

Sc 2019 - 008144 / 02.04.2019

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ

Evaluare proprietăți imobiliare

Strada Dacilor nr.8

SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20

Strada Dacilor nr.13

SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4

Strada Ecaterina Teodorescu nr.13 ap.1

SAD 4 – CF 418221 – C1 – U1



Data: 25.03.2019



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Proprietarul imobilului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

7. Data evaluării – 25.03.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 23.03.2019

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

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

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

Valoarea de chirie de piață este:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

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

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

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

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



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

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

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informații din contractele de închiriere

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

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

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

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

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

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

prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

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

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

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

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

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

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

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

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

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 23.03.2019, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

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

Data evaluării este **25.03.2019**.

1.7. Proprietarul imobilului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7538 lei**

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

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

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

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

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

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

2.2. Situația juridică – Conform CF 400419, CF 408715, CF 418221 dreptul proprietarului este absolut.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

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

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

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

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

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

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

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

Structura clădirii este formată din fundații continue, zidărie din cărămidă și planșeu din lemn, acoperișul tip șarpantă cu învelitoare din țiglă. Starea tehnică a construcției este satisfăcătoare.

Capitolul 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței. Oferta competitivă. Cererea probabilă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cum vor evolua chiriile din Timișoara în 2018

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

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

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

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

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

Volumul tranzacțiilor majore de închiriere a crescut cu 70% într-un singur an, până la 730.000 mp la nivel național, peste 73% din cerere fiind reprezentată de activități de logistică /depozitare. Gradul de ocupare al stocului competitiv continua 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/lună (Cluj-Napoca, Timișoara), 10-12 euro/mp/lună (Iași, Brașov) și 8-10 euro/mp/lună în piețele secundare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează

evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cartiere și zone din Timișoara

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

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

stagnat în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii.

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

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

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

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Capitolul 4**ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI**

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

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

tehnice calitative:

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

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

Capitolul 5 EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea chiriei de piață Strada Dacilor nr.8 SAD 5 – CF 400419 – C1 – U20 - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între

elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar 1euro =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Da	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	48,31	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

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

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

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

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

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

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

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

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

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

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

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

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

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

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

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,65		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	48,31	80,00		28,00		80,00		100,00	
Ajustare		-3,17%	-0,12	2,03%	0,12	-3,17%	-0,16	-5,17%	-0,22
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P	P		P		D+P+M		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,42		5,77		4,34		3,82	
Ajustare totală netă	Euro	-0,30		-0,18		-0,66		-0,43	
Ajustare totală netă	%	-8,17%		-2,97%		-13,17%		-10,17%	
Ajustare totală brută	Euro	0,30		0,42		0,66		0,43	
Ajustare totală brută	%	8,17%		7,03%		13,17%		10,17%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	3,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	145,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	14,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	676,00							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3.00 Euro/mp/lună

5.3.2. Evaluarea chiriei de piață Strada Dacilor nr.13 SAD 4 – CF 408715 – C1 – U4 - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriiile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar leuro =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	35,86	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

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

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

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

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

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

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

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

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

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

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

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

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

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

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

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
<i>Ajustare</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Dacilor nr.8 - SAD 5	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
<i>Ajustare</i>		-5,00%	-0,19	-10,00%	-0,60	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,36		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	35,86	80,00		28,00		80,00		100,00	
<i>Ajustare</i>		-4,41%	-0,16	0,79%	0,05	-4,41%	-0,22	-6,41%	-0,27
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P	P		P		D+P+M		P	
<i>Ajustare</i>		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	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Nu	Da		Da		Da		Da	
<i>Ajustare</i>		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-5,00%	-0,25	-5,00%	-0,21
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
<i>Ajustare</i>		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,19		5,10		4,03		3,55	
Ajustare totală netă	Euro	-0,54		-0,85		-0,97		-0,70	
Ajustare totală netă	%	-14,41%		-14,21%		-19,41%		-16,41%	
Ajustare totală brută	Euro	0,54		0,94		0,97		0,70	
Ajustare totală brută	%	14,41%		15,79%		19,41%		16,41%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	3,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	108,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	14,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	502,00							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3,00 Euro/mp/lună

5.3.3. Evaluarea chiriei de piață Strada Ecaterina Teodoroiu nr.13 ap.1 SAD 4 – CF 418221 – C1

– U1 - Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriabile similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar leuro =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Ec.Teodoroiu nr.13 - SAD	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Da	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	34,50	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

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

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

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

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

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

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

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

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

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

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

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

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

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

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

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Ec.Teodoroiu nr.13 - SAD	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,65		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	34,50	80,00		28,00		80,00		100,00	
Ajustare		-4,55%	-0,17	0,65%	0,04	-4,55%	-0,23	-6,55%	-0,28
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P	P		P		D+P+M		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,37		5,69		4,27		3,76	
Ajustare totală netă	Euro	-0,36		-0,26		-0,73		-0,49	
Ajustare totală netă	%	-9,55%		-4,35%		-14,55%		-11,55%	
Ajustare totală brută	Euro	0,36		0,34		0,73		0,49	
Ajustare totală brută	%	9,55%		5,65%		14,55%		11,55%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	3,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	104,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	14,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	483,00							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3,00 Euro/mp/lună									

COMPARABILE FOLOSITE

4/1/2019

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



SPATIU COMERCIAL SINAIA

Timisoara, zona Sinaia

De inchiriat Spatiu comercial

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

Suprafata totala disponibila:	80 mp
Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafata totala proprietate:	80 mp
An constructie:	1925
Modificat la:	27/03/2019

[Salveaza anunt](#)

Spații disponibile

Suprafata comerciala:	80 mp
Chirie / mp / luna:	4,38 EUR/mp (total: 350,4 EUR/luna), Comision: standard
Disponibil:	imediat
Vitrina:	Da

Alte detalii despre proprietate

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

Suprafata construita: 85 mp

pretinchiriere: 350
 monedainchiriere: EUR
 pretinchiriereunitar: 4.38
 monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări

Anunț publicat de:
GB IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Dragos Toma (Consultant Imobili)

0760.654.899Alte telefoane:
0723 271 862

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

Numele tău: Telefon: Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

 Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.



Spatiu Zona Girocului 28 mp

Timisoara, zona Girocului

De inchiriat Spatiu comercial

7 EUR / mp / lună

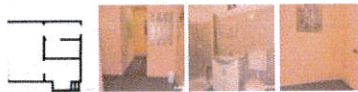
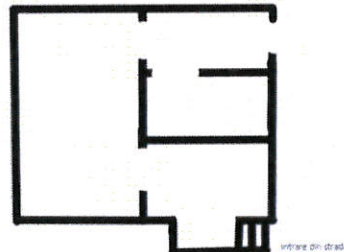
196 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 28 mp

Tip imobil: Bloc de apartamente (Spatiu Comercial)

Suprafață totală proprietate: 35 mp

Modificat la: 19/02/2019



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Denumire spațiu: Spatiu Comercial
 Suprafață comercială: **28 mp**
 Chirie / mp / lună: **7 EUR/mp** (total: 196 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision: 80%
 Disponibil: imediat
 Înălțime spațiu: 250 m

Alte detalii despre proprietate

Inchiriez Spatiu Comercial Sad cu toate actele in regula wc bun pentru minimarchet cabinet medical coafura cu intrare din strada aproape de Lidl

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări

Anunț publicat de:
IMOCLAS

Cere detalii despre această proprietate



Administrator

0723.695.223

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X86004001, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

4/1/2019

Spatiu comercial de 80mp de inchiriat in zona Sagului - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9BR14006 - 0 EUR



Spatiu comercial de 80mp de inchiriat in zona Sagului

Timisoara, zona Sagului

De inchiriat Spatiu comercial

5 EUR / mp / luna**400 EUR / luna**

Suprafata totala disponibila:	80 mp
Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafata totala proprietate:	80 mp
Regim inaltime:	D+P+M
Nr. locuri parcare:	2
An constructie:	2000
Modificat la:	27/03/2019

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata comerciala:	80 mp
Chirie / mp / luna:	5 EUR/mp (total 400 EUR/luna). Comision: standard
Disponibil:	imediat
Inaltime spatiu:	2,5 m
Vitrina:	Da

Alte detalii despre proprietate

Inchinez spatiu comercial, pe Ciprian Porumbescu la intersectia cu 16 Decembrie. Pretabil pentru orice fele de activitate. 80MP utili.

