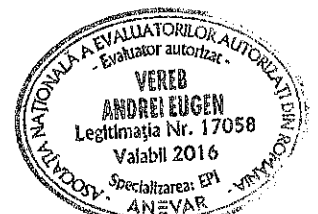
Nume* **Text**

Email*

Telefon*

Introducere codul

Trimite o copie pe adresa mea de e-mail



292

[Handwritten signature]

[www.romimo.ro](#) > [Timis](#) > [Timisoara](#) > [Spati comerciale](#) > [Birou](#) > [De vanzare](#) > spatiu birouri central de vanzare 200mp

spatiu birouri central de vanzare 200mp

Timisoara, Timis
165.000 EUR

actualizat in urma cu 23 ore

Contacteaza utilizatorul

0742143679

0742143679

Imagini Harta



Nume: Imobiliare

Distribuite pe

- ★ Adauga la favorite
- Listeaza la imprimanta
- Export in pdf



Alte detalii

Cod anunt 4513887
Valabil: de la 04.09.2016
Pana la 03.11.2016
Cod de identificare extern classified_17781022

[Raporteaza anunt fals](#)

Detalii

Judet	Timis	Zona	Tralan
Localitatea	Timisoara	Adresa	piata romanilor
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	735.224 RON
Categoria	Spati comerciale	Incalzire	Centrala proprie
Subcategoria	Birou	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	200m ²	Clasa birouri	B+
Numar camere	4	Numar nivele	2
Pret	165.000 EUR	Numar locuri parcare	5

Descriere

vand spatiu de birouri la parter 200mp util amenajat cu 6 geamuri la strada locuri de parcare vad bun in cladire istorica zona baile neptun piata romanilor liber urgent!!!merita vazut, pret,165000.euro,tei.0742143679.

Contacteaza

Nume* Text

Email*

Telefon*

Introduceti codul

Trimite o copie pe adresa mea de e-mail



Spatiu comercial de vanzare in zona Traian

Timisoara, zona Fabric

De vanzare Spatiu comercial

98.000 EUR

Suprafata totala: 80 mp
 Tip imobil: Centru comercial
 Suprafata totala proprietate: 80 mp
 Situatia constructiei: exista
 Data vanzarii: 21/07/2016



[Salveaza anunt](#)

Alte detalii despre proprietate

LANDMARK ofera spre vanzare spatiu comercial in zona Plata Traian cu vad pletonaj si auto Intens. Spatiul are o suprafata utila de 75 mp, fiind compus din sala de vanzare, 1 baie, chicinetă si birou. Beneficiaza de multiple imbunatatiri, tamplarie noua, vitrina, pardoseli din gresie si centrala termica proprie. Exista posibilitate de parcare pe strada Pretul este de 98.000 euro negociabil. ID Intern: 174503

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 80 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 3

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)

pret vanzare: 98000

monedevanzare: EUR

pret vanzare mp: 1225

monedevanzare mp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport

Invățământ

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări

LANDMARK

Anunt publicat de:
LANDMARK IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Marius Luput (Managing Partner)

0256.434.390

0356.459.459

Alte telefoane:

0256.434.390

0356.459.459 (fax)

Pereti o identificare uscare contută în anul 2016
18.07.2016, de pr. SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

