

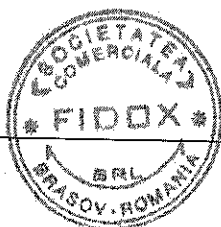
FF2018-003123/19.10.2018

RAPORT DE EVALUARE

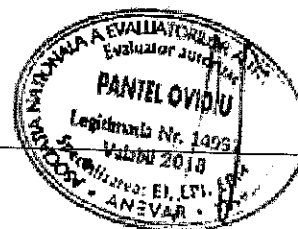
Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ
Evaluare proprietate imobiliară

SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE
SAD 3

PIAȚA UNIRII NR.8
CF 402620 – C1 – TIMIȘOARA



Data: 10.10.2018



CUPRINS		
Nr.	Denumire	Pag.
	Sinteza lucrării	3
	Declarație de certificare	4
1	TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1	Identificarea obiectului evaluării	5
1.2	Scopul evaluării	5
1.3	Utilizarea evaluării	5
1.4	Baza de evaluare și tipul valorii estimate	5
1.5	Data inspecției	9
1.6	Data estimării valorii	9
1.7	Proprietarul imobilului	9
1.8	Moneda raportului	9
1.9	Standardele aplicabile	9
1.10	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	9
1.11	Ipoteze generale	10
1.12	Condiții limitative	10
1.13	Clauza de nepublicare	10
1.14	Responsabilitatea față de terți	10
2	PREZENTAREA DATELOR	11
2.1	Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate	11
2.2	Situația juridică	11
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	12
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	12
3	ANALIZA PIȚEI IMOBILIARE	12
4	ESTIMAREA VALORII DE ÎNCHIRIERE	15
5	EVALUAREA	18
5.1	Generalități	18
5.2	Cea mai bună utilizare	19
5.3	Evaluarea imobilului	20
5.3.1	Evaluarea chiriei de piață	20
6	RECONCILIAREA VALORILOR	27
	ANEXE	
	ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE	28
	FOTOGRAFI	57
	IDENTIFICARE	58
	ACTE EVALUATOR	59

RAPORTUL CONȚINE 59 FILE

Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE – SAD 3, PIAȚA UNIRII, NR.8, CF 402620 – C1 – TIMIȘOARA**

- 1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2018, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018, Contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii SC2018-18532/02.10.2018 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.
- 2. Identificarea clientului** – **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.
- 3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei de piață.
- 4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF 402620 – C1 – Timișoara.
- 5. Tipul valorii** – este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- 6. Proprietarul imobilului** – STATUL ROMÂN
- 7. Data evaluării** – 10.10.2018
Data inspectării bunurilor imobile – 18.09.2018
- 8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**
 - Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
 - CF colectiv 402620 – C1 – Timișoara.
 - Releveu parter
 - Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
 - Cursul RON/EUR din 10.10.2018
- 9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină *valoarea chiriei de piață*, a fost solicitat în acest scop, a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoarea chiriei de piață este:

37,00 Lei / mp / lună ≈ 8,00 Euro /mp / lună

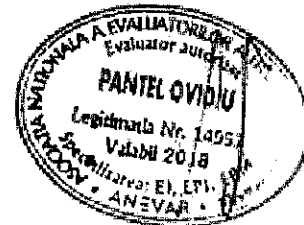
1.800,00 Lei / lună ≈ 389,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus; Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

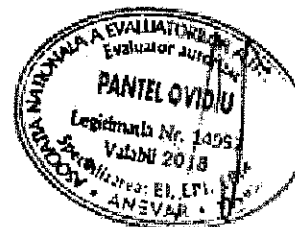
Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu

**Declarație de certificare**

Prin prezenta certificăm că :

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

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



Capitolul 1

TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF 402620 – C1 – Timișoara.

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

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

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

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informații din contractele de închiriere

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

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

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

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

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

- a). **Chiria.** Chiria pe care chiriașul o plătește proprietarului este un element important al contractului de închiriere. Analiza chiriei se face în funcție de forma precizată în contract: chiria minimă, de bază, procentuală, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificată.
- b). **Concesii privind chiria.** Atunci când piața imobiliară este suprasaturată, proprietarii acordă chiriașilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioadă sau diverse amenajări suplimentare.
- c). **Repartizarea cheltuielilor.** Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare și întreținere a proprietății de către chiriaș și proprietar (taxe, impozite, utilități, reparații, etc.)
- d). **Opțiunea de reînnoire.** Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărimea chiriei sau modul de determinare a chiriei în continuare. Chiria aferentă perioadei de reînnoire poate fi egală sau superioară chiriei inițiale, poate fi stabilită în contractul inițial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.
- e). **Clauze de escaladare.** Aceste clauze prevăd că eventualele creșteri ale cheltuielilor de funcționare a proprietății cad în sarcina chiriașului.
- f). **Opțiunea de cumpărare.** Anumite contracte prevăd clauze care acordă chiriașului posibilitatea de a opta pentru cumpărarea proprietății închiriate. Această opțiune poate fi manifestată la expirarea duratei de închiriere sau la anumite termene fixate în cadrul perioadei totale de închiriere sau chiar la orice moment.
- g). **Clauza de ieșire.** O asemenea clauză permite rezilierea unilaterală a contractului în situații speciale.
- h). **Clauză de ocupare continuă.** Pentru proprietăților închiriate mai multor chiriași, în contract poate fi inclusă o clauză care condiționează ocuparea în continuare de către un chiriaș de faptul ca un alt chiriaș să nu plece.
- i). **Amenajările făcute de chiriași.** Investițiile mari făcute de chiriași într-un spațiu influențează semnificativ chiria. Atunci când investițiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

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

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

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

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

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

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

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

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

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

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

Data evaluării este **10.10.2018**.

1.7. Proprietarul imobilului – STATUL ROMÂN

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

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

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de

profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

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

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale.

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

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

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

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – **Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.**

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

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

2.2. Situația juridică – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF colectiv 402620 – C1 – Timișoara.

CF 402620 – Timișoara

Descriere imobil

Teren intravilan

Piața Unirii, nr.8, Timișoara

A1. Nr.cadastral/nr.topografic 402620, suprafață 775 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan, observații/referințe construcția C1 înscrisă în CF 402620-C1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi

B2. Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 733/775, cota inițială 1/1

Municipiul Timișoara – domeniul public

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

Nu sunt

CF 402620 – C1 – Timișoara – carte funciară colectivă

Descriere imobil

Piața Unirii, nr.8, Timișoara

402620 – C1 – Timișoara, nr.topo 435, suprafață 648

Nr.CF vechi 162

Părți comune: terenul construit și neconstruit, fațadele, fundațiile, pereții despărțitori, intrarea uscată, accesul la boxe, holul comun și boxa comună de la subsol, terasa comună de la etaj, WC-urile comune de la parter și etaj, debaraua de la etaj, urcarea la pod, podul, șarpanta, învelitoarea, bransamentul electric și de apă, racordul canal. Observații: casă cu 1 etaj și curte

SAD 3 – situat la parter, cod U.I 3, Nr.CF individual 402620 – C1 – U3, cote părți 5,05%, observații: compus din galerie de artă, sediu și wc cu 5,05% din p.c. și 39/775 mp

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi

Unitatea individuală 402620 – C1 – U3

Intabulare drept de proprietate, apartamentare, ant.naționalizare, conf.D92/1950, nr.1721/1956, dobândit prin lege, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1

STATUL ROMÂN

Se notează dosar 2718/2004 al Tribunalului Timiș, dosar 13900/325/2008 al Judecătoriei Timișoara

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

Unitatea individuală 402620 – C1 – U3 – Nu sunt

Intabulare drept de privilegiu imobiliar: Asociația de Proprietari Piața Unirii, nr.8, Timișoara

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Piața Unirii este cea mai veche piață din Timișoara amenajată în stil baroc. De-a lungul istoriei sale piața s-a numit și *Hauptplatz* (Piața Principală), *Domplatz* (Piața Domului) și *Piața Losonczy* (după numele comitelui Stefan Losonczy, numele de *Piața Unirii* i-a fost dat în 1919 pentru că aici s-au oprit trupele române care au intrat în Timișoara. Această piață găzduiește importante obiective turistice, precum Domul romano-catolic, Palatul Baroc, Catedrala Ortodoxă Sârbă, Monumentul Sfintei Treimi, fântâna cu apă minerală, alte monumente arhitecturale, cum ar fi Casele Canonicilor în care se află subiectul prezentului raport. Casele canonicilor sunt un ansamblu de patru clădiri monument istoric, aflate pe latura nordică a pieței, fiind lipite una de alta. Ele sunt atestate încă din anul 1758, deci este probabil să fi fost construite înainte de această dată. Caracteristice modei secolului al XVIII-lea în ce privește locuințele particulare erau casele cu parter și etaj, parterul fiind folosit de pe acea vreme ca spațiu comercial. Piața Unirii are o suprafață mare, dimensiunile fiind de 150 x 110 m.