Nr terase: 1
 Nr grupuri sanitare: 1
 Suprafata construita: 90 mp
 Nr incaperi: 3
 Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretinchiriere: 400
 monedainchiriere: EUR
 pretinchiriereunitar: 5
 monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat



Anunț publicat de:
GB IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Iulian Citu (Consultant Imobiliar)

0752.096.090

Alte telefoane:
 0723.271.862

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
 X9BR14006, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile
 SpatiiComerciale.ro.

4/1/2019

Spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, Balcescu - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X7PS04009 - 0 EUR



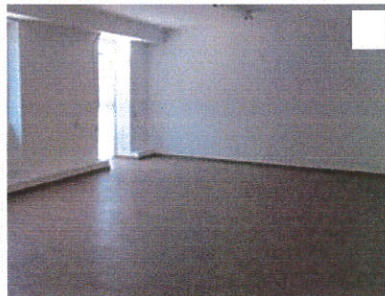
Spațiu comercial de închiriat

Timisoara, zona Balcescu
Balcescu

De inchiriat: Spatiu comercial

5 EUR + TVA / mp / lună
500 EUR + TVA / lună

Suprafata totala
disponibila: 100 mp
Tip imobil: Casa/Vila
Suprafata totala
proprietate: 100 mp
Modificat la: 21/01/2019



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata comerciala: 100 mp
Chirie / mp / luna: 5 EUR/mp (total: 500 EUR/luna) + TVA
Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

IM Imobiliare inchiriaza spatiu comercial de 100 mp destinat activitatii de birou.

Pentru informatii:
IM Imobiliare
0720...[vezi tot numarul](#)

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



Anunț publicat de
IM IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Truca Raul (Broker imobiliar)

0720.023.592

Alte telefoane:
0256.706.111

Pentru o identificare ușoara comunică id-ul anunțului
X7PS04009, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#)
[SpatiiComerciale.ro](#)

Capitolul 6
RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea de chirii de piață este:

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

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

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

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

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

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

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

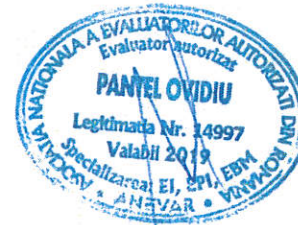
14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună

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

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
CT2019-5667/19.03.2019



CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

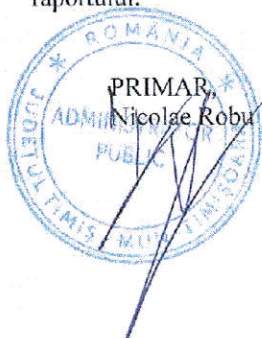
Referitor la „*Serviciul de consultanță/expertiză privind elaborarea rapoartelor de evaluare/reevaluare a unor imobile din categoria activelor fixe corporale de natura mijloacelor fixe situate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara și aflate în patrimoniul Municipiului Timișoara, a Statului Român și pentru imobilele la care Municipiul Timișoara prezintă un interes*”

Având în vedere adresa transmisă de către Compartimentul Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse I Est, înregistrată cu numărul CT2019-5667/12.03.2019, cu privire la valorificarea spațiilor cu altă destinație libere din punct de vedere juridic, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare pentru SAD 5 – str. Dacilor nr. 8, SAD 4 – str. Dacilor nr. 13, SAD – str. Ecaterina Teodoroiu, în vederea închirierii spațiilor cu altă destinație.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Extrasele de carte funciară;
- Relevu, planșele spațiilor;
- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate; Compartiment Administrare Fond Funciar, Serviciul Juridic, Biroul Clădiri, Terenuri I Est;
- Adresa înregistrată cu nr. CT2019-5667/12.02.2019.

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



PRIMAR,
Nicolae Robu

DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU,
Slavița Dubleş



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST
Nr.SC2018-022748/09.01.2019



Banul

09.01.2019

Către,
Compartimentul Spații cu Alta Destinație I Est

Referitor la adresa dvs, înregistrată la noi cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, nu a fost depusă cerere de revendicare, prin notificare, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art.21, alin.2,3 și nici cereri privind redobândirea dreptului de proprietate în baza O.U.G.nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G.nr. 209/2005, privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru imobilul situat în Timișoara, str.Ecaterina Teodoroiu nr.13, înscris în CF nr. 418221-C1,CF vechi 1624,nr.top 5774.

ȘEF BIROU
Călin N.Pirya

INTOCMIT
Gh. Buzarnescu



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
SERVICIUL JURIDIC

Nr.CT2018-22748/05.02.2019

Baus
05.02.2019

romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

SADIE
05.02.2019

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

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic **nu figurează litigii** pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Ecaterina Teodoroiu nr. 13, SAD 1, înscris în CF nr. 418221-C1 Timișoara (CF nr. vechi 1624) nr. top. 5774.

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

ȘEF BIROU,
MIHAELA DUMITRU


CONSILIER JURIDIC,
GABRIELA ALBU

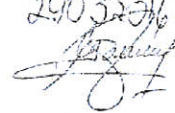
CONSILIER JURIDIC,
AMELIA FAUR

GA/MG/2

1

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE
FOND FUNCJAR
Nr. CT2016-1494/29.03.2016
M.A. (342)

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE	
AM PRIMIT AZI	29.03.2016
SEMNĂTURA	

SAI
29.03.2016


Water
30.03.2016
(B)

Către,

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

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Serviciului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că:

- parcela cu nr. top. 5774, înscrisă în C.F. nr. 1624 Timișoara, C.F. Colectivă nr 418221-C1 și C.F. nr. 418221, situată în str. Ecaterina Teodoroiu, nr.13;
- parcela cu nr. top. 16803, înscrisă în C.F. nr. 9335 Timișoara, C.F. Colectivă nr 421388-C1 și C.F. nr. 421388, situată în str. Preyer, nr.13;
- parcela cu nr. top. 16686, înscrisă în C.F. nr. 8204 Timișoara, C.F. Colectivă nr 409849-C1 și C.F. nr. 409849, situată în str. Preyer, nr.31;

nu sunt solicitate de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

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

Totodată, vă facem cunoscut faptul că, în cazul în care terenurile se identifică prin alte numere topografice, rezultate în urma reambulărilor este necesar să ne comunicați aceste numere topografice, în vederea verificării.

Totodată, vă facem cunoscut faptul că, nu avem cunoștință dacă pentru aceste terenuri există procese pe rolul instanței de judecată, ca urmare vă rugăm să vă adresați Serviciului Juridic.

