



BLACK LIGHT
trusted since 1992



RAPORT DE EVALUARE

Scopul evaluarii: vanzarea proprietatii in baza legii 112/1995

Tipul valorii: valoarea reglementata

Client: Primaria Municipiului Timisoara

Beneficiar: Primaria Municipiului Timisoara



Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre SC BLACK LIGHT SRL & SC CONSULTIM SA

Lider: SC BLACK LIGHT SRL

reprezentant Birla Gigi-Aureliu

Asociat: SC CONSULTIM SA

reprezentant Marcu Ionut

Evaluator: Vereb Andrei-Eugen

Membru ANEVAR cu specializarea EPI, nr. leg. 17058

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2017

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

Prezentul raport a fost intocmit avand in vedere Acordul Cadru nr. 55/25.04.2016 si a contractului subsecvent nr. 52/16.05.2017.

S.C.BLACK LIGHT S.R.L. Timisoara, Strada Virtuții, nr. 1, cod 300126, tel.: 0356 808 870, fax: 0356 808 871; office@blacklight.ro

S.C. CONSULTIM S.A. Timisoara, Str. Eugeniu de Savoya nr.. 6, ap.5, jud. Timis; Tel : 0356100376; office@consultim.ro ; www.consultim.ro



BLACK LIGHT
trusted since 1992



Cuprins

Sinteza raportului de evaluare

Capitolul 1. Termeni de referinta

Identificarea evaluatorului

Declaratie

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati.

Scopul evaluarii

Identificarea imobilului/imobilelor supus(e) evaluarii

Tipul valorii

Data evaluarii, data inspectiei

Amplouarea investigatiilor. Inspectia proprietatii

Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii de evaluare

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Ipoteze si ipoteze speciale

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Descrierea raportului

Capitolul 2. Presentarea datelor

Identificarea imobilului/imobilelor subiect. Descrierea juridica

Date referitoare la teren/terenui

Date referitoare la constructie/constructii

Descriere juridica

Date despre zona, vecinatati si amplasament.

Capitolul 3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara specifica

Limita ariei de piata

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului

Capitolul 4. Analiza celei mai bune utilizari

Capitolul 5. Evaluare

Estimarea valorii terenului

Abordarea prin piata

Abordarea prin venit

Abordarea prin cost

Capitolul 6. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii



BLACK LIGHT
— trusted since 1992



Sinteza raportului de evaluare

Nr. Crt.	Denumire	Proprietar	Extras CF	St (mp)	Au (mp)	Sd (mp)	Drept de proprietate	Sarcini
1	apartament 2 camere	Primaria Municipiului	405869-C1-U24	0	53,746	0	absolut	fara sarcini

Adresa proprietatii/proprietatilor este detaliata in capitolele ce urmeaza, alaturi de o descriere mai detaliata a acestora.

Clientul raportului de evaluare:	Primaria Municipiului Timisoara
Utilizatorul raportului de evaluare:	Primaria Municipiului Timisoara
Scopul evaluarii:	vanzarea proprietatii in baza legii 112/1995
Tipul valorii estimate:	valoarea reglementata
Data evaluarii:	08.08.2017
Data inspectiei:	08.08.2017
Data raportului:	13.09.2017
Curs valutar la data evaluarii:	1 Euro = 4,5635 lei
Comanda de evaluare	SJ2017-2170/16.06.2017

Rezultatele evaluarii

Nr. Crt.	Denumire	Extras CF	Valoarea recomandata, conform legii 112/1995	
			Euro	Lei
1	apartament 2 camere	405869-C1-U24	19.625	89.557

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2017

Executant:
SC BLACK LIGHT SRL
Birla Gigi-Adrieliu

SC CONSULTIM SA
Marcu Ionut



Evaluator
Vereb Andrei-Eugen
Membru ANEVAR cu specializarea EPI, nr. leg. 17058





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Capitolul 1. Termeni de referinta

Identificarea evaluatorului

Executant:	SC BLACK LIGHT SRL & SC CONSULTIM SA
Certificare ANEVAR	0354, valabila 2017
Asigurare profesionala	50000 Euro, 16448/30.12.2016
Reprezentant	Birla Gigi-Aureliu
Adresa contact	Timisoara, Virtutii, nr. 1
Adresa e-mail	office@blacklight.ro
Evaluator:	Vereb Andrei-Eugen
Certificare ANEVAR	17058
Asigurare profesionala	10000 Euro, 16473/30.12.2016
Reprezentant	Vereb Andrei-Eugen
Adresa contact	Timisoara, Stefan Octavian Iosif, bl. B4, ap. 6
Adresa e-mail	andrei.vereb@gmail.com

Declaratie

Prin prezenta, evaluatorul declara faptul ca detine cunostintele si experienta necesare efectuarii in mod competent a prezentei lucrari de evaluare si poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala

De asemenea, evaluatorul certifica urmatoarele:

- * evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terte persoane
- * evaluatorul nu are niciun avantaj pecuniar sau de alta natura, in afara remunerarii pentru prezentul raport de evaluare
- * evaluatorul nu are niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes personal legat de partile implicate
- * analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si ipotezele speciale specifice si prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile profesionale si impartiale
- * evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare
- * prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, declaratie de conformitate, prezentare raport de evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia
- * raportul a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar/beneficiar, si doar in scopul declarat

Executant:
SC BLACK LIGHT SRL
Birla Gigi-Aureliu

SC CONSULTIM SA
Marcu Ionut



Evaluator
Vereb Andrei-Eugen
Membru ANEVAR cu specializarea EPI, nr. leg. 17058





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati.