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

Magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ, unități sanitare, unități bancare, muzee, cafenele, terase

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona de referință istorică, rezidențială și comercială și de recreere, amplasare favorabilă.

Poluare în limite normale. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară SAD 3, situată în municipiului Timișoara, Piața Unirii, nr.8 face parte din construcția de tip casă având suprafața totală 648 mp și regim de înălțime P+1E, este situată la parter, este denumită Galerie de Artă și este compusă din: sală – 40,44 mp, birou – 6,30 mp, baie – 3,10 mp, conform CF și releveu parter atașat. An PIF aproximativ 1758.

Accesul se face direct din Piața Unirii

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

Tâmplăria interioară și exterioară din PVC cu geam termopan.

Pardoseli din gresie. Zugrăveli obișnuite în vopsea lavabilă. Instalații funcționale electrice, apă canal.

Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.

Starea tehnică a spațiului este bună.

Capitolul 3**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

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

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

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

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

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

Cum vor evolua chiriile din Timișoara în 2018

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

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

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

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

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

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

Piața de birouri a raportat de asemenea o activitate în creștere. Stocul nou finalizat în București, de 147.800 metri pătrați, a rămas la un nivel mediu al ultimilor 8 ani, în schimb în provincie livrările au ajuns la 93.000 metri pătrați pe fondul activității record din Timișoara (42.000 mp), conform studiului. Tranzacții majore de închiriere însumând 460.000 mp au fost semnate la nivel național, cu peste 367.000 mp închiriați în București (al 2-lea nivel ca mărime din ultimii 10 ani) și un record de 90.000 mp în provincie. Cererea nouă a reprezentat aproape 50% din total, cea mai ridicată pondere a ultimilor ani. Sectorul IT&C și-a continuat creșterea, reprezentând 42% din volumul cererii în București și 50% în provincie.

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

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

Volumul tranzacțiilor majore de investiții a crescut cu 56% în 2017, la peste 925 milioane euro, ca urmare a creșterii interesului din partea investitorilor internaționali, a majorării volumului de tranzacții

cu spații comerciale (+65%) și a semnării a celei mai mari tranzacții hoteliere de până acum (complexul Radisson Blu/Park Inn).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

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

tehnice calitative:

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea

proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

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

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

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

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

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

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

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

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

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

Capitolul 5

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Timișoara, Piața Unirii, nr.8, formată din spațiu cu altă destinație – SAD 3 – identificată prin CF 402620 – C1 – Timișoara.

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

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

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

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

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

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

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă,

fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

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

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

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

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

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

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

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

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

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

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

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile

de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

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

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

5.3. Evaluarea imobilului

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

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro/mp/lună)		16,00	8,18	11,91	11,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018	10.10.2018
	Curs valutar leuro =	4,6628				
4	Adresă					
5	Localizare	Piața Unirii nr.8	Complex studentesc	Dorobanților	Traian	Take Ionescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casă	Bloc	Casa	Casa
	Etaaj	P+1	P+1	P+8E	P	P+1
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	superior	similar
	Finisaje	medii	superior	superior	superior	superior
	Sistem climatizare	Nu	Da	Nu	Nu	Nu
	Centrală proprie	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	48,65	25,00	55,00	42,00	50,00
7	CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
	Preț chirie/lună		400,00	449,90	500,22	550,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

37,00 Lei / mp / lună ≈ 8,00 Euro /mp / lună

1.800,00 Lei / lună ≈ 389,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 25% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

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

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

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

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

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

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

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

An PIF – s-au aplicat ajustări la C3, deoarece imobilul folosit ca și comparabilă are an PIF mai recent

Finisaje - comparabilele sunt superioare subiectului, motiv pentru care s-au aplicat ajustări.

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu.

S-a aplicat o ajustare pentru centrală proprie

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

Criterii și elemente de comparație	Subiect de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		16,00		8,18		11,91		11,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-25%		-25%		-25%		-25%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		12,00		6,14		11,91		8,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		12,00		6,14		11,91		8,25	
Localizare	Piața Unirii nr.8	Complex studentesc		Dorobanților		Traian		Take Ionescu	
Ajustare		-10,00%	-1,20	-15,00%	-0,92	-15,00%	-1,79	-15,00%	-1,24
Pret ajustat		10,80		5,21		10,12		7,01	
Caracteristici									
Suprafață, mp	48,65	25,00		55,00		42,00		50,00	
Ajustare		2,37%	0,28	-5,50%	-0,34	-4,20%	-0,50	-5,00%	-0,41
Tip imobil	Casă	Casă		Bloc		Casa		Casa	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-5,00%	-0,41
Etaj	P+1	P+1		P+8E		P		P+1	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		superior		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	-3,00%	-0,36	0,00%	0,00
Finisaje	medii	superior		superior		superior		superior	
Ajustare		-15,00%	-1,80	-15,00%	-0,92	-15,00%	-1,79	-15,00%	-1,24
Sistem climatizare	Nu	Da		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Centrală proprie	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		-7,00%	-0,84	-7,00%	-0,43	-7,00%	-0,83	-7,00%	-0,58
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	comercial	comercial		comercial		comercial		comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		8,44		3,53		6,65		4,37	
Ajustare totală netă	Euro	-3,56		-2,61		-5,26		-3,88	
Ajustare totală netă	%	-29,64%		-42,50%		-44,20%		-47,00%	
Ajustare totală brută	Euro	4,12		2,61		5,26		3,88	
Ajustare totală brută	%	34,37%		42,50%		44,20%		47,00%	
Numar ajustări		4		4		5		4	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	8,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	389,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	37,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	1.800,00							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 8,00 Euro/mp/lună

COMPARABILE FOLOSITE

10/2/2018 Spatiu comercial Complex - strada principala + parcare! - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X8SA04004 - 0 E...



Spatiu comercial Complex - strada principala + parcare!

Timisoara, zona Complex Studentesc

Da inchiriat Spatiu comercial

16 EUR / mp / luna~~400 EUR / luna~~

Suprafata totala disponibila:	25 mp
Tip imobil:	Spatiu stradal (Spatiu comercial)
Suprafata totala proprietate:	50 mp
Regim inaltime:	P+1E
Sitare imobil:	modernizat
Stadiu constructie:	exista
Modificat la:	15/09/2018

[Salveaza anunt](#)

Spatii disponibile

Denumire spatiu:	Spatiu comercial
Suprafata comerciala:	25 mp
Chirie / mp / luna:	16 EUR/mp (total: 400 EUR/luna), Comision: Variabil
Disponibil:	imediat
Etej:	Parter
Possibilitate parcare:	Da
Vitrina:	Da
Alte detalii spatiu:	RUS IMOB va ofera spre inchiriere spatiu comercial in zona Complexul Studentesc.

- Strada Pestalozzi (Johann Heinrich Pestalozzi)
- Langa Liceul Calderon
- Suprafata utila 25 mp
- renovat
- Alarma de securitate
- Asr conditionat
- Pozitie excelenta
- Locuri de parcare in fata
- spatiul se preda gol si curat

Pretul este 450 euro/luna negociabil + comisionul agentiei. Mai multe detalii la telefon: 0781...[vezi telefonul](tel:0781000236).

Alte detalii despre proprietate

Pozitionare foarte buna, vad comercial excelent!

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Caldura, Clima

Localizare și puncte de interes

[StreetView](#)
[Mășinute de transport](#)
[Învățământ](#)
[Supermarket/Alta](#)
[Recreere](#)
[Parcări](#)

Anunț publicat de:
RUS IMOB

Cere detalii despre această proprietate

Sună la
0761.000.236

Pentru o identificare ușoară conținutul acestui anunțului X8SA04004, du pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

10/2/2018

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



 SpatiiComerciale.ro

 birou retail, investitii

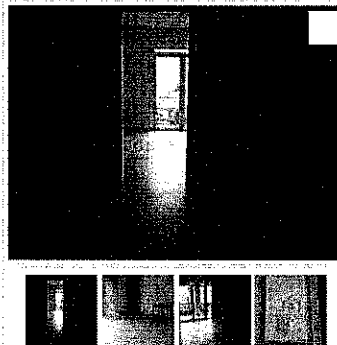
Spatiu comercial Dorobantilor

Timisoara, zona Dorobantilor

De inchiriat Spatiu comercial

8,18 EUR / mp / luna
 449,9 EUR / luna

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



[Salveaza anunt](#)

Spatii disponibile

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

Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere apartament cu 2 camere decomandat, finisat modern, centrala proprie, aer conditionat, in bloc nou (2011), etaj intermediar (etaj 1), zona Modern-Dorobanti. Apartamentul are inclus un loc de parcare cu s.f. separat in curte. Ideal pentru birouri sau spatiu de locuit. Se inchiriază la pretul de 400 euro negociabil. Pentru alte informatii si pentru programarea unei vizionari va rog sa ma contactati la nr. de telefon 0786...vezi tot numarul. Informatiile sunt preluate de la proprietar si au caracter informativ.