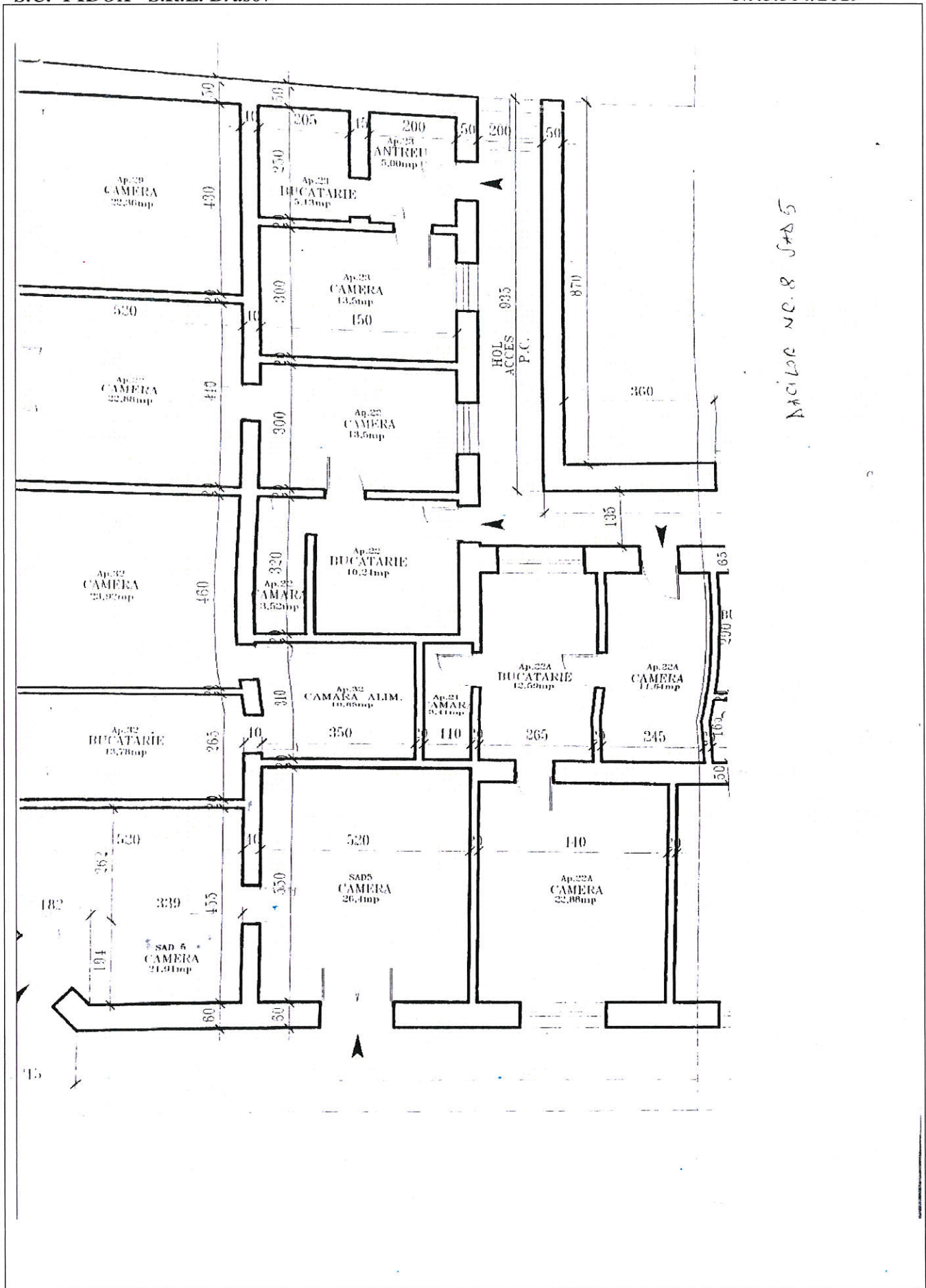
RESPONSABIL,
CONSILIER,
JOSAN CRISTIAN



CONSILIER,
INA MARIA VERONICA PETRENCIUC



Red./Dact. P.I.M.V.
Verif. J.C.
Ex.2



PLANUL NO.8 S4D5



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 418221 Timisoara

Nr. cerere	267827
Ziua	19
Luna	12
Anul	2018
Cod verificare	
100065289378	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:1624
 Nr. topografic:5774

Adresa: Loc. Timisoara, Str. Ecaterina Teodoroiu, Nr. 13, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	418221	578	Construcția C1 înscrisă în CF 418221-C1; curte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16370 / 08/02/2010	
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

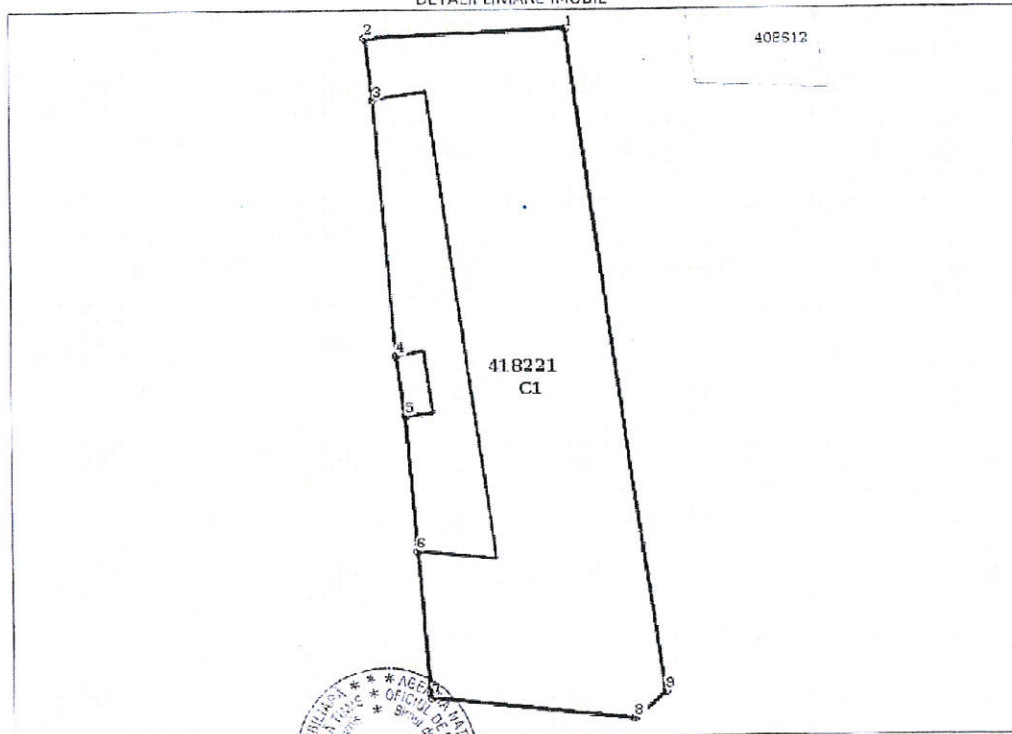
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
418221	578	curte

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	578	-	5774	curte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.718
2	3	3.911
3	4	16.16
4	5	3.899
5	6	8.65
6	7	9.358

Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	12.954
8	9	2.545
9	1	42.395

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

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

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

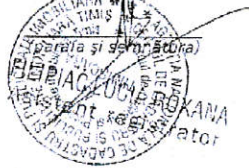
S-a achitat tariful de 40 RON, -Chitanța internă nr.5124205/19-12-2018 în suma de 40, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
19-12-2018

Data eliberării,
1/1

21 DEC 2018

Asistent Registrator,
Lucia Roxana FILIPIAC



Referent,

[Handwritten signature]

(parafă și semnătura)
FILIPIAC LUCIA ROXANA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 418221-C1-U1 Timișoara

Nr. cerere	267827
Ziua	19
Luna	12
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Timișoara, Str Ecaterina Teodorolu, Nr. 13, Et. Parter, Ap. 01, Jud. Timis

Părți comune: acoperis, alte spații comune, balcon, casa scării, pod, scara de acces.

Nr. crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	418221-C1-U1	-	34,5	498/10000	29/578	1 Camera, cota PCI.4,98%, cota parte teren 29/578mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
80091 / 15/05/2014	
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN , în folosința Statului Popular al Orașului Timișoara	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timișoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 418221-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str Ecaterina Teodoroiu, Nr. 13, Et. Parter, Ap. 01, Jud. Timis

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, balcon, casa scarii, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	418221-C1-U1	-	34,5	498/10000	29/578	1 Camera, cota PCI.4.98%, cota parte teren 29/578mp.

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

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

S-a achitat tariful de 40 RON, -Chitanța internă nr.5124205/19-12-2018 în suma de 40, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

19-12-2018

Data eliberării,

11/12/2018

Asistent Registrator,

Lucia-Roxana FILIPIAC


Referent,

FILIPIAC LUCIA-R
Asistent Registrator

(parafa și semnătura)



PARTEA II-a PROPRIETATEA

Nr. curent	INSCRIERILE PRIVITOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚIUNI
1	<i>Marközy Maria</i> <i>5/8 parte</i>	} <i>9/10</i>
2	<i>Marközy Emeric</i> <i>4/8 parte</i>	
3	<i>Heresch Delila nasc. Marközy</i> <i>3/8 parte</i> <i>cu titlul de mostenire și esire din indiviziune</i> <i>1. 423268 din 5 Junie 1925, 426377 din 28 Septembrie 1926</i> <i>și 428280 din 12 Septembrie 1928/</i>	
	Intrat la 20 august 1956, Nr. 1721. In baza cererii Statului Popular al Orașului Timișoara, întreprinderea de Locuințe și Locajuri cu nr. 7633/1956, se înalabulează dreptul de proprietate. In conformitate cu decretul nr. 927/950, cu titlul de naționalizare in favoarea: STATULUI în folosința Statului Popular al Orașului Timișoara	
	IMOBILUL DE SUB _____ A FOST CONVERTIT IN E-TERRAZ IN C.F. NR. _____ U.A.T. _____ IN BAZA CERERII CU NR. _____ DIN DATA _____ DIN OFICIU. SEMNĂTURA, 9	<i>25.11/1971 - 244 p. 3</i> <i>26646 / 1957 cont. ap. y</i>
		 JIMAN SORIN DOBOL rețineri 29 MAR. 2017