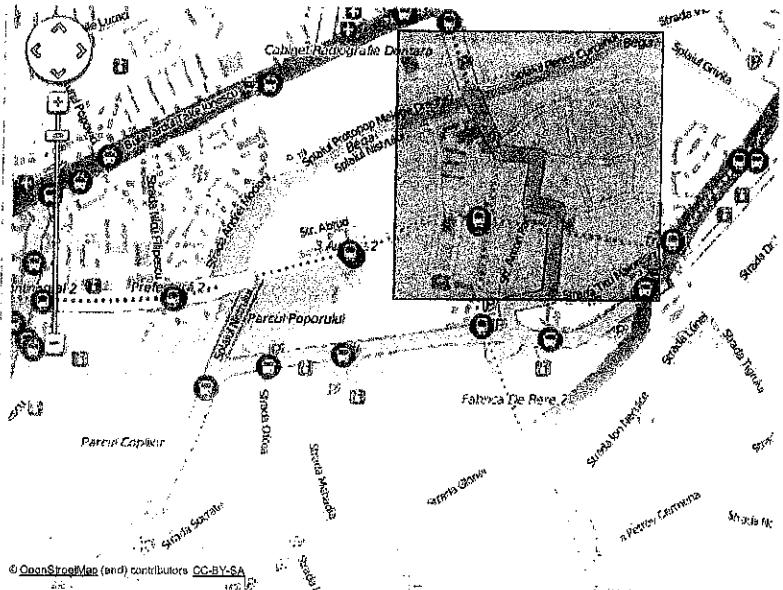
Telefon:

Email:

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

Trimite email





© OpenStreetMap (en) contributors CC-BY-SA

Stații autobuz

- Statie Printul Turcesc Tv1, Tv2, A21
- Statie Baba Dochia E8, A21
- Statie Iepurelui E8, A21
- Statie Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21
- Statie Iosif Vulcan A21 Expres 8
- Mai multe...

Distanță

- aprox. 320 m
- aprox. 330 m
- aprox. 360 m
- aprox. 380 m
- aprox. 530 m

Stații troleibuz

- Statie Badea Cartan T11, M35, M30, E4
- Statie Sarmui Micu T11
- Statie Badea Cartan T11, M35, M30, E4
- Statie Renasterii T11
- Statie Baader T17
- Mai multe...

Distanță

- aprox. 560 m
- aprox. 600 m
- aprox. 630 m
- aprox. 700 m
- aprox. 730 m

Stații tramval

- Statie Piata Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv6
- Statie Piata Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv5
- Statie Printul Turcesc Tv1, Tv2, A21
- Statie Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21
- Statie Sarmisegetuza Tv1, Tv2
- Mai multe...

Distanță

- aprox. 220 m
- aprox. 220 m
- aprox. 320 m
- aprox. 380 m
- aprox. 480 m

Stații tren

- Gara de Est
- Timisoara East Railway station area (en)

Distanță

- aprox. 1.11 km
- aprox. 1.21 km

Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.



Marius Luput (Managing Partner)
0256.434.390
0748.434.391
 Alte telefoane:
 0256.434.390
 0356.459.459 (fax)



Anunț publicat de:
LANDMARK IMOBILIARE

Sau cere detalii pe email

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Trimite email



Handwritten signature

URGENT Proprietar inchiriez spatiu la artera tranvai

Timisoara, zona Traian
Ion Mihalache, 8

De inchiriat: Spatiu comercial

5,2 EUR / mp / luna
780 EUR / luna

Suprafata totala disponibila: 150 mp
Tip spatiu: Spatiu stradal
Suprafata totala disponibila: 150 mp
Servicii incluse: modernizat
Data publicarii: 31/08/2016



Salveaza anunt

Spatii disponibile

1
Suprafata comerciala: 150 mp
Chirie / mp / luna: 5,2 EUR/mp (total: 780 EUR/luna) + alte cheltuieli, Comision 0% cumparator
Disponibil: Imediat
Etaj: Parter
Posibilitate parcare: Da
Inaltime spatiu: 4,8 m
Volum: 7 m

Alte detalii despre proprietate

SPATIU COMPUS DIN doua INCAPERI, GRUP SANITAR

- * Zona Plata Traian
- * Renovat recent termopan totul nou
- * Incalzire centrala proprie gaz
- * An constructie 2008
- * Acces direct din strada (trece traulul prin fata)
- * Vecini pariuri sportive SuperBet si frizerie-coafura