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

pretinchiriere: 450
 monedainchiriere: EUR
 pretinchiriereunitar: 8,18
 monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

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



Anunt publicat de:
EUGENE ESTATE

Core detalii despre această proprietate



Hie Barbu (Broker Imobiliar)

0786.440.931

Alte telefoane:

0258.228.881

0258.228.881 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X41F14008, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

10/2/2018

Spațiu comercial de închiriat în Timișoara, Traian - spațiu comercial de închiriat în Timișoara, județul Timiș - X07B04002 - 0 EUR

Spații Comerciale.ro
biserici, retail, business

Spațiu comercial de închiriat

Timișoara, zona Traian
P-ta Traian

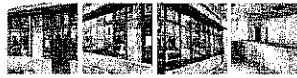
De închiriat Spațiu comercial

11,91 EUR / mp / lună

500,22 EUR / lună

Suprafață totală
disponibilă: 42 mpTip imobil: Spațiu stradal (Spațiu
comercial la strada în
zona Traian)Suprafață totală
proprietate: 50 mp

Modificat la: 23/05/2018

[Salvează anunț](#)**Spații disponibile**

1
Suprafață comercială: 42 mp
Chirie / mp / lună: 11,91 EUR/mp (total: 500,22 EUR/lună)
Disponibil: imediat
Vitrină: Da

Alte detalii despre proprietate

Inchiriere spațiu comercial situat în P-ta Traian, 42 mp utili, vitrine mari, amenajări minimeale, grup sanitar, pret 500 Euro/lună + comisionul agentiei imobiliare de 70% din prima chirie. SC Ralf Consulting SRL, tel. 0744...[vezi tot numărul.](#)

Localizare și puncte de interes

[StreetView](#) [Mijloc de transport](#) [Învățământ](#) [Supermarket/Market](#) [Recreere](#) [Parcări](#)

RALF
CONSULTING

Anunț publicat de:
RALF CONSULTING

Care detalii despre această proprietate

Sună la
0745.886.922

Alte telefoane:
0745.886.922
0744.368.632

Pentru o identificare ușoară comunică-ți-te anunțul
X07B04002, de pe SpațiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpațiiComerciale.ro.

10/2/2018

Take Ionescu birou 50 mp 550 euro TVA inclus - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X4NI0401F - 0 EUR



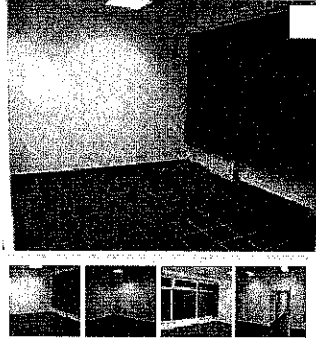
Take Ionescu birou 50 mp 550 euro TVA inclus

Timisoara, zona Take Ionescu

De inchiriat Spatiu comercial

11 EUR / mp / luna**550 EUR / luna**

Suprafata totala disponibila: 50 mp
 Tip imobil: Centru comercial
 Suprafata totala proprietate: 55 mp
 Regim inaltim: P+1E
 Stadiu constructie: exista
 Publicat azi: 01/10/2018

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata comerciala: 50 mp
 Chirie / mp / luna: 11 EUR/mp (total: 550 EUR/luna). Comision: 70% din valoarea de inchiriere
 Disponibil: imediat
 Etaj: Parter
 Inaltime spatiu: 4 m
 Vitrina: 8 m

Alte detalii despre proprietate

Inchiriez spatiu comercial/birou, zona Take Ionescu, vis-a-vis de Politia Judeteana si ISHO, parter, SU 50 mp, 2 camere, mini bucatarie, ideal birouri notar, avocatura, asigurari, etc. Pret: 550 euro + garantie. Pretul include: TVA, apa si incalzire. tel: 0745. [vezi tot numarul](#)

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Caldura

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Politia Judeteana, CED Bank, Prof. ISHO

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

Anunț publicat de:
ATTILA IMOBILIARE SRL

Core detalii despre această proprietate

Balint Attila (Consultant imobiliar)
0745.303.563

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
 X4NI0401F, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile
 SpatiiComerciale.ro.

Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

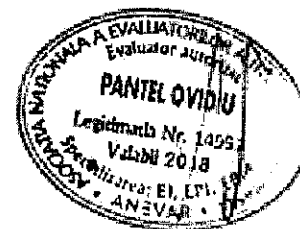
37,00 Lei / mp / lună ≈ 8,00 Euro /mp / lună

1.800,00 Lei / lună ≈ 389,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
SC2018-18532/02.10.2018



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

CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

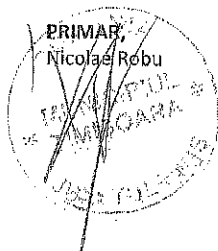
Referitor la "Serviciul de consultanță/expertiză privind întocmirea de rapoarte privind evaluare, reevaluare imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, a Statului Român și a celor pentru care Municipiul Timișoara are un interes"

Având în vedere adresa transmisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație I EST, înregistrată cu numărul SC2018-18532/21.08.2018, cu privire la valorificarea spațiului cu altă destinație SAD 3, situat în Timișoara, Piața Unirii nr. 8, vă rugăm să demarați procedura de evaluare pentru spațiul mai sus menționat.

Anexăm prezentei următoarele documente:

- Adresa nr. SC2018-18532/21.08.2018;
- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate: Compartiment Administrare Fond Funciar, Serviciul Juridic, Biroul Clădiri Terenuri I EST;
- Extras CF nr. 162, top 435;
- Relevu parter.

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



DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

RESPONSABIL BIROU,
Slavița Dubieș

CONSILIER,
Loredana Moga

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

*Procedura
402/23.08.2018*

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE I EST
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST
Nr. SC2018-18532/21.08.2018



Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, tel: 40 256 408 426, fax: 40 256 408 395, www.primariatm.ro

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE I EST
2629 22.08.2018.

CĂTRE,
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIU

[Signature]
22.08.2018

Având în vedere valorificarea spațiului cu altă destinație liber din punct de vedere juridic și promovării unui proiect de hotărâre privind închirierea spațiilor cu altă destinație prin licitație publică deschisă cu strigare, situat în Timișoara, P-ța Unirii nr. 8, SAD 3, vă rugăm să obțineți raportul de evaluare a spațiilor menționate mai jos, stabilirea tarifului de pornire la licitație - lei/mp/luna:

Anexăm următoarele documente:

- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate: Compartiment Administrare Fond Funciar; Serviciul Juridic; Biroul Cladiri, Terenuri I Est;
- Extras CF nr. 162, nr. top 435;
- Relevu parter.

DIRECTOR,
Ec. FLORIN RĂVĂȘILĂ

[Signature]

CONSILIER,
MARINELA BANDI

[Signature]

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE
FOND FUNCJAR
Nr. SC2018 -- 18532/08.08.2018



Către,
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI, ȘI DOTĂRI
DIVERSE
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia Municipală de Fond Funciar Timișoara, rezultă faptul că, parcela cu nr.top. 435 înscrisă în CF. 162 Timișoara, situată în Piața Unirii nr.8, nu a fost solicitată de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Menționăm faptul că, nu a fost emis Ordinul Prefectului în baza H.C.L.M.T. nr.275/2009.

RESPONSABIL COMPARTIMENT

CONSILIER

CRISTIAN JOSAN



CONSILIER,

NINA CIOBANU





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

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

NR.SJ.2018-18532/14.08.2018

FAZ 1 EST Banoli
20082018

Către,
Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse
Biroul S.A.D

ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
AM PRIMIT AZI 20 08 2018
SEMNAȚURA

Referitor la stadiul actual al litigiului având ca obiect "pretenții" în contradictoriu cu Asociația de proprietar P-ța.Unirii, nr.8, vă comunicăm următoarele:

- la data de 14.11.2017 a fost respins apelul formulat de către instituția noastră în dosar nr.30877/325/2016, în contradictoriu cu reclamanta Asociația de Proprietari Piața Unirii nr.8.Dosarul figurează pe rolul Curții de Apel Timișoara cu termen de judecată la data de 07.09.2018.

~~SEI SERVICIU CAIUS SEI~~

CONSILIER JURIDIC
CRISTIAN JENARIU

red.CJ.14.08.2018

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST
NR. 53/07.08.2018


CĂTRE,

COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST

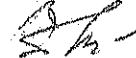
Referitor la solicitarea dvs., înregistrată sub nr. de mai sus, vă comunicăm faptul că nu au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art. 21, alin. 2,3 și nici în baza O.U.G. nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr. 209/2005,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

- imobilul situat în Timișoara, Piața Unirii nr.8 înscris în CF.nr. 162 Timișoara, nr. top. 435.