2091909

Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

**CARTE FUNCIARĂ NR. 418221
COPIE**

ANCP

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

 Nr. CF vechi:1624
 Nr. topografic:5774

Adresa: Loc. Timisoara, Str Ecaterina Teodoroiu, Nr. 13, Jud. Timis

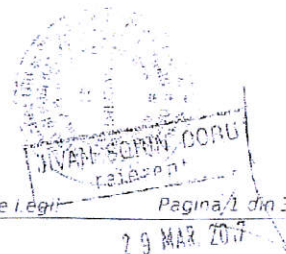
Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	418221	578	Constructia C1 inscrisa in CF 418221-C1; curte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1721 / 20/08/1956 Decret nr. 92/1950,	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL IN FOLOSINTA SFATULUI POPULAR AL ORASULUI TIMISOARA OBSERVATII: (provenite din conversia CF 1624)	A1 / B.2
16370 / 08/02/2010 Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374):	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

Pagina 1 din 3

29 MAR 2019

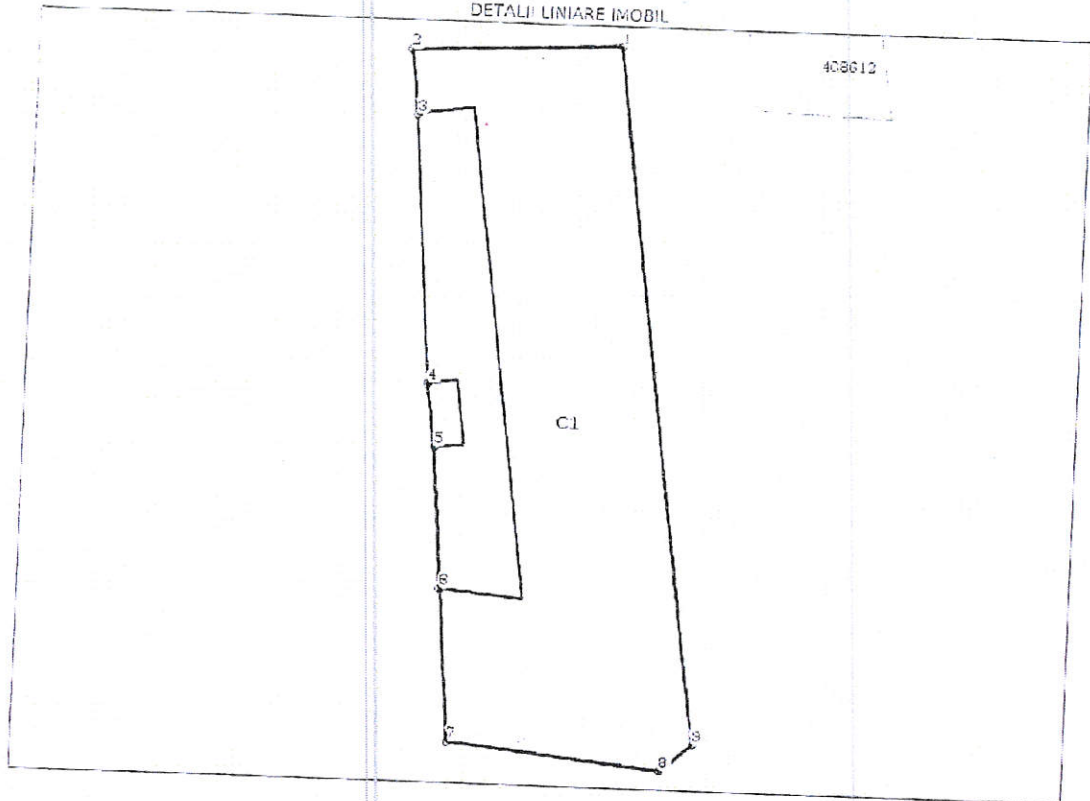
Carte Funciara Nr. 418221 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastru	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
418221	578	curte

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



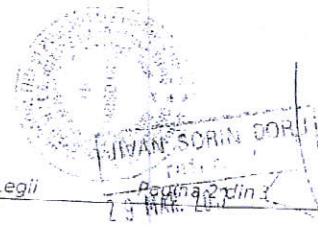
Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	578	-	-	5774	curte

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12.718
2	3	3.911
3	4	16.16
4	5	3.899
5	6	8.65
6	7	9.359
7	8	12.954

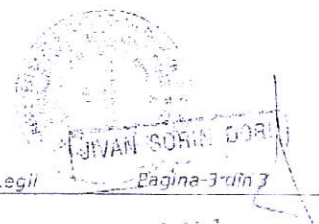


Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Carte Funciară Nr. 418221 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
8	9	2.545
9	1	42.395

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



ȘEFUL OFICIULUI
TIMIȘOARA
JIVAN SORIN DORIN

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

Pagina 3 din 3

Carte Funciara Nr. 418221-C1 Comuna/Craş/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 2		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U2/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1524 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (pozitia nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosinta Statului Popular al Oraşului Timişoara <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;</i>	A1 /B-3
80096 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC768/R, din 17/06/1997 emis de SOC. COM. OJCVL TIM SA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/2, cota initiala 1/2 1) GRIGOROIUA VASILE, si 2) GRIGOROIUA ANA-ANTONETA, bun comun	A1 /B-5
38359 / 05/03/2015		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. sub nr. 273, din 04/03/2015 emis de LAZAR DOREL;		
B4	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare pana la data de 15.04.2015 1) HODENIUC ILIE, si si sotia 2) HODENIUC MARIANA <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 62933/05-04-2015, act nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 406/08-04-2015</i>	A1
62938 / 09/04/2015		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 406, din 08/04/2015 emis de LAZAR DOREL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) HODENIUC ILIE, si sotia 2) HODENIUC MARIANA, bun comun	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE GARANTARE PC7_133628, din 26/03/2015 emis de ENGCOMM. BCR SA, Beneficiar;		
B6	Interdicție de instrăinare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii imobilului 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CIF:14367083 2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757	A1
B7	Interdicție de grevare cu alte sarcini a imobilului pe toata durata finantarii 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CIF:14367083 2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757	A1

Unitate individuala Nr. 3		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U3/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1524 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (pozitia nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosinta Statului Popular al Oraşului Timişoara <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;</i>	A1 /B-3
80094 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC13857, din 18/07/1997 emis de REGIA AUTONOMA URBIS TIMISOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NICA NICOLAE, si sotia 2) NICA FLOAREA, bun comun	A1

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

JANIN SOHRIN DOREL
Pagina 3 din 10
08 MAR 2017

Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala Nr. 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
---	-----------

NU SUNT

80091 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);

B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U4/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
----	--	----

Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B-3
----	--	-------------

1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara

Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;

80093 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. CVC749/R, din 02/06/1997 emis de SOC. COM. OJCVLTIM SA;

B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
----	--	----

1) VĂSĂLIUȚ GHEORGHE, si

2) VĂSĂLIUȚ MARIA, bun comun

Unitate individuala Nr. 5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
---	-----------

NU SUNT

80091 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);

B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U5 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U5/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
----	--	----

Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B-3
----	--	-------------

1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara

Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;

80097 / 15/05/2014

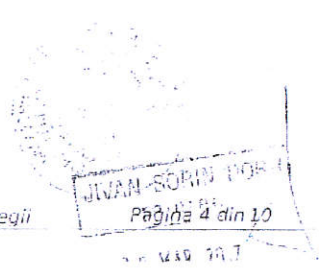
Act Administrativ nr. CVC853/R, din 07/08/1997 emis de SOC. COM. OJCVL TIM SA;

B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
----	--	----

1) BALOG RUXANDA, s

2) BALOG EMERIC, bun comun

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


 JIAN SORIN POP
 Pagina 4 din 10

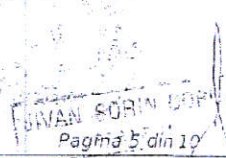
Carte Funciara Nr. 418221-C1 Comuna/Oraş/Municipiului Timisoara