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Caldura

Localizare și puncte de interes

StreetView	Mijloace de transport	Invatamant	Supermarket/Mall	Recreere	Parcari
------------	-----------------------	------------	------------------	----------	---------

Anunt publicat de:
PROPRIETAR

Cere detalii despre această proprietate

0744 896 000

Pentru o identificare usoara comunică id-ul anuntului: J000146000, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

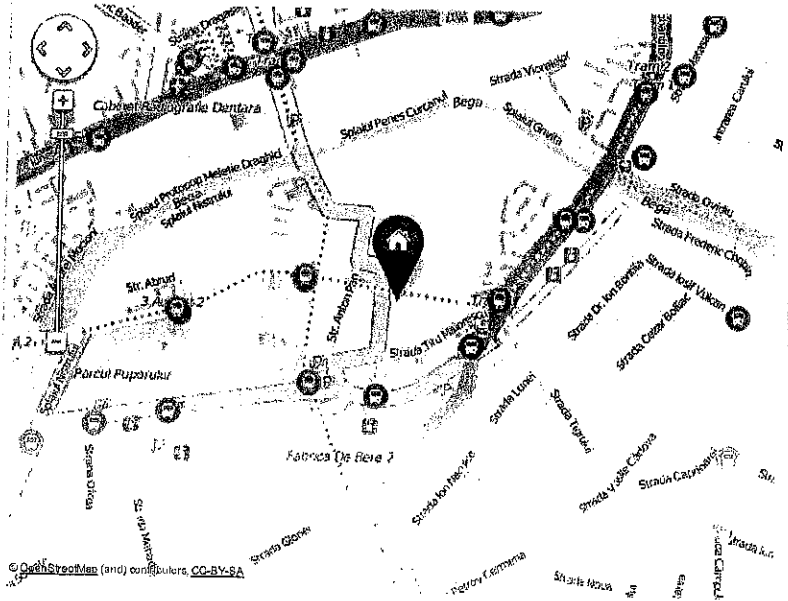
Email:

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

Trimite email



-57-



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Stații autobuz	Distanță
Statie Baba Dochia E8, A21	aprox. 230 m
Statie Iepurelui E8, A21	aprox. 250 m
Statie Priniul Turcesc Tv1, Tv2, A21	aprox. 270 m
Statie Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21	aprox. 310 m
Statie Iosif Vulcan A21 Express 8	aprox. 530 m
Mal multe...	
Stații troleibuz	Distanță
Statie Badea Carian T11, M35, M30, E4	aprox. 680 m
Statie Samuil Micu T11	aprox. 720 m
Statie Badea Carian T11, M35, M30, E4	aprox. 740 m
Statie Renasterii T11	aprox. 790 m
Statie Baader T17	aprox. 840 m
Mal multe...	
Stații tramvai	Distanță
Statie Piața Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv5	aprox. 250 m
Statie Piața Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv6	aprox. 250 m
Statie Priniul Turcesc Tv1, Tv2, A21	aprox. 270 m
Statie Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21	aprox. 310 m
Statie Sarmisegetuza Tv1, Tv2	aprox. 490 m
Mal multe...	
Stații tren	Distanță
Gara de Est	aprox. 1.23 km
Timisoara East Railway station area (en)	aprox. 1.33 km

Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.



Sună la
0744.636.096

Anunț publicat de:
PROPRIETAR

Sau cere detalii pe email

Numele tău:

Telefon:

Email:

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



58

[Handwritten signature]

Spațiu comercial de închiriat

Timisoara, zona Badea Cartan

De închiriat Spațiu comercial

5 EUR / mp / lună

350 EUR / lună

Suprafață totală 70 mp

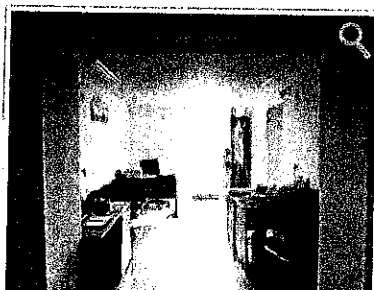
Disponibilitate

Tip Locație: Centru comercial

Suprafață totală 70 mp

Tip Locație

Data publicării: 31/08/2016



Salvează anunț

Spații disponibile

Suprafață comercială: 70 mp

Chirie / mp / lună: 5 EUR/mp (total: 350 EUR/lună)