DIRECTOR,
EC.FLORIN RĂVĂȘILĂ



ȘEF BIROU,
CĂLIN N. PÎRVA



CARTEA FUNCIARĂ

No. 163

Sosul

Comuna *Simisoara*

TERITORIU | Cadastral
Neogărzat

PARTEA I-a

IMOBILUL

Nr. cuprins	NUMĂRUL TOPOGRAFIC AL PARCELEI	DESCRIEREA IMOBILULUI	INTINDEREA		VENITUL CADASTRAL (LEI)	OBSERVAȚIUNI
			Ha.	M ²		
1	435	<p style="text-align: center;">H</p> <p>Casă cu etaj și curte în P. de Unire, 78 - 775</p> <p>Poziție vizibilă din teritoriul construit existent, fațade, ferestre, uși, etc. dispunând într-o suprafață de teren de 775 m². Casa are două etaje și o curte de la care se poate accesa la etaj. În curtea din spate de la parter și etaj, de la curtea de la etaj și de la parter, există un sistem de apă caldă centrală.</p> <p style="text-align: center;">CF 128366</p>				

111077
CONFORM
CU ORIGINALUL

IVAN BOHIC
17 FEB 2018

102

PARTEA II-a
 PROPRIETATEA

Nr. inregistrare	INSCRIERILE PRIVATOARE LA PROPRIETATE	OBSERVATIUNI
1	Kertl Eugen Institut de drept mostenire. (Nr 1326 din 4 iulie 1945)	Ei.
2	Inscris la 29 august 1945 In baza decarii Statului Popular al Romaniei Timisoara, intrerinderea de localitate si Localuri cu nr. 7633/1955, se incheieaza dreptul de proprietate, in conformitate cu decretul nr. 924950, cu data de nati- onalizare in favoarea: STATULUI ROMAN al Statului - 1/1 teren Inscris la 26 I 1950 nr. 1383 Imobilul cu inc. ALI de apartenenta este fel ap 4+13 cu 12,35 % p.c. a 95 / 1975 nr. teren cu folosinta 15 ap 6 cu 10,02 % p.c. a 78 / 1975 -4 ap 8 cu 4,81 % p.c. a 37 / 1975 -n ap 11 cu 13,20 % p.c. a 102 / 1975 -1 ap 12 cu 10,30 % p.c. a 80 / 1975 -1 ap 13 cu 6,19 % p.c. a 50 / 1975 -n ap 16 cu 7,28 % p.c. a 56 / 1975 -n ap 18 cu 5,69 % p.c. a 44 / 1975 -n ap 19 cu 5,03 % p.c. a 39 / 1975 -n SA1 cu 4,84 % p.c. a 36 / 1975 -n SA2 cu 5,37 % p.c. a 42 / 1975 -n SA3 cu 5,05 % p.c. a 39 / 1975 -n SA4 cu 7,67 % p.c. a 60 / 1975 -n SA5 cu 2,23 % p.c. a 10 / 1975 -n	
3	STATUL ROMAN - apartenenta, cu actiune nationalizata conf. 892 / 1950, nr 176 / 1955	
4	apartin natiunii p.c. inc. vize ale imobilitatilor apri ap 4+13 cu 12,35 % p.c. a 95 / 1975 teren in folositura NICOLAESCU ANGELA Rodica n. Valer NICOLAESCU ANA - bun comun cumparata conf. 1112 / 195	

162

PARTEA III-a

Nr. 162

Localitatea TIMISOARA

Partea a II-a
PROPRIETATEA

C.N.	Descrierea unității de proprietate	Cadastr.
7	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
8	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
9	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
10	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
11	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
12	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
13	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
14	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
15	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
16	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
17	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
18	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
19	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18
20	Contract de vânzare-cumpărare nr. 102/1995 MISA VICTOR VLASIMIR - bun propriu Cumpărare act 141/95	CF 128966/18

efo
3

JURAT SORIN DUMITRU
20 FEB. 2018

162

PARTEA II a

Partea a II-a
PROPRIETATEA

Nr.	Descriere	Cadastru
	<p>1/11 500,00 m² (201)</p> <p>Ap. 6 cu 3,43% p.m. 2 m² / 232 mp. folo.</p> <p>Plan. 500 m² p.m. 48/775 mp. folo.</p>	
17	<p>A. FAN VEDEA CARINA DE LA MINE</p> <p>CONSTRUC. 111/111 m² p.m. 48/775 mp. folo.</p>	CF 143745
	<p>13. FEB. 2001</p> <p>180 cu 1,87% p.m. 48/775 mp. folo.</p> <p>PLANUL DE CONSTRUC. DE LA MINE</p>	7/12
18	<p>19. DEC. 2004 m. 7474</p> <p>Ap. 11 cu 5,69% p.m. 48/775 mp. folo.</p> <p>STANSA ELECTRICA</p> <p>CONSTRUC. CONTEXTA 112/101</p>	CF 143745
20	<p>12.02.2005 m. 27101</p> <p>SAC 2 m. 4,37% p.m. m. 421775 mp. folo.</p> <p>S.C. „SOCIETEA SEE JI 21 ALBU-BANATO SA”</p> <p>CONSTRUC.</p>	CF 143745
21	<p>17. MAR. 2004 nr. 15941</p> <p>SAC 2 cu 4,44% p.m. 48/775 mp. folo.</p> <p>PE BUTAZA CLAUDIU FLOREAN</p>	CF 143335
22	<p>12.12.2004 nr. 26640</p> <p>SAC 2 cu 2,12% p.m. 48/775 mp. folo.</p> <p>SA Administratiei Domeniului Public - SA,</p> <p>reconstruc. conl. 26 nr. 143716 de 2006 a</p> <p>2nd. TIRUZOARA</p>	CF 143321
23	<p>12.5.2006/11.09.2007</p> <p>Ap. 11 m. 13,20% p.m. 48/775 mp. folo.</p> <p>CARLIER CHRISTIAN FAYMONIS / ALBERT</p> <p>CARLIER POULET MARIE THERESE, 6 comm</p> <p>CONSTRUC.</p>	CF 143745
24	<p>10.07.2008 nr. 104227</p> <p>Ap. 13 cu 5,05% p.m. 48/775 mp.</p> <p>BUTAZA CLAUDIU FLOREAN, 6 mp. folo.</p> <p>CONSTRUC.</p>	CF 143745
	<p>CONSTRUC. CONL. 112/101</p>	

162

Localitatea

Partea a II-a
PROPRIETATEA

	Cds.
<p>103605/2008 25 BUTZA CALISTO FLORIN Campagna</p>	<p>CJ 128968/12</p>
<p>106579 30 OCT. 2008 26 BUTZA CALISTO FLORIN - cistat, bun proprietar cu o parcela</p>	<p>CF 138228</p>
<p>In 16.07 land nr 101717 Ap 19 cu 5,034 pct de 387775 mp</p>	<p>CF 132181</p>
<p>27 BUTZA CALISTO FLORIN - bun proprietar singur</p>	<p>bun proprietar</p>
<p>Intraz la 27.07.2008 nr.101668 Ap.18, cu 5,69 x pct de 441775 mp foloz. BUTZA CALISTO FLORIN - bun proprietar, - amplasare -</p>	<p>CF 129723</p>
<p>Intraz la 15.10.2008 cu nr.101736 Ap.10 cu 11,35 pct de 91,98775 mp foloz. BUTZA CALISTO FLORIN - amplasare</p>	<p>CF 128968</p>

5

JIVAN SORIN DORU
24.10.2018



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 402620
COPIE

Carte Funciară Nr. 402620 Timisoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 162
Nr. topografic: 435

Adresa: Loc. Timisoara, Piata Unirii, Nr. 8, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	402620	775	Constructia C1 inscisa in CF 402620-C1: CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 402620-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
1721 / 20/08/1956 Decret nr. 92/1950;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatiune, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 162)	A1
26122 / 20/02/2013 Act Normativ nr. HG 849, din 19/10/2009 emis de GUVERN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 733/775, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL TIMISOARA, domeniul public	A1
109097 / 18/06/2015 Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala actualizare date imobil (geometrie)aviz nr.109097, din 18/06/2015 emis de sc topo s. srl;	
B3 S-au actualizat datele imobilului introducandu-se in baza grafica	A1
186082 / 15/09/2016 Act Notarial nr. 1968, din 14/09/2016 emis de N.P.Serban Elena Gabriela;	
B4 Se indreapta eroarea materiala survenita in urma dosarului cu nr. 27101/2005, in sensul ca, s-a omis a se inscrie dreptul de proprietate asupra 42/775 mp teren aferent SAD 2 in favoarea lui SC SOCIETA SERVIZI ITALO-BANATO SRL	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare nr. 27101/2005, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 42/775 1) SC SOCIETA SERVIZI ITALO-BANATO SRL OBSERVATII: cota de 42/775 mp teren aferent SAD 2	A1 / B.6
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 42/775, cota initiala 42/775 1) ROMAN ION, casatorit cu 2) ROMAN OLGA, bun comun OBSERVATII: cota de 42/775 mp teren aferent SAD 2	A1
156234 / 01/08/2017 Hotarare Judecatoreasca nr. DC 863, din 27/06/2017 emis de TRIBUNALUL TIMIS, dosar nr.15962/325/2016;	
B7 Se noteaza din oficiu decizia civila nr.863/2017 Tribunalul Timis, dosar nr.15962/325/2016.	A1