Unitate Individuala Nr. 6		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U6/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Oraşului Timişoara <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscisa prin incheierea nr. 15370 din 09-FEB-19;</i>	A1 /B-3
80095 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC1471/R, din 31/03/2004 emis de SC O, CVL TIM SRL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) VELICH RAMONA, si 2) VELICH OREL, bun comun	A1
30912 / 05/02/2016		
Act Administrativ nr. ADRESA DIR. JD. PENTRU CULTURA TIMIS NR. 197 EMISA DE MINISTERUL CULTURII, din 02/02/2016 emis de Malescu Simona Mariana;		
B4	Imobil cuprins in Situl Urban "FABRIC " cod TM-II-s-B-06096 , poz. 61 , in Lista Monumentelor Istorice-2010 Judetul Timis	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. 274, din 04/02/2016 emis de Malescu Simona Mariana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 1) DABICA EUGEN, bun propriu , divorțat	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/4, cota initiala 3/4 1) DABICA MARIA, bun propriu , văduvă	A1

Unitate individuala Nr. 7		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U7 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U7/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Oraşului Timişoara	A1

Unitate individuala Nr. 8		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U8 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U8/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Oraşului Timişoara	A1

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



OVIDIU ȘORIN ȘORIN
Pagina 5 din 10

Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala Nr. 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 418221-C1-U9 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U9/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
B2	Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374); Intabulare drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1 / B-3
11080 / 25/01/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13245, din 09/06/1997 emis de RA URBIS TIMISOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 25212, din 09/06/1997 emis de RA URBIS TIMISOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FICREANU CONSTANTIN-SORIN, bun propriu, necăsătorit	A1

Unitate individuala Nr. 10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 418221-C1-U10 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U10/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
B2	Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374); Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1 / B-3
11046 / 25/01/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2030 R, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 391, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare cf L 112/95, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GHEBAN MIRCEA-ALIN, și sotia 2) GHEBAN OFELIA-VASILICA, bun comun	A1

Unitate individuala Nr. 11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 418221-C1-U11 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U11/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
B2	Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374); Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara Observatii: pozitie transcrisa din CF 418221-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 16370 din 08-FEB-10;	A1 / B-3
80092 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC432, din 23/05/1997 emis de SC OJCVL TIM SA,		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) EHRHARDT FELOMELA	A1

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

JIVAN CORIN CORIN
Pagina 6 din 10
2019

Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala Nr. 12		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U12 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U12/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1

Unitate individuala Nr. 13		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U13 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U13/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1

Unitate individuala Nr. 14		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U14 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U14/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1

Unitate individuala Nr. 15		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U15 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U15/Timișoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	A1

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

JIVAN BOBIN
Pagina 7 din 10
29 MAR 2017

Carte Funciara Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

NU SUNT

B0091 / 15/05/2014

Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-C2-2014);

B1 Se infiinteaza cartea funciara 418221-C1-U16 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U15/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscisa in cartea funciara 1524 (identificator electronic 418221-C1);

A1

Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374);

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1930 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1

A1

1) STATUL ROMÂN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE

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

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 1

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

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 2

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

Referințe

NU SUNT

38359 / 05/03/2015

Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare -cumparare aut. sub nr. 273, din 04/03/2015 emis de LAZAR DOREL;

C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:5675 LEI

A1

1) HOĐENIUC ILIE
2) HOĐENIUC MARIANA

Observatii:

Radiate prin cererea nr.62938/09-04-2015, act nr.Contract de vanzare aut. sub nr. 406/08-04-2015

62938 / 09/04/2015

Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE GARANTARE PC7_133C28, din 25/03/2015 emis de ENGICIM, BCR SA, Beneficiar;

C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:126825 RON, proportional cu procentul de garantare (50%-50% pentru fiecare creditor), valabila pana la finalizare procedurii de executare silita

A1

1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CIF:14367083
2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757

Unitate Individuala Nr. 3

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

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 4

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

Referințe

NU SUNT

Unitate individuala Nr. 5

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

Referințe

NU SUNT

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

JIVAN SCRIN BAR
Pagina 8 din 10

20 MAR 2017

Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 6		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
80095 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. CVC1471/R, din 31/03/2004 emis de SC OJCVL TIM SRL;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:122521000 RON	A1
↳ SC OJCVL TIM SRL		
Observatii: Radiata prin cererea nr. 139320/29.08.2014, act nr. 1795/26.08.2014		
Unitate individuala Nr. 7		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 8		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 9		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
11080 / 25/01/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13245, din 09/06/1997 emis de RA URBIS TIMISOARA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:6112000 RON, diferenta de pret neschitat	A1 / 67
↳ REGIA AUTONOMA URBS TIMISOARA		
31417 / 17/02/2017		
Act Administrativ nr. D72007-2876, din 12/06/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA;		
C2	Se radiază sarcina C.1	A1
Unitate individuala Nr. 10		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
11046 / 25/01/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2030 R, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 391, din 16/12/2009 emis de SC OJCVL TIM SRL;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:16760 LEI, .	A1
↳ SC OJCVL TIM SRL		
Unitate individuala Nr. 11		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 12		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 13		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 14		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala Nr. 15		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		

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

JULIAN SORIN (D-100)
 Timisoara
 -Pagina 9 din 10/
 29 MAR. 2017

Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 16

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

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

JIVAN SOBIN IONUT
Pagina 10 din 10
70 MAR 2017



2051311

Carte Funciară Nr. 418221-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR. 418221-C1
COPIE

ANCP

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Timisoara, Str. Ecaterina Teodorescu, Nr. 13, Jud. Timis
Electronic: 418221-C1; Nr. Topo: 5774; Suprafata: 472

Nr. CF vecini: 1624

Părți comune: acoperis, alte spații comune, balcon, casa scarii, pod, scara de acces
Observatii: casa de locuinte in regim de subsol, parter si letaj

Tronson	Scar a	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. C/individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	01	1	418221-C1-U1	34.5	498/10000	29/578	1 Camera, cota PCI.4.98%, cota parte teren 29/578mp.
		parter	02	2	418221-C1-U2	35.95	518/10000	30/578	1 Camera, Bucatarie, Camera, Boxa, cota PCI.5.18%, cota parte teren in folosinta 30/578mp.
		parter	03	3	418221-C1-U3	65.72	948/10000	55/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Camera, Boxa, cota PCI.9.46%, cota parte teren in folosinta 55/578mp.
		parter	04	4	418221-C1-U4	52.51	757/10000	44/578	2 Camere, Bucatarie, Antreu, Camera, Boxa, cota PCI.7.57%, cota parte teren in folosinta 44/578mp.
		parter	05	5	418221-C1-U5	63.36	914/10000	53/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Camera, Boxa, cota PCI.9.14%, cota parte teren in folosinta 53/578mp.
		parter	06	6	418221-C1-U6	74.01	1058/10000	62/578	3 Camere, 2 Bucatarii, Antreu, Camera, 2 Boxa, cota PCI.10.62%, cota parte teren 62/578mp.
		parter	07	7	418221-C1-U7	9.9	143/10000	8/578	Spalatorie, cota PCI.1.43%, cota parte teren 8/578mp.
	1	08	8	418221-C1-U8	62.98	1137/10000	69/578	3 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Camera, Boxa, cota PCI.11.97%, cota parte teren 69/578mp.	
	1	09	9	418221-C1-U9	59.89	864/10000	50/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Wc, Boxa, cota PCI.8.64%, cota parte teren 50/578mp.	
	1	10	10	418221-C1-U10	56.86	820/10000	47/578	2 Camere, Bucatarie, Baie, Antreu, Boxa, cota PCI.8.20%, cota parte teren 47/578mp.	
	1	11	11	418221-C1-U11	60.3	870/10000	50/578	2 Camere, Bucatarie, Antreu, Camera, Boxa, cota PCI.8.70%, cota parte teren in folosinta 50/578mp.	
	1	12	12	418221-C1-U12	69.66	1005/10000	58/578	2 Camere, Bucatarie, Antreu, Hol, cota PCI.10.05%, cota parte teren 58/578mp.	
	subsol	13	13	418221-C1-U13	14.15	204/10000	12/578	1 Boxa, cota PCI.2.04%, cota parte teren 12/578mp.	
	subsol	14	14	418221-C1-U14	4.32	62/10000	3/578	1 Boxa, cota PCI.0.62%, cota parte teren 3/578mp.	
	subsol	15	15	418221-C1-U15	5.7	82/10000	5/578	1 Boxa, cota PCI.0.82%, cota parte teren 5/578mp.	
	subsol	16	16	418221-C1-U16	3.47	50/10000	3/578	1 Boxa, cota PCI.0.50%, cota parte teren 3/578mp.	