Disponibil: Imediat

Etaaj: Demisol

Alte detalii despre proprietate

ID: 19

De închiriat spațiu pentru cabinet medical, suprafața 70 mp. În locație mai există două cabinete medicale, centrala termică, internet, iar plata utilitatilor se împarte la 3, acestea se află lângă piața Badea Cartan. Excluz cabinet ginecologic.

Tel 0746...[vezi tot numărul](#)

Nr grupuri sanitare: 1

Nr încăperi: 3

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Utilități - Sistem încălzire (Centrale proprii, Calorifere); Acces internet (Wireless); Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finiseje - Podole (Gresle); Sare interior (Buna); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor caldura, Contor gaz); Diverse (Sistem de alarma)

preînchiriere: 350

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Iiber

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport Invățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



Anunț publicat de:
CARTIER RHM

Cere detalii despre această proprietate

Sună la

Alte telefoane:

0723.181.354

0256.220.443 (fax)

Pentru o înțelegere ușoară conținutului anunțului
2008/4088, de pe [SpatiiComerciale.ro](#)

Numele tău:

Telefon:

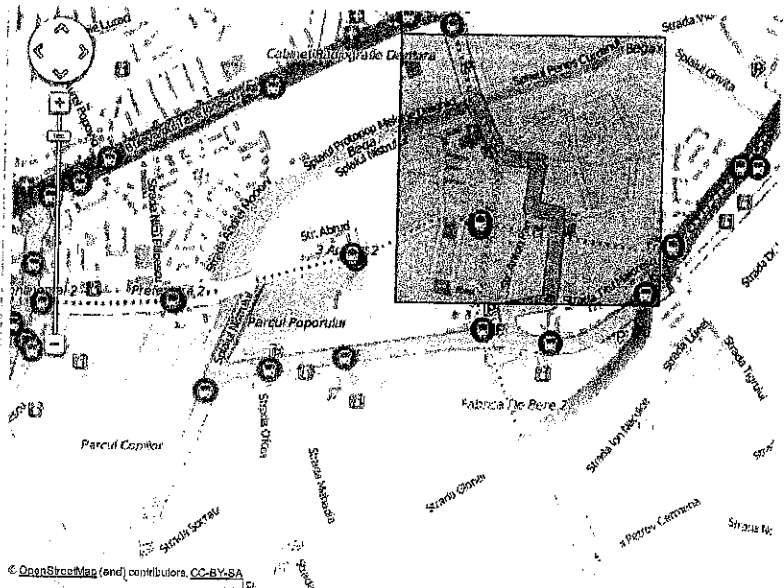
Email:

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

Trimite email



-59



© OpenStreetMap (en) contributors, CC-BY-SA

Stații autobuz

Stație autobuz	Distanță
Stație Iepurelui E8, A21	aprox. 250 m
Stație Babe Dochia E8, A21	aprox. 270 m
Stație Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21	aprox. 290 m
Stație Printul Turcesc Tv1, Tv2, A21	aprox. 310 m
Stație Iosif Vulcan A21 Express 8	aprox. 570 m
Mai multe...	

Stații troleibuz

Stație troleibuz	Distanță
Stație Badea Cartan T11, M35, M30, E4	aprox. 660 m
Stație Badea Cartan T11, M35, M30, E4	aprox. 710 m
Stație Samuil Micu T11	aprox. 710 m
Stație Baader T17	aprox. 800 m
Stație Renasterii T11	aprox. 800 m
Mai multe...	