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

Tranzactii imobiliare - Serviciu de evaluare si publicitate imobiliara

Pagina 4 din 4

6/6/2018 10:10

Carte Funciară Nr. 402620 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Documentul este disponibil la adresa www.epuy.ansp.ro

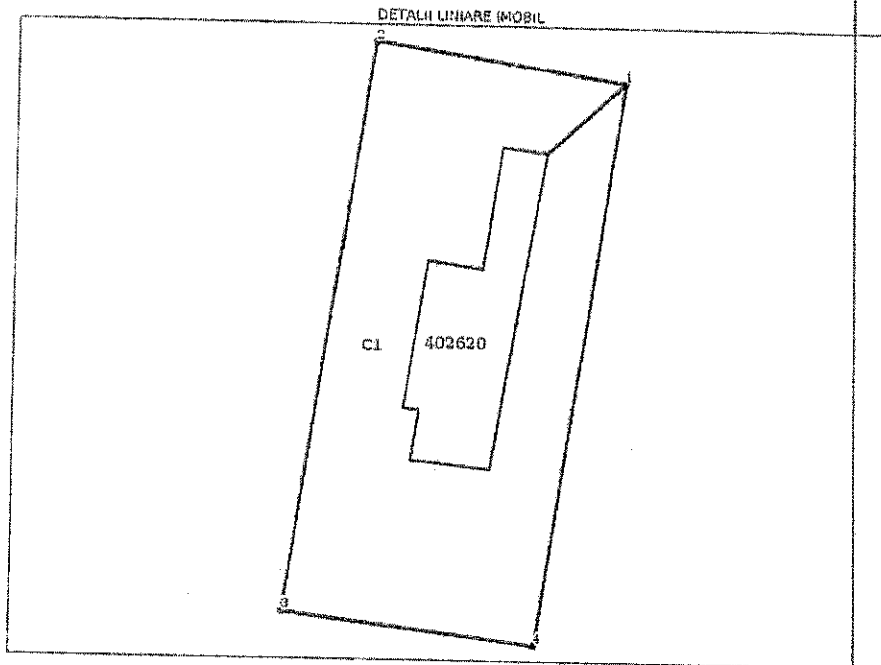
Pagina 2 din 4
ANEXA 50446
28 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402620	775	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 402620-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categoriile folosință	Intra-tilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	775	-	-	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 402620-C1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.5
2	3	42.169
3	4	18.503
4	1	41.652

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

www.fidox.ro | info@fidox.ro | epay@fidox.ro

Page 3 of 7
 JIVAN SORIN
 24 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620 Comuna/Oraș/Municipiu: Târnăvoara

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

Exemplar înregistrat în sistemul de informatică epxy.ancpi.ro

REGISTRUL
Județul Alba Iulia
20 FEB 2018



22.059

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

CARTE FUNCIARA COLECTIVA NR. 402620-C1
COPIE

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

 Adresa: Loc. Timisoara, Piata Unirii, Nr. 8, Jud. Timis
 Electronic: 402620-C1; Nr. Topo: 435; Suprafata: 648

Nr. CF vechi: 162

 Părți comune: terenul construit și neconstruit, fațadele, fundațiile, pereții despărțitori, intrarea uscată, accesul la boxe, holul comun și boxa comuna de la subsol, terasa comuna de la etaj, WC-urile comune de la parter și etaj, debaraua de la etaj, urcarea la pod, podul, șarpanta, învelitoarea, bransamentul electric și de apă, recordul canal
 Observatii: Casa cu 1 etaj și curte

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		i	16	1	402620-C1-U1		7,28%	56/715 mp teren in folosinta	compus din 2 camere, bucatarie, camera alimente, antreu, debara
		1	19	2	402620-C1-U2		5,03%		compus din doua camere, bucatarie, camera alimente, boxa si cota de 39/775 mp. teren in folosinta
		parter	SAD 3	3	402620-C1-U3		5,05 %		compus din galerie de arta, sediu si WC, cu 5,05 % p.c. si 39/775 mp
		parter	SAD 2	4	402620-C1-U4		5,37%	42/775 mp teren cu drept de proprietate	SAD 2 situat la parter compus din magazin alimentar, birou, WC cu dependinta
		parter	S.A. D. 5	5	402620-C1-U5		2,03%		spatiu comercial cu 16/775 mp teren in folosinta
		parter	S.A. D. 1	6	402620-C1-U6		4,64%		spatiu comercial cu 36/775 mp teren in folosinta
		i	13	7	402620-C1-U7		6,57% p.c. ind.	51/775 mp teren in folosinta	compus din 2 camere si dependinta, bucatarie, camera alimente
		parter	6	8	402620-C1-U8		3,82%		compus din 1 camera, bucatarie, antreu si cu 30/775 mp teren in folosinta
		subsol	spatiu comercial	9	402620-C1-U9		6,20%		spatiu comercial, bar, activitati recreative, compusa din 2 incaperi si cu 48/775 mp teren in folosinta
		i	12	10	402620-C1-U10		10,30%		compus din 3 camere, bucatarie, cam. alimente, baie, antreu, hol, boxa si 80/775 mp teren in folosinta
		parter	BAR (FOS T AP. 4+10)	11	402620-C1-U11		12,35%	95/775 mp teren in folosinta	bar, cu boxa
		i	11	12	402620-C1-U12		13,20%		compus din 3 camere, 2 bucatarii, baie, antreu, acces pod, debara, boxa si cu 102/775 mp teren in folosinta
		i	18	13	402620-C1-U13		5,69%		compus din 2 camere, bucatarie, cam. alimente, antreu, boxa si 44/775 mp teren
		parter	B	14	402620-C1-U14		4,81%	37/775 mp teren in folosinta	compus din 1 camera, antreu, bucatarie, baie, pasaj, camera de alimente
		parter	SAD 4	15	402620-C1-U15		7,67%	60/775 mp teren in folosinta	compus din 2 incaperi, bar, debara, grup sanitar, 2 WC-uri

B. Partea II. Proprietar si acte

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

 IVAN SORIN DORU
 Pagina: 1 din 15
 18 FEB. 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

CONSTRUCTIE		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
109097 / 18/06/2015		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala actualizare date imobil (geometrie)aviz nr.109097, din 18/06/2015 emis de sc topo s. srl;		
B1	Se-au actualizat datele imobilului introducandu-se in baza grafica	A1
150358 / 24/07/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. INDRÉPTARE EROARE MATERIALA, din 24/07/2017 emis de OCPI TIMIȘ;		
B2	Se îndreapta eroarea materiala, in sensul ca se mentioneaza partile comune.	A1
Unitate individuala 402620-C1-U1		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
NU SUNT		
5693 / 13/03/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STAN IOAN - SORINEL, si sotia 2) STAN MARIANA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF-136912)</i>	A1 /B+
B2	interdictie de instrainare pe 10 ani, art.9 <i>Observatii:(provenita din conversia CF-136912)</i>	A1
<i>Radata prin cererea nr.47929/23.04.2009, act nr:ACT AJUDECARA NR. 128/23.04.2009</i>		
7395 / 11/03/2004		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza promisiune de vanzare-cumparare, in fav. 1) BORGONI GIAN CARLO ALFREDO <i>Observatii:(provenita din conversia CF-136912)</i>	A1
<i>Radata prin cererea nr.15727/10.07.2009, act nr.1691/04.07.2009</i>		
47928 / 28/04/2009		
Act Administrativ nr. ACT AJUDECARA NR. 128, din 23/04/2009 emis de EXEC. CAPOTESCU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN	A1
Unitate individuala 402620-C1-U2		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
NU SUNT		
104227 / 10/07/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 132181)</i>	A1