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
1721 / 20/08/1956	
Decret nr. 92/1950;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1
1) STATUL IN FOLOSINTA SFATULUI POPULAR AL ORASULUI TIMISOARA	
Observatii: provenita din conversie (CF-1624)	
16370 / 08/02/2010	
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMANIEI (pozitia nr. 3374);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D-92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN, in folosinta Statului Popular al Orasului Timisoara	
80091 / 15/05/2014	
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/12/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014).	

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

JIVAN CORIN CORIN
Pagina 1 din 10

Carte Funciara Nr. 418221 C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul C1 (identificator electronic 418221 C1)/Timisoara, inscrisa in CF 1624 (identificator electronic 418221-C1), si se deschid urmatoarele 16 carti funciare:

- CF418221-C1-U1/418221-C1-U1, cota parti uz comun 498/10000, cota teren 29/578;
- CF418221-C1-U2/418221-C1-U2, cota parti uz comun 518/10000, cota teren 30/578;
- CF418221-C1-U3/418221-C1-U3, cota parti uz comun 948/10000, cota teren 55/578;
- CF418221-C1-U4/418221-C1-U4, cota parti uz comun 757/10000, cota teren 44/578;
- CF418221-C1-U5/418221-C1-U5, cota parti uz comun 914/10000, cota teren 53/578;
- CF418221-C1-U6/418221-C1-U6, cota parti uz comun 1068/10000, cota teren 62/578;
- CF418221-C1-U7/418221-C1-U7, cota parti uz comun 143/10000, cota teren 8/578;
- 84 -- CF418221-C1-U8/418221-C1-U8, cota parti uz comun 1197/10000, cota teren 69/578;
- CF418221-C1-U9/418221-C1-U9, cota parti uz comun 864/10000, cota teren 50/578;
- CF418221-C1-U10/418221-C1-U10, cota parti uz comun 820/10000, cota teren 47/578;
- CF418221-C1-U11/418221-C1-U11, cota parti uz comun 870/10000, cota teren 50/578;
- CF418221-C1-U12/418221-C1-U12, cota parti uz comun 1005/10000, cota teren 58/578;
- CF418221-C1-U13/418221-C1-U13, cota parti uz comun 204/10000, cota teren 12/578;
- CF418221-C1-U14/418221-C1-U14, cota parti uz comun 62/10000, cota teren 3/578;
- CF418221-C1-U15/418221-C1-U15, cota parti uz comun 82/10000, cota teren 5/578;
- CF418221-C1-U16/418221-C1-U16, cota parti uz comun 50/10000, cota teren 3/578;

A1

Unitate individuala Nr. 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
80091 / 15/05/2014		
Act Administrativ nr. HCL572, din 21/11/2013 emis de CONS. LOC. MUN. TIMISOARA (documentatie avizata cu nr. 27119/20-02-2014):		
B1	Se infinteaza cartea funciara 418221-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 418221-C1-U1/Timisoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 418221-C1) inscrisa in cartea funciara 1624 (identificator electronic 418221-C1);	A1
Act Normativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (poziția nr. 3374):		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior conf. D 92/1950 cu nr. 1721/20.08.1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN, in folosinta Sfatului Popular al Oraşului Timişoara		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001 privind protejarea datelor cu caracter personal și liber accesul informațiilor de interes public.

IVAN SOFIN DORU
2019
Pagina 2 din 10



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘ OARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST
NR. CT2019-5667/12.03.2019



romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Juriștilor Europeni

Louudama
15/15.03.2019

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

15.03.2019
CĂTRE,

BIROUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

1089 13-03-2019

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

Nr. crt.	Adresa spațiului	Suprafața (r.p.)	Situarea în imobil	Nr. CF/Nr. Top
1.	STR. DACILOR NR. 8, SAD 5	43,31	Parter cu intrare din strada	SAD 5, CF-ul colectiv nr. 400419-C1 (CF vechi nr. 1612), CF individual nr. 400419-C1-U20, nr. top 5755/XXXVII
2.	STR. DACILOR NR. 13, SAD 4	35,86	Parter cu intrare din curte	SAD 4, CF-ul colectiv nr. 408715-C1(CF vechi nr. 1), CF individual nr. 408715-C1-U4, nr. top 5637
3.	STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 13, AP. 1 - SAD	34,5	Parter cu intrare din strada	Ap. 1 - SAD, CF-ul colectiv nr. 418221-C1 (CF vechi nr. 1624), CF individual nr. 418221-C1-UI nr. top 5774

Anexăm următoarele documente:

- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate: Compartiment Administrare Fond Funciar; Serviciul Juridic; Biroul Clădiri, Terenuri I Est;
- Extrasele CF;
- Relevu, planșele spațiilor, așa cum se regăsesc la dosarele administrative.

DIRECTOR,
EC. FLORIN RĂVĂȘILĂ

CONSILIER,
MARINELA BANDI

CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



ANCP
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Nr.cerere	74500
Ziua	30
Luna	04
Anul	2015

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: Timisoara, Strada Daciilor, nr. 13
Electronic 408715-C1, Nr. Cadastral: C1; Nr. Topo: 5637

CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1

Suprafata: 402
Parti comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, pod, spalatorie,
Observatii: Casa cu 1 etaj/CASA CU 1 ETAJ

Nr. CF vechi: 1

Nr. tronson	Sca ra	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF Individ	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii
-		1	AP 3	5	408715-C1-U5	49,49	6,39	61	APARTAMENT NR 3 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 1 CAMERA, 1 BUCATARIE, 1 CAMERA ALIMENTE SI 1 BOXA
-		1	AP 4	6	408715-C1-U6	67,44	8,71	83	APARTAMENTUL NR 4 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 2 CAMERE, 1 BUCATARIE, 1 OFICIU, 1 CAMERA ALIMENTE SI 1 BAIE
-		1	AP 7	7	408715-C1-U7	135,11	17,46	166	APARTAMENTUL NR 7 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 3 CAMERE, 1 ANTREU, 1 BUCATARIE, 1 CAMERA ALIMENTE, 1 WC, SI 1 BAIE
-		1	AP 8	8	408715-C1-U8	49,00	6,34	6%	APARTAMENTUL NR 8 SITUAT LA ETAJUL I COMPUS DIN 2 CAMERE, 1 BUCATARIE SI 1 WC
-			SUBSOLAP 9	9	408715-C1-U9	137,50	17,77	169	PIVNITA COMPUSA DIN 1 INCAPERE
-			PARTER SAD 1	1	408715-C1-U1	92,40	11,94	114	S.A.D. NR 1 SITUAT LA PARTER COMPUS DIN 2 INCAPERI SI 2 DEPOZITE
-			PARTER SAD 2	2	408715-C1-U2	49,55	6,40	61	S.A.D. NR. 2 SITUAT LA PARTER COMPUS DIN 4 INCAPERI
-			PARTER SAD SI SUBSOL 3	3	408715-C1-U3	156,50	20,23	192	S.A.D.NR 3 SITUAT LA PARTER SI COMPUS DIN 4 INCAPERI, 1 WC SI 1 MAGAZIE LA SUBSOL
-			PARTER SAD 4	4	408715-C1-U4	36,85	4,76	45	S.A.D.NR.4 SITUAT LA PARTER COMPUS DIN 4 INCAPERI
TOTAL						773,95			
Descriere									

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

CONSTRUCTIE

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

Unitate individuala Nr: AP 3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
39092 / 18.03.2010		
Act administrativ nr. 789CVC, din 30.06.1997, emis de OJCVLTIM		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza L112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1) AGAPE ILEANA, necasatorita, bun propriu		

Unitate individuala Nr: AP 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010		
Act		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA		pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;

Unitate individuala Nr: AP 7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010		
Act		

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

CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

Unitate individuala Nr: AP 8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

Unitate individuala Nr: AP 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

Unitate individuala Nr: SAD 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

Unitate individuala Nr: SAD 2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

Unitate individuala Nr: SAD 3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

Unitate individuala Nr: SAD 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
26503 / 24.02.2010	
Act	

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1 pozitie transcrisa din CF 408715-C1/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 371 din 16-FEB-49;
----	--	--

C. Partea III. SARCINI

CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembriintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NJ SUNT	

Unitate individuala Nr: AP 3

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

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

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 408715-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr: AP 4	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: AP 7	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: AP 8	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: AP 9	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 1	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 2	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 3	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: SAD 4	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. OP2590/07-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Data soluționării,
30/04/2015