Stații tramvai

Stație tramvai	Distanță
Stație Piața Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv5	aprox. 200 m
Stație Piața Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv6	aprox. 210 m
Stație Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21	aprox. 290 m
Stație Printul Turcesc Tv1, Tv2, A21	aprox. 310 m
Stație 3 August 1919 Tv1, Tv2, Tv4, Tv5	aprox. 530 m
Mai multe...	

Stații tren

Stație tren	Distanță
Gara de Est	aprox. 1.20 km
Timisoara East Railway station area (en)	aprox. 1.32 km

Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.

Sună la
+40-256.220.443

Alte telefoane:
0723.181.354
0256.220.443 (fax)



Anunț publicat de:
CARTIER RHM

Sau cere detalii pe email

Numele tău:

Telefon:

Email:

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



-60-

U.A

URGENT proprietar Inchiriez Pizzeria-Cafe Bar

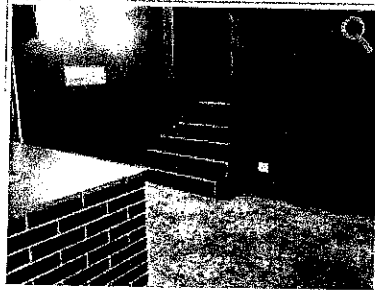
Timisoara, zona Traian
 Ion Mihalache, 8

De închiriat Spațiu comercial

5,8 EUR / mp / lună

580 EUR / lună

Suprafata totala	100 mp
Tipul spatii	Spatiu stradal
Suprafata utila	100 mp
Starea spatii	modernizat (2014)
Destinatia	exista
Data publicarii	31/08/2016



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

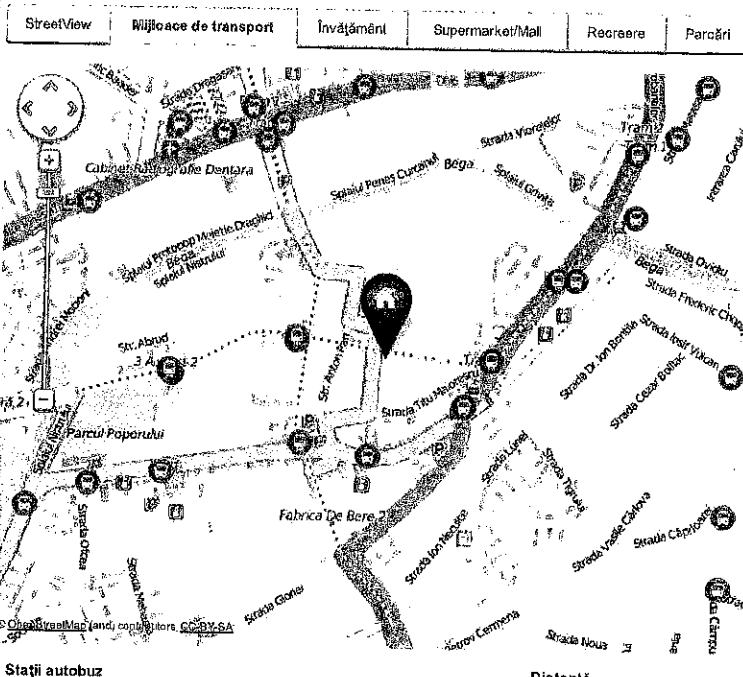
Suprafață comercială:	100 mp
Chirie / mp / lună:	5,8 EUR/mp (total: 580 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision 0% cumpărător
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	2,6 m

Alte detalii despre proprietate

- * Spațiu compus din 3 încăperi, bucatarie, 2 grupuri sanitare, spațiu depozit.
- * Recent renovat
- * Mobilier nou
- * Incalzire proprie gaz
- * Intrare strada si separata pentru aprovizionare
- * Zona plata Traian