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

IAN SOP
Pagina 2 din 13
16 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuală 402620-C1-U3		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
NU SUNT		
1389 / 26/01/2000		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, ant.nationalizare conf.D 92/1950, nr.1721/1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128956)</i>	A1
39269 / 14/11/2005		
Cerere nr. 0;		
B2	Se noteaza recurs la data de 17.03.2005 -dosar nr.2718/2004 al Tribunalului Timis, formulat de SC NOVA PRO CONSTRUCT SRL c/a CL mun.Timisoara si SC ADP SA avand ca obiect modificarea hotarare referitoare la vanzare SAD-urli. <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128956)</i>	A1
136023 / 16/09/2008		
Cerere nr. 0;		
B3	Se noteaza actiunea civila formulata de reclamanta SC SOCIETA SERVICI ITALO-BANATO SRL c/a paratii Municipiului Timisoara prin Primarul mun.Timisoara, Cons.Local al mun.Timisoara, SC ADP SA si Asociatia de Proprietari din Timisoara din Piata Unirii nr.8 in dosar nr.13900/325/2008 al Judecatoriei Timisoara ,dosar avand ca obiect obligatia de a face (pentru desfiintarea si demolarea constructiei nelegala edificata abuziv , constructie extratabulara) <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128956)</i>	A1
Unitate individuală 402620-C1-U4		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
NU SUNT		
27101 / 02/08/2005		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC SOCIETA SERVICI ITALO - BANATO SRL <i>Observatii:(provenita din conversia CF 142010)</i>	A1 /B5
65569 / 25/04/2008		
Act nr. 0;		
B2	Interdictie de instrainare, demolare, dezmembrare si grevare, in fav. 1) SC BANPOST SA-AGENTIA TIMISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 142010)</i> <i>Radiata prin cererea nr.190903/08-12-2011, act nr.1379/07-12-2011</i>	A1
143805 / 30/09/2008		
Act nr. 0;		
B3	Interdictie de instrainare, demolare, dezmembrare si grevare, in fav. 1) SC BANPOST SA-AG-TIMISOARA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 142010)</i> <i>Radiata prin cererea nr.190903/08-12-2011, act nr.1379/07-12-2011</i>	A1
186833 / 30/11/2011		
Act Notarial nr. 623, din 29/11/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
B4	Interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire in fav. 1) BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579 <i>Observatii:</i> <i>Radiata prin cererea nr.156022/15-09-2016, act nr.1263/14-09-2016</i>	A1
186082 / 15/09/2016		
Act Notarial nr. 1968, din 14/09/2016 emis de N.P.Serban Elena Gabriela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ROMAN ION, casatorit cu 2) ROMAN OLGA, bun comun	A1
B6	Imobilul este cuprins in Cartierul Catatea Timisoara, cod TM-II-s-A-06095, poz.60 in Lista Monumentelor Istorice-2015, judetul Timis.	A1

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

SC FIDOX S.R.L.
Pagina 3 din 13
28 FEB 2018

Carta Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate Individuala 402620-C1-U5	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
160579 / 30/10/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, căsătorit, bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 138728)
68805 / 17/06/2009	
Act Administrativ nr. D72009-1353, din 18/02/2009 emis de PRIMARIA TIMIȘOARA;	
B2	In baza adeverinței se radiază de sub A.1 funcțiunea de "2 birouri"
Unitate Individuala 402620-C1-U6	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
13945 / 22/03/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) P.F. BUTUZA CLAUDIU FLORIN Observatii: (provenita din conversia CF 143330)
97251 / 17/07/2007	
Contract De Ipoteca nr. 0;	
B2	Interdicție de instrainare, grevare, demolare și restructurare, inchiriere in fav 1) BANCA ITALO ROMENA SPA - ITALIA TREVISO - SUC BUCUREȘTI, AG. TIMIȘOARA 2) INTESA SANPAOLO S.P.A TORINO SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF:38193219 Observatii: (provenita din conversia CF 143330) și cașiuna de creanta cu incheierea nr. 5056/2018
68805 / 17/06/2009	
Act Administrativ nr. D72009-1353, din 18/02/2009 emis de PRIMARIA TIMIȘOARA;	
B3	In baza adeverinței se radiază de sub A1 funcțiunea de "magazin vânzare încălțăminte și magazine"
Unitate individuala 402620-C1-U7	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
6863 / 19/03/2001	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SCARISOREANU IULICA, necasat, bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 132696)
80674 / 13/07/2009	
Act Notarial nr. 430, din 10/07/2009 emis de BNP BAC IOAN ALIN;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU-FLORIN, bun PROPRIU, (casatorit cu Butuza Claudia-Antoaneta)

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

Pagina 4 din 13
28 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiul Timisoara

Unitate individuala 402620-C1-U8		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
3018 / 15/02/2000		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) ALEXA VIORICA DORINA, necesaritate, bun propriu Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
B2	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani de la data cumpararii conform L 112/1995 Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
Radiata prin cererea nr 28545/10-02-2010, act nr 239/08-02-2010		
34314 / 17/12/2003		
Nota nr. 0;		
B3	Se noteaza promisiune de vanzare-cumparare in favoarea 1) BALASOIU MIRCEA ILIE Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
Radiata prin cererea nr 18946/10-02-2010, act nr 237/06-02-2010		
18846 / 10/02/2010		
Act Notarial nr. 238, din 08/02/2010 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN (act notarial nr. 239/08-02-2010 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casat., bun propriu	A1
Unitate individuala 402620-C1-U9		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
3018 / 15/02/2000		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) ALEXA VIORICA DORINA, necesaritate, bun propriu Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
B2	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani de la data cumpararii conform L 112/1995 Observatii (provenita din conversia CF 129145)	A1
Radiata prin cererea nr 21182/15-02-2010, act nr 326/12-02-2010		
21105 / 15/02/2010		
Act Notarial nr. 320, din 12/02/2010 emis de N.P.CIORICA MARIN EUGEN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MOIESCU STELIAN TIBERIU, nec., bun propriu	A1 / B5
158648 / 11/11/2010		
Act Administrativ nr. 26291, din 02/11/2010 emis de PRIMARIA TIMISOARA;		
B4	Se schimba destinatia imobilului in "spatiu comercial, bar, activitati recreative", conform autorizatiei de functionare nr.26291/2010	A1
192176 / 26/10/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut.sub nr.471, din 23/10/2015 emis de BRAȘOVEANU MIHAELA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casatorit cu 2) BUTUZA ANTOANETA-CLAUDIA, bun comun	A1
B6	Imobilul este inclus in Situl urban Cartierul Cetatea Timisoara, cod TM-II-S-A-06095, poz.60 in Lista Monumentelor Istorice-2010, judetul Timis.	A1

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

Pagina 5 din 13

28 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala 402620-C1-U10		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
25421 / 11/10/2001		
Contract De Cumparare nr. L112/95;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BARBU-ZINA, bun propriu Observatii: provenita din conversia CF 1339411	A1 B-3
B2	Interdicție de instrainare pe 10 ani Observatii: provenita din conversia CF 1339411 Radiata prin cererea nr. 168966/09.10.2014, act nr. 1970/08.10.2014	A1
168966 / 09/10/2014		
Act Notarial nr. 1970, din 08/10/2014 emis de TOPALA FLORIN GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GRAVINA GLORIA, casatorita, bun propriu	A1

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

Pagina 6 din 13

20 FEB 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu, Timisoara

Unitate Individuala 402620-C1-U11		Referinte
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
181436 / 15/12/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cote initiale 1/1 1) SC BIO-NATURE SRL <i>Observatii: (provenita din conversia CF 125967)</i>	A1 / B11
B2	Imobilul A1 face parte din situl urban Cartierul Cetate Timisoara poz 60 cod TM-U-S-A-05095 in Lista Monumentelor Istorice -2004 <i>Observatii: (provenita din conversia CF 125957)</i>	A1
8809 / 21/01/2010		
Act Notarial nr. 68, din 20/01/2010 emis de N.P. POENARIU EMILIA;		
B3	Interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire 1) UNICREDIT-FIRIAC-BANK SA, SUC. TIMISOARA <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 174542/1-12-2010, act nr. 773255/00-12-2010</i>	A1
63220 / 02/05/2011		
Act Notarial nr. 121, din 29/04/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
B4	Interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire in fav 1) BRD-GSG SA - BUCURESTI AGENTIA-CALEA TORONTALULUI TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN SA <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 96357/28-01-2015, act nr. declaratie radiere cu aut. 189/28-01-2015</i>	A1
140453 / 12/09/2011		
Act Notarial nr. 478, din 09/09/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
B5	Interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire, in fav 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579, AG. CALEA TORONTALULUI GRUP TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN S.A., CIF:5439903 <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 06357/28-01-2015, act nr. declaratie radiere cu aut. 199/28-01-2015</i>	A1
169245 / 31/10/2011		
Act Administrativ nr. autorizatie de functionare 18952, din 19/10/2011 emis de primaria timisoara;		
B6	Se schimba destinatia imobilului din "apartament" in "bar".	A1
12913 / 30/01/2012		
Act Notarial nr. 478, din 09/09/2011 emis de Bn Barac;		
B7	Rectificare, creditorii sunt BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA si FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL -IFN SA,	A1
18448 / 07/02/2014		
Act Notarial nr. 94, din 06/02/2014 emis de N.P. CRISTESCU VLAD;		
B8	Interdictie de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, in favoarea 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579 <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 46469/17-03-2015, act nr. 230/16-03-2015</i>	A1
46469 / 17/03/2015		
Act Notarial nr. 239, din 16/03/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
B9	Interdictii de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea 1) BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF:361579 <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 06337/28-01-2015, act nr. declaratie radiere cu aut. 186/28-01-2015</i>	A1
108844 / 18/05/2015		
Act Notarial nr. 632, din 18/06/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
B10	Se indreapta eroarea materiala in sensul inscrierii sub B.9, a interdictiei de "amenajare"	A1
186088 / 15/09/2016		
Act Notarial nr. 1965, din 14/09/2016 emis de Serban Elena Gabriela;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiale 1/1 1) ROMAN ION, si sotia 2) ROMAN OLGA, bun comun	A1