Data eliberării,
/ /

05-05-2015

Asistent-registrador,
IOAN-DORIN JURA

(semnătura)

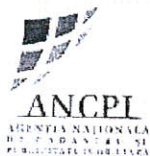


Referent,

VĂLCIONU GETA
REFERENT

(parafa și semnătură)

CARTE FUNCIARA NR. 408715 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	74499
Ziua	30
Luna	04
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 13

Nr. CF vechi: 1
Nr. topografic: 5637

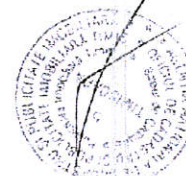
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	408715	Din acte: 951; Masurata:-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 408715-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
371 / 16.02.1949		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 1)
1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA		

C. Partea III. SARCINI

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



CARTE FUNCIARA NR. 408715 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
408715	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 408715-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tacla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 951; Masurata:-	-	-	5637	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	408715-C1	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:402	Cu acte in CF colectiva 408715-C1	Casa cu 1 etaj/CASA CU 1 ETAJ

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	68193	2014-04-28		Consultare/Informare
2	190050	2014-11-13		Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. OP2590/07-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutiunii,
30/04/2015

Asistent-registrator,
IOAN-DORIN JURA

Referent,

Data eliberării,

05-05-2015

(parafa și semnătura)

VĂLCIOIU GETA
REFERENT

(parafa și semnătura)



România
Municipiul Timișoara / Consiliul Local al Municipiului Timișoara
Primarul Municipiului Timișoara
Serviciul Juridic
Biroul Contencios
Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 - Timișoara, telefon: +40 256 - 408300, www.primariatm.ro

Nr.CT2018-2921/25.07.2018

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST	
AM PRIMIT AZI	27.07.2018
SEMNĂTURA	[Signature]

SAA INVEST
27.07.2018
[Signature]

CĂTRE,
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic nu figurează litigii pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 13, înscris în CF nr.1 Timișoara, nr. cad. 5637.

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

ȘEF BIROU,
MIHAELA DUMITRU

[Signature]

CONSILIER JURIDIC,
CRISTIAN MARCHIȘ

[Signature]

REFERENT,
FLOARE GOLBAN

[Signature]

CM/MG/2

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
Timișoara 2021 Capitală Europeană a Culturii



B-dul Constantin Diaconovici Loga nr.1 300030 - Timișoara, Tel. 0256-408300, fax 0256-204177

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE 2 VEST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI 2 VEST
NR. CT2018-002921/24.07.2018

CĂTRE:
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE 2 VEST

Referitor la adresa dvs., înregistrată la Biroul Clădiri Terenuri 2 Vest sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, în evidența noastră informatizată nu figurează depuse cereri de revendicare, efectuate prin notificare, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art.21, alin.2,3 – lege privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 - și nu figurează nici cereri privind redobândirea dreptului de proprietate deus în baza O.U.G.nr.94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G.nr. 209/2005 - privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru :

- imobilul din str.Dacilor nr. 13 - Timișoara, imobil înscris în C.F.nr.1 cu nr. top.5637 Timișoara.

DIRECTOR,
Mihai Boncea

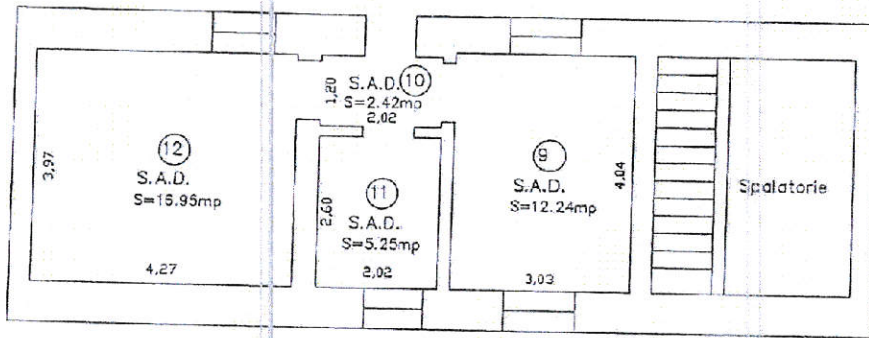
ÎNTOCMIT,
Manuela Ana Müller

Red./Dact.2 ex M.A.M.

RELEVU S.A.D. nr.4
scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
5837	951 mp	Str.Daclor, nr.13
Cartea Funciara colectiva nr.	1 Timisoara	UAT
Cod unitate individuala (U)	5837/IV	Timisoara

S.A.D. Nr.4



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI TIMISOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
VIZAT

Amudo

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
9	S.A.D.	12.24
10	S.A.D.	2.42
11	S.A.D.	5.25
12	S.A.D.	18.95
Suprafata Utila = 38.86mp		
Suprafata Totala = 38.86mp		
Executant		Data
Ing. Florescu Ioan		oct 2008
Receptionat		Data
Aviz Nr.		

CONFORM CU EXEMPLARUL
AFLAT ÎN ARHIVĂ 1

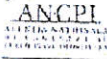
28 FEB 2009
Asistent registrator



22965053

Carte Funciară Nr. 400419-C1-U20 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

CARTE FUNCIARĂ NR. 400419-C1-U20
COPIE



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 123089

Adresa: Loc. Timișoara, Str. Daclor, Nr. 8 ȘI STR. MERCUR NR.7, Et. parter, Ap. SAD 5, Jud. Timis, corp C
 Părți comune: P.C. generale sunt: portile de intrare, intrarea uscată, spălătoria, WC-urile din curte, WC-urile din spălătorie, curtea, coborâriile la boxe, bransamentul electric, de apă și canal, fundațiile, zidurile comune între apartamente, terenul...PCI pe corpul A sunt: holurile de acces, accesul la pod, WC-ul de pe hol, podul, acoperișul și fațadele;...PCI pe corpul B sunt: scările și accesul la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, terasa, acoperișul, podul și fațadele;...PCI pe corpul C sunt: holurile de acces, urcările la pod, podul, acoperișul și fațadele;...PCI pe corpul D sunt: coridorul de acces, accesul la pod, podul, acoperișul și fațadele; PCI pe corpul E sunt: curșiva de acces comun, podul, acoperișul și fațadele.

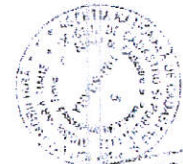
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 5755/XXXVII	-	-	136/10000	5404/3972 00	SAD 5, la parter în corpul C, compus din 2 încăperi, cu 1,36% părți comune indivize generale, cu 6,29% părți comune indivize corp C și cu 54,04/3972 mp teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20560 / 15/09/1998	
Act nr. apartamentare, din emis de (anterior naționalizare D92/1950 cu nr. 1721/1956);	
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1
	1) STATUL ROMÂN, prin Consiliul Local Timișoara
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 123089)

C. Partea III. SARCINI

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



IMPLIN SCADIN DURUL

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

Pagina 1 din 2

2019 IAN 20

Carte Funciară Nr. 400419-C1-U20 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str. Dacilor, Nr. 8 ȘI STR.MERCUR NR.7, EL. parter, Ap. SAD 5, Jud. Timis, corp C

Părți comune: P.C.generale sunt:portile de intrare, intrarea uscata, spalatoria, WC-urile din curte, WC-urile din spalatorie, curtea, coboririle la boxe, bransamentul electric, da apa si canal, fundatiile, zidurile comune intre apartamente, terenul. ...PCI pe corpul A sunt:holurile de acces, accesul la pod, WC-ul de pe hol, podul, acoperisul si fatadele;...PCI pe corpul B sunt: scările si accesul la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, terasa, acoperisul, podul si fatadele;...PCI pe corpul C sunt: holurile de acces, urcările la pod, podul, acoperisul si fatadele;...PCI pe corpul D sunt: coridorul de acces, accesul la pod, podul, acoperisul si fatadele, PCI pe corpul E sunt: cursiva de acces comun, podul, acoperisul si fatadele.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 5/55/XXXVII	-	-	136/10000	5404/39720 0	SAD 5, la parter in corpul C, compus din 2 încăperi, cu 1,36% părți comune indivize generate, cu 6,29% părți comune indivize corp C și cu 54,04/3972 mp teren



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

Pagina 2 din 2

26 MAR 2017



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
SERVICIUL JURIDIC
BIROUL CONTENCIOS
Nr.SC2018-25592/23.01.2019

romania2019.eu
Președinția Republicii România
Consiliul Uniunii Europene

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI
ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST

AM PRIMIT AZI 25.01.2019

SEMNĂTURA

CĂTRE,

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

BSAD IE

25.01.2019

Bandi
25.01.2019

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic **nu figurează litigii** pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8, str. Mercur nr. 7, parter, SAD 5, înscris în CF nr. 400419-C1-U20 Timișoara (CF nr. vechi 123089) nr. top. 5755/XXXVII.