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Caldura, Clima

Localizare și puncte de interes



Stații autobuz

Distanță

Anunț publicat de:
PROPRIETAR

Cere detalii despre această proprietate

OTAR 501.441

Pentru o identificare riguroasă a bunului în cadrul anunțului
 INVITĂM, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Trimite email



-61-

Statie Baba Dochia E8, A21	aprox. 240 m
Statie Iapurelui E8, A21	aprox. 260 m
Statie Printul Turcesc Tv1, Tv2, A21	aprox. 280 m
Statie Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21	aprox. 310 m
Statie Iosif Vulcan A21 Expres 8	aprox. 540 m

Mai multe...

Stații troleibuz

Distanță

Statie Badea Cartan T11, M35, M30, E4	aprox. 670 m
Statie Samuil Micu T11	aprox. 710 m
Statie Badea Cartan T11, M35, M30, E4	aprox. 730 m
Statie Renasterii T11	aprox. 780 m
Statie Baader T17	aprox. 820 m

Mai multe...

Stații tramvai

Distanță

Statie Piata Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv5	aprox. 240 m
Statie Piata Traian Tv1, Tv2, Tv4, Tv6	aprox. 240 m
Statie Printul Turcesc Tv1, Tv2, A21	aprox. 280 m
Statie Fabrica de Bere Tv4, Tv5, Tv6, A21	aprox. 310 m
Statie Sarmisegetuza Tv1, Tv2	aprox. 500 m

Mai multe...

Stații tren

Distanță

Gara de Est	aprox. 1.22 km
Timisoara East Railway station area (en)	aprox. 1.32 km

Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.



Sună la
0745.534.440

Anunț publicat de:
PROPRIETAR

Sau cere detalii pe email

Numele tău:

Telefon:

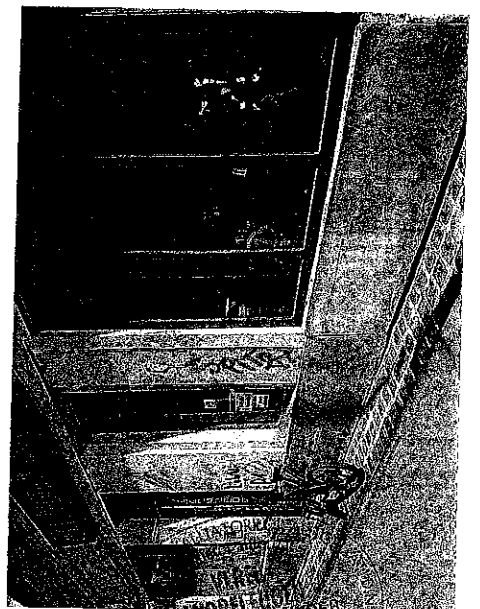
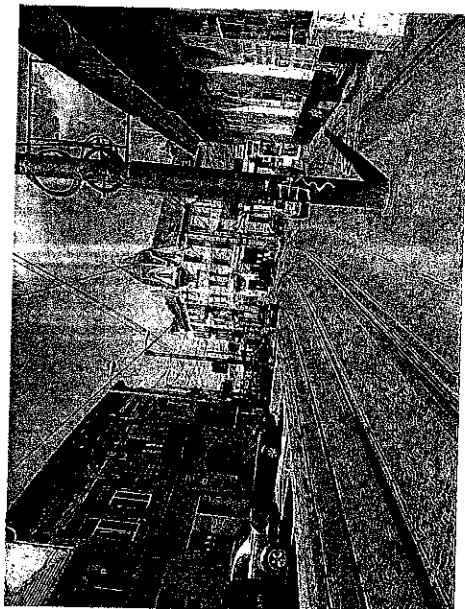
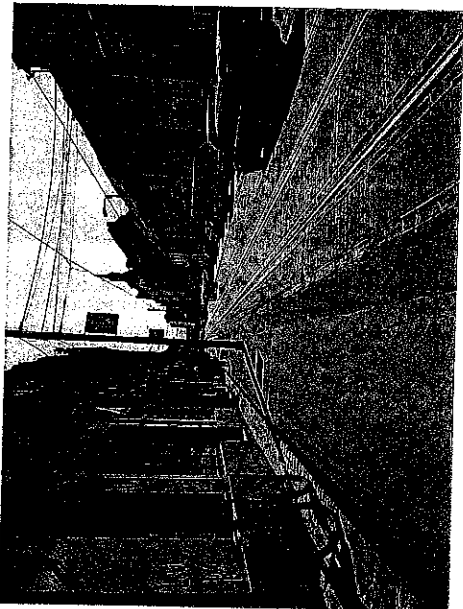
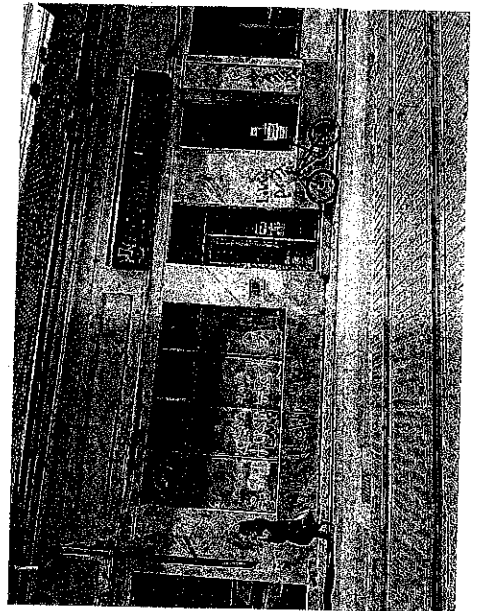
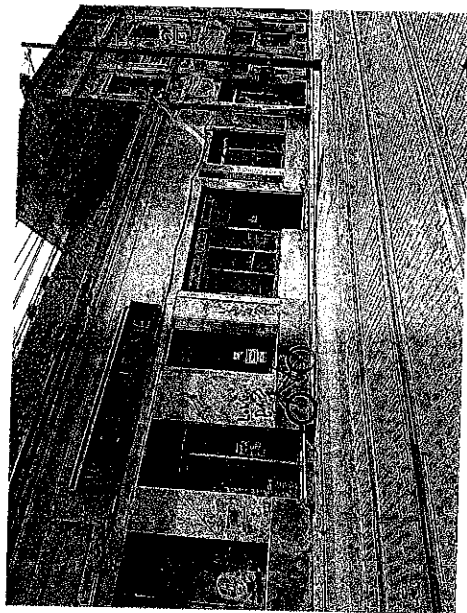
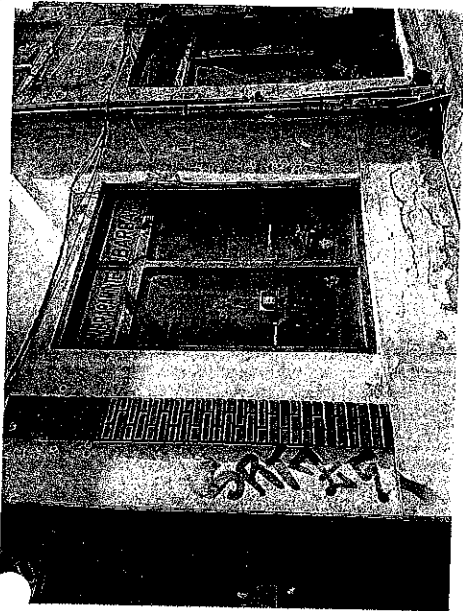
Email:

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

Trimite email



62



-63-

ANDREI BUCUR
Legitimă Nr. 17658
Valabil 2016
Specializarea: EPI
ASOCIATION ANEVAR

[Handwritten signature]