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

Pagina 7 din 13

28.10.2018

Carte Funciara Nr. 402620-C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402620-C1-U12		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
125266 / 11/09/2007		
Contract De Cumparare nr. 281/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) CARLIER CHRISTIAN RAYMOND ALBERT, casatorit cu 2) CARLIER POULET MARIE THERESE Observatii:(provenita din conversia CF 129720)	A1 / B-4
212178 / 19/12/2014		
Act Notarial nr. 2134, din 19/12/2014 emis de N.P.Serban Elena Gabriela;		
B2	Se noteaza pronuntie bilaterala de vanzare pana la data de 31.03.2015, in favoarea 1) SC ALDEGHERI SRL, CIF:13295200 Observatii: Radiata prin cererea nr.50065/20-03-2015-act.nr.464/20-03-2015	A1
B3	Se noteaza pactul comisionii conform art.902 alin.2 lit.1-1 Cod Civil; Observatii: Radiata prin cererea nr.50063/20-03-2015-act.nr.464/20-03-2015	A1
50065 / 20/03/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR. 465, din 20/03/2015 emis de Serban Elena Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC TIMMOBIL PLAZA SRL, CIF:34165194	A1 / B-5-B-6
B5	Imobilul face parte din Situl Urban Cetatea Timisoara, cod TM-JI-s-A-06095, poz. 80 in Lista Monumentelor Istorice-2010, Judetul Timis.	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA NR. 472, din 20/03/2015 emis de Serban Elena Gabriela;		
B6	Interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in fav. 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA	A1
Unitate individuala 402620-C1-U13		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
101648 / 07/07/2008		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casatorit, bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 129718)	A1
Unitate individuala 402620-C1-U14		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
143633 / 29/09/2008		
Contract De Cumparare nr. 2419/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUTUZA CLAUDIU FLORIN, casatorit, bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 128968/A)	A1
Unitate individuala 402620-C1-U15		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
NU SUNT		
76640 / 18/12/2006		
Sentinta Civila nr. 4857, din 10/05/2006 emis de Jud.Timisoara;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, rectificarea, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SA Observatii:(provenita din conversia CF 145322)	A1
150358 / 24/07/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. INDREPTARE EROARE MATERIALA, din 24/07/2017 emis de OCPI TIMIS;		
B2	Se indreapta eroarea materiala, in sensul ca se mentioneaza la descrierea imobilului SAD 4.	A1

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

IAN SORIN D
Pagina 8 din 13

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE

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

Unitate Individuala 402620-C1-U1

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

12785 / 03/02/2009

Act Administrativ nr. 128, din 02/02/2009 emis de bej jurchescu;

C1	<style isStrikeThrough="true">Se noteaza somatie din 02.02.2009 dosar nr. 128/EX/2009 SCPEJ JURCHESCU CRISTIAN - MIHAI & CAPOTESCU IOAN pentru suma de: 20.000 Euro, reprezentand imprumut nerestituit + 7.217,35 lei, reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + 10.3 lei taxa timbru si timbru judiciar, in fav. c/style>	A1
----	---	----

↳ BUROAZA CLAUDIU FLOREAN

Observatii:

Radiata prin sarcina nr. 47928/28-04-2009, act nr. ACT AJUDEZARE NR. 128/23-04-2009

Unitate Individuala 402620-C1-U2

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

Unitate Individuala 402620-C1-U3

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

133266 / 22/06/2016

Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI TIMISOARA P-ta Unirii nr.8;

C1	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR	A1
	1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA	

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

Pagina 9 din 13

28 Feb 2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara		
Unitate individuala 402620-C1-U4		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
NU SUNT		
65569 / 25/04/2008		
Act nr. 0:		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 77700 EUR, la care se adauga dobanzile, spezele, taxele, comisioanele si cheltuielile aferente Contractului de Credit, in fav. 1) SC BANCPOST SA-AG-TIMISOARA Observatii: (provenita din conversia CF 142010) rang I Radiata prin cererea nr. 140993/08-12-2011, act nr. 1379/07-12-2011	A1
143803 / 30/09/2008		
Act nr. 0:		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 60000 EUR, plus dobanzile, spezele, taxele, comisioanele si cheltuielile aferente, in fav. 1) SC BANCPOST SA-AG-TIMISOARA Observatii: (provenita din conversia CF 142010) rang II Radiata prin cererea nr. 140993/08-12-2011, act nr. 1379/07-12-2011	A1
186833 / 30/11/2011		
Act Notarial nr. 623, din 29/11/2011 emis de NP.BARAC PAULA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 100000 EUR, + dobanzi, dobanzi penalizatoare, marje, onorarii, alte taxe, precum si a tuturor celorlalte costuri, impozite, comisioane si cheltuieli si costuri judiciare suportate cu executarea si/sau inclusiv cheltuieli de administrare, conservare/ intretinere corespunzatoare a bunurilor ipotecate in fav. 1) BRD-GROUPE SOCIETATE GENERALE SA, CIF:361579 Observatii: Radiata prin cererea nr. 136062/15-09-2016, act nr. 1463/14-09-2016	A1
133267 / 22/06/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI TIMISOARA P.ta Unirii nr.8;		
C4	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA	A1
160346 / 03/08/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 133267, din 22/06/2016 emis de BCPI TIMISOARA;		
C5	Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 133267/22.06.2016, formulata de catre SC SOCIETATE SERVICII ITALO BANATO SRL	A1
Unitate individuala 402620-C1-U5		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
NU SUNT		
Unitate individuala 402620-C1-U6		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
NU SUNT		
97251 / 17/07/2007		
Contract De Ipoteca nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 125000 EUR, + dobanzi indexabile aplicabile, dob. penalizatoare, alte comisioane, speze si costuri aferente in fav. 1) BANCA ITALO-ROMENA SPA - ITALIA-TREVISO - SUC BUCURESTI, AG. TIMISOARA 2) INTESA SANPAOLO S.P.A TORINO SUCURSALA BUCURESTI, CIF:36193219 Observatii: (provenita din conversia CF 143330) si cesiune de creanta cu incheierea nr. 5056/2019	A1 / C2
5056 / 12/01/2018		
Act Notarial nr. 6706, din 08/12/2017 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela;		
C2	In baza actelor de la dosar se modifica creditorul de sub C1 respectiv B2 din BANCA ITALO ROMENA SPA AG in INTESA SANPAOLO SPA.	A1
Unitate individuala 402620-C1-U7		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
NU SUNT		

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

JPH/3048/10 din 13

28.12.2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara		
Unitate Individuala 402620-C1-U8		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
15228 / 19/06/2003		
Contract De Inchiriere nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE, pe o perioada de 36 de ani, incepand cu 09.06.2003 <del style isStrikeThrough='true'>SC AZZURRA'S GI & GI SRL TIMISOARA Observatii:provenita din conversia GF 1291-15) Radiata prin cererea nr.15016/19.02.2016, act nr.1030/26.12.2003	A1
Unitate Individuala 402620-C1-U9		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate Individuala 402620-C1-U10		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7925 / 10/03/2005		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE, pe o perioada de 3 ani, incepind cu data de 01.04.2005 1) BRANDOLINI TITIANA DELIA Observatii:provenita din conversia GF 1238-11) Radiata prin cererea nr.10817/09.07.2013, act nr.32771/01.11.2012	A1
110817 / 09/07/2013		
Act Administrativ nr. 32771, din 01/11/2012 emis de ADM.FINANTELOR PUBLICE TM.;		
C2	Intabulare, drept de INCHIRIERE, incepind cu data de 31.10.2012 pana la 31.10.2015, in fav. 1) CIACA SIMONA	A1