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

ȘEF SERVICIU,
CAIUS ȘULI

CONSILIER JURIDIC,
MONIKA COSTA

CONSILIER JURIDIC,
AMELIA FAUR

MC/MG/2

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
SERVICIUL ADMINISTRARE
FOND FUNCJAR
Nr. CT2015-1498/26.08.2015
M.B.(1124)

BAUDI
31.08.2015
B

VAD
27.05.2015
P

Către,

DIPECTIA CLĂDIRI, TERENURI SI DOTĂRI DIVERSE
BIROUL VALORIFICARE SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Serviciului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că, parcela cu nr. top. **5755**, înscrisă în C.F. Colectivă nr. 1612- Timișoara, 400419-C1-Timișoara, 400419-Timișoara, situată în str. Dacilor, nr. 8 și str. Mercur, nr. 7, **nu este solicitată** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

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

Totodată, vă facem cunoscut faptul că, nu avem cunoștință dacă pentru acest teren există procese pe rolul instanței de judecată, ca urmare vă rugăm să vă adresați Serviciului Juridic.

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

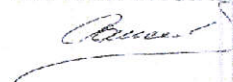
ȘEF SERVICIU,
CONSILIER,

JOSAN CRISTIAN



CONSILIER,

OANCEA DACIANA LIANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA



B-dul Constantin Diaconovici Loga nr.1 300030 - Timișoara, Tel. 0256-408300, fax.0256-204177

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE
BIROU CLĂDIRI TERENURI
NR. CT2015-001498/24.08.2015

Bauch
24.08.2015

CĂTRE
BIROU VALORIFICARE S.A.D.

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la noi sub numărul de mai sus, privind imobilul situat în Timișoara, str.Dacilor nr.8, înscris în C.F. colectiv nr. 1612 nr.top. 5755 Timișoara, vă comunicăm următoarele:

- în evidența noastră, pentru imobilul situat în Timișoara, str.Dacilor nr.8, înscris în C.F. colectiv nr.1612 nr.top. 5755 Timișoara, a fost depusă cerere de revendicare, prin notificare, conform prevederilor Legii 10/2001, art.21, alin. 2,3 - *privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989*;
- notificarea a făcut obiectul dosarului administrativ nr. 508, soluționat în baza Dispoziției nr.177/11.02.2015;
- în conformitate cu prevederile legale, Dispozițiile emise pot fi atacate, în instanță, în termen de 30 zile de la comunicare;
- pentru imobilul identificat cu nr.top. 5755, nu au fost depuse cereri privind redobândirea dreptului de proprietate în baza O.U.G.nr.94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr.209/2005 - *privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România.*

ȘEF BIROU,
Călin N. Pîrva

ÎNTOCMIT,
Manuela Ana Müller

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 147 din data: 11.02.2015
privind respingerea notificării referitoare la imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor, nr.8

Privind soluționarea dosarului nr.508 încheiat în baza Notificării nr.147/09.07.2001 depusă la Biroul Executor Judecătoresc "Mănteanu Doru" și înregistrată la Primăria Timișoara cu nr.D06X1003757/10.07.2001 prin care numitul Chernolatez Erwin domiciliat în Germania, 70563 Stuttgart, Demetriusweg 25, cu domiciliul ales în Timișoara, str.Labirint, nr.2, sc.A, ap.2, a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Timișoara, str.Dacilor nr.8-cu str.Mercur nr.7, înscris în CF.col nr.1612 Timișoara, nr.top.5755, compus din casa de locuit cu două intrări, una pe str.Dacilor și una pe str.Mercur, cu dependințe, curte și grădina cu teren de 3972 mp;

Conform CF.nr.1612 Timișoara, imobilul revendicat cu nr.top.5755 a trecut în proprietatea statului român cu titlu de naționalizare în baza Decrștului nr.92/1950 de la numiții Krayer: Sarlota născută Kimmel în cota de 1/5 parte, Nemes Hedwig născută Kimmel în cota de 2/5 parte, Kimmel Emilia în cota de 1/5 parte și Chernolatez Iolanda născută Nemes în cota de 1/5 parte;

Prin adresa înregistrată cu nr.SC.2011-006807/05.04.2011 la Primăria Municipiului Timișoara, numita Christa Zimmermann menționează faptul că este succesoarea testamentară a notificatorului Chernolatez Erwin, decedat în Germania;

Având în vedere că prin adresele nr.D06X1-3757/24.05.2013, nr.SC.2011-6807/05.04.2011, nr.D06X1-3757/21.02.2011, nr.D06X1-3757/06.12.2010, nr.D06X1-3757/25.08.2010, nr.D06X1-3757/11.01.2010 instituția noastră a solicitat atât în mod direct notificatorului Chernolatez Erwin și doamnei Christa Zimmermann cât și mandatarii av.Boss Dagmar Beate completarea dosarului administrativ cu următoarele documente: copii legalizate ale actelor de identitate, certificat de moștenitor după Chernolatez Erwin și procura notarială de reprezentare (din partea numiții Christa Zimmermann pentru av.Boss Dagmar Beate);

Având în vedere că solicitantii cu au depus la dosarul administrativ documentele solicitate prin adresele menționate anterior;

Conform principiilor de soluționare a notificărilor formulate în baza Legii nr.10/2001 sarcina probei proprietății, a deținerii legale a acesteia la momentul deposedării abuzive și a calității de persoană îndreptățită la restituire revine persoanei care pretinde dreptul;

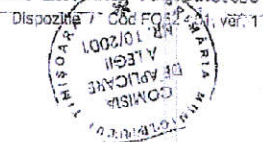
Având în vedere referatul nr.SC.2014-33624/12.12.2014 al Comisiei de aplicare a Legii nr.10/2001;

În conformitate cu dispozițiile art.1, art.2, art.22 și art.23 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu prevederile H.G. nr. 250/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989;

PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

DISPUNE :

Art.1: Se respinge Notificarea nr.147/09.07.2001 depusă la Biroul Executor Judecătoresc



"Munteanu Doru" prin care numele Chemolatecz Erwin domiciliat în Germania, 70563 Stuttgart, Demetriusweg 25, cu domiciliul ales în Timisoara, str.Labirint, nr.2, sc.A, ap.2, a solicitat restituirea în natura a imobilului situat în Timisoara, str.Dacilor nr.8 colt cu str.Mercur nr 7, înscris în CF.col.nr.1512 Timisoara, nr.top.5755, compus din casa de locuit cu doua intrari, una pe str.Dacilor si una pe str.Mercur, ca dependinta, curte si gradina cu teren de 3972 mp. Întrucat dosarul nu a fost completat cu documentele solicitate nefiind dovedite astfel calitatea de persoane îndreptatita si dreptul de proprietate invocat.

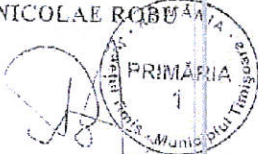
Art.2: Prezenta dispozitie poate fi atacata în termen de 30 de zile de la comunicare la Sectia Civila a Tribunalului Timis.

Art.3: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei dispozitii se încrediteaza Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse.


Art.4: Prezenta dispozitie se comunica:

- Institutiei Prefectului Judetului Timis;
- Cabinet Primar;
- Secretariatul Municipiului Timisoara
- Institutiei Arhitectului Sef;
- Directiei Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse;
- Doamnei av.Boss Dagmar, str.Labirint, nr.2, sc.A, ap.7, Timisoara, mandatar;
- Domnului Chemolatecz Erwin domiciliat în Germania, 70563 Stuttgart, Demetriusweg 25.

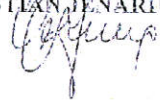
PRIMAR,
NICOLAE ROBU



SECRETAR,
IOAN COJOCARI



CONSILIER JURIDIC
CRISTIAN JENARIU



Rec. CJ
Nr. ex. 8

Dispozitie nr. 088 PO52-01/2019



IDENTIFICARE











AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

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

Președinte,
Dana Ababei