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiul Timisoara		
Unitate Individuala 402620-C1-U11		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantare si sarcini	Referinte	
NU SUNT		
8809 / 21/01/2010		
Act Notarial nr. 68, din 20/01/2010 emis de N.P. POENARIU EMILIA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 400000 RON, - dobanzi, comisioane si celelalte costuri prevazute in act. de credit 1) UNICREDIT TRIAE BANK S.A. - SUC. TIMISOARA <i>Observatii: rang 1</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 174542/1.12.2010, act nr. 77255/09.12.2010</i>		
63220 / 02/05/2011		
Act Notarial nr. 121, din 29/04/2011 emis de NP. BARAC PAULA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 298016 EUR, - dobanzi aferente, dobanzi penalizatoare, marje, onorarii, alte taxe precum si a tuturor celorlalte costuri, impozite, comisioane si cheltuieli stabilite, costuri judiciare in fav 1) BRD - GSG SA - BUCURESTI AGENTIA CALEA TORONTALULUI TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN SA <i>Observatii:</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 96357/29.04.2016, act nr. declaratie radiere cu aut. 100/29.04.2016</i>		
140453 / 12/09/2011		
Act Notarial nr. 478, din 09/09/2011 emis de NP. BARAC PAULA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 362520 RON, - ipoteca legala - proportional cu procentul de garantare (50%-50% pentru fiscare - creditor) 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF: 361579 - AG. CALEA TORONTALULUI GRUP TIMISOARA 2) FONDUL DE GARANTARE A CREDITULUI RURAL - IFN S.A., CIF: 343993 <i>Observatii:</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 96357/29.04.2016, act nr. declaratie radiere cu aut. 100/29.04.2016</i>		
18448 / 07/02/2014		
Act Notarial nr. 94, din 06/02/2014 emis de N.P. CRISTESCU VLAD;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 250000 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, in fav. 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF: 361579 <i>Observatii:</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 16469/17.03.2015, act nr. 230/16.03.2015</i>		
16469 / 17/03/2015		
Act Notarial nr. 239, din 16/03/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 656006 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, in favoarea: 1) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CIF: 361579 <i>Observatii: inch. nr. 1988/4/2015</i>	A1
<i>Radiata prin cererea nr. 96357/29.04.2016, act nr. declaratie radiere cu aut. 100/29.04.2016</i>		
108844 / 18/06/2015		
Act Notarial nr. 632, din 18/06/2015 emis de CRISTESCU VLAD;		
C6	In baza actelor de la dosar se majoreaza suma garantata de sub C.I cu 250.000 lei. de la 400.000 lei la 650.000 lei	A1
133264 / 22/06/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI Timisoara Piata Unirii nr.8;		
C7	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA	A1
160341 / 03/08/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 133264, din 22/06/2016 emis de BCPI TIMISOARA;		
C8	Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 133264/22.06.2016, formulata de catre SC BIO NATURE SRL	A1

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

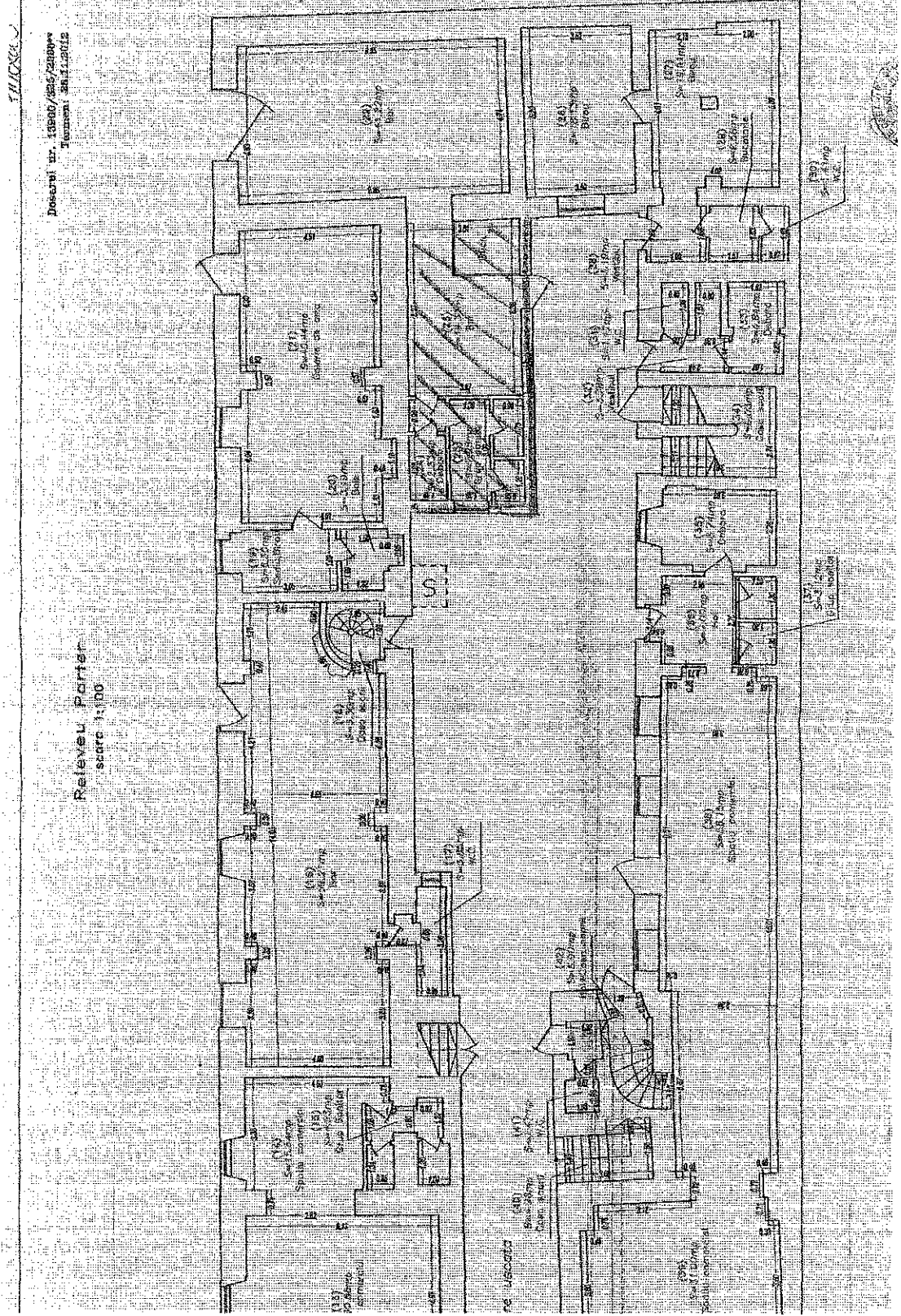
28.08.2018

Carte Funciară Nr. 402620-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate Individuala 402620-C1-U12		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		
garanție și sarcini		
NU SUNT		
50065 / 20/03/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA NR. 472, din 20/03/2015 emis de Serban Elena Gabriela;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 EUR, precum și celelalte obligații de plată aferente creditului	A1
1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA		
133263 / 22/06/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI Timisoara P-ta Unirii nr.8;		
C2	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR	A1
1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA		
Unitate Individuala 402620-C1-U13		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		
garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 402620-C1-U14		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		
garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 402620-C1-U15		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		
garanție și sarcini		
NU SUNT		
133265 / 22/06/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 01, din 22/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI Timisoara P-ta Unirii nr.8;		
C1	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR	A1
1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI PIATA UNIRII NR.8 TIMISOARA		

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

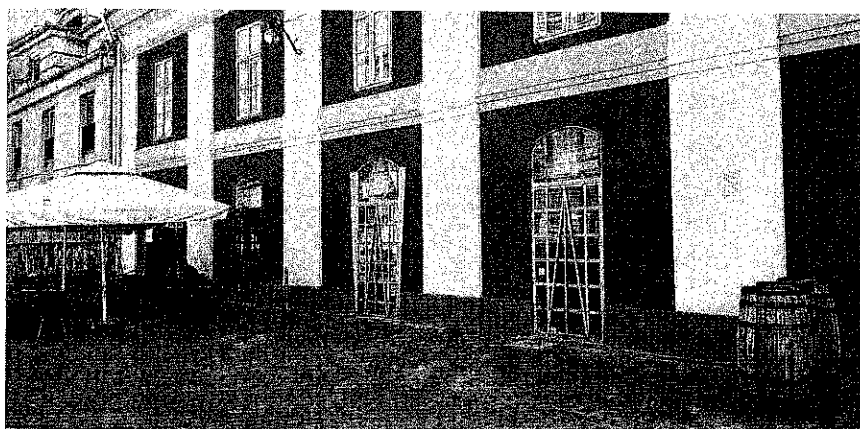
Pagina 13 din 15
7 0 7 7 7 7 7 7



Relevu Parter
scara 1:100

110282
Dosar nr. 15306/2018/2018
Terenul SA.1.1012

FOTOGRAFII EFECTUATE LA DATA INSPECTIEI



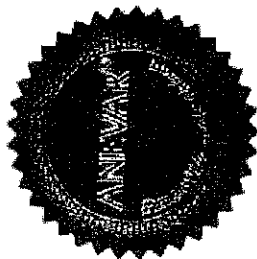
IDENTIFICARE



Cazarma	Casa cu Lei Piața Unirii nr. 6	Casa Ștefan Piața Unirii nr. 7	Casa Nica Koszta Piața Unirii nr. 9	Casa Comor Gheorghe Piața Unirii nr. 10	Casa Kratt waschl Piața Unirii nr. 11	
Casa comunitatii ortodoxe Piața Unirii nr. 2						Domul romano-catolic Piața Unirii nr. 12
Catedrala ortodoxa						Banca Șvabească Piața Unirii nr. 13
Palatul Episcopiei ortodoxe Piața Unirii nr. 4						Casa Prenner Piața Unirii nr. 14
Clădirea Băncii de Scont	Casa La Elefantul P. Unirii nr. 3	Casa de P. Unirii nr. 5	Casa Brice P. Unirii nr. 8			Palatul Baroc Piața Unirii nr. 1

Piața Unirii Nr.8





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr: 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

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

Președinte,
Dana Ababei