Clientul	Primaria Municipiului Timisoara
Utilizatorul	Primaria Municipiului Timisoara

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este intocmit cu scopul "vanzarea proprietatii in baza legii 112/1995".

Identificarea imobilului/imobilelor supus(e) evaluarii

Nr. Crt.	Denumire	Proprietar	Extras CF	Au (mp)	Sc (mp)	Sd (mp)	Drept de proprietate	Sarcini
1	apartament 2 camere	Primaria Municipiului Timisoara	405869-C1-U24	53,746	0	0	absolut	fara sarcini

Dreptul de proprietate evaluat: absolut

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral, tranzactionabil, neafectat de sarcini.

Conform Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2017:

Proprietatea imobiliara reprezinta terenul si toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copaci si minerale, elementele care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamentele mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra solului.

Tipul valorii

Tipul valorii care urmeaza a fi estimata in prezentul raport de evaluare este stabilit in functie de obiectul si scopul evaluarii (prezentate mai sus). Astfel, avand in vedere scopul prezentului raport de evaluare, si anume vanzarea proprietatii in baza legii 112/1995, in cadrul prezentului raport de evaluare, tipul de valoare estimat este

Valoarea reglementata este un tip de valoare calculat in baza legilor si dispozitiilor legale in vigoare. Astfel, in cazul particular al lucrarii de fata, valoarea proprietatii a fost estimata avand in vedere prevederile legii 112/1995 cu trimitere la Decret Lege 61/1990, prin care se stabileste valoarea de vanzare a unei proprietati aflate in proprietatea Statului catre chiriasi. Decretul Lege 61/1990 indica inclusiv modul de calcul al acestei valori, astfel incat orice referire la alt tip de valoare este accidental.

Concluziile asupra valorii sunt prezentate in Lei si in Euro

Cursul BNR valabil la data evaluarii, 08.08.2017 este de 4,5635 Lei pentru 1 Euro

Valoarea exprimata ca o opinie in prezentul raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita cash fara a lua alte modalitati de plata (rate, leasing, etc.).

Data evaluarii, data inspectiei

Data evaluarii reprezinta data la care este valabila opinia asupra evaluarii, si este: 08.08.2017

Data raportului reprezinta data la care este redactat raportul, si este: 13.09.2017

Data inspectiei reprezinta data la care a fost realizata inspectia proprietatii, si este: 13.09.2017

Amploarea investigatiilor. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii/proprietatilor a fost efectuata in data de 08.08.2017 de catre Vereb Andrei-Eugen, membru ANEVAR cu specializarea EPI si numarul de legitimatie 17058.

Nu s-au realizat investigatii detaliate referitoare la eventualele contaminari ale proprietatii sau ale amplasamentelor invecinate, in afara cazurilor in care aceste contaminari sau infestari au fost evidente.

La inspectie a fost prezent(a) , in calitate de

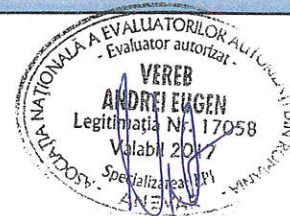
Cu ocazia inspectiei a fost completata fisa de inspectie atasata prezentului raport de evaluare.

Proprietatea a fost inspectata in totalitate, fara restrictii

Proprietatea/proprietatile au fost identificate in baza documentelor puse la dispozitie de catre beneficiarul raportului de evaluare, Primaria Municipiului Timisoara

Cu ocazia inspectiei au fost preluate fotografii din care rezulta starea proprietatii, precum si a vecinatatilor, fotografii atasate raportului de evaluare.

Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii de evaluare





Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Timisoara, in calitate de beneficiarul raportului de evaluare, corectitudinea datelor furnizate fiind raspunderea acestuia.

Documentele puse la dispozitie se regasesc in cadrul anexelor raportului de evaluare si sunt:

Nr. Crt	Nr. CF/Localitate	Document de dobandire/data	Plan de incadrare in zona	Relevae ale proprietatii	Certificat de urbanism
1	405869-C1-U24 - Timisoara	lege - 2006	nu	da	nu

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Natura informatiilor utilizate in evaluare

Nr. Crt	Tip proprietate	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. Top.	Adresa
1	apartament 2 camere	405869-C1-U24		9134/XXIV	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa,26, et. 2, ap. 24, jud.Timis

O detaliere a locatiilor si vecinatatilor se poate urmari in subcapitolele de mai jos. Datele, informatiile si pozele au fost prelevate cu ocazia inspectiei.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

* Documente si informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar si/sau client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate

* Revista Valoarea

* Internet: www.romimo.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, ro.wikipedia.org, codfiscal.net, www.colliers.com/en-gb/romania, www.primariatm.ro, www.cursbnr.ro, www.publi24.ro

Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii au stat o serie de ipoteze si ipoteze speciale, asumate de catre evaluator pe durata realizarii evaluarii si raportarii valorii, prezentate in cele ce urmeaza:

Ipoteze

- aspectele juridice au fost rprezentate fara a e intreprinde verificari sau investigatii suplimentare asupra acestora, si se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar/client/propietar

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta. Orice schimbare viitoare in informatiile primite de catre evaluator poate genera modificari ale valorii estimate.

- informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.

- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

- documentele puse la dispozitia evaluatorului se presupun a fi corecte si adevarate

Ipoteze speciale

- Lucrarea de evaluare este realizata in baza inspectiei exterioare, accesul la proprietate nefiind posibil la data inspectiei.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special, dar nu numai concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau difuzate unor terte persoane de catre client si utilizator fara acordul prealabil al evaluatorului.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia.

Prezentul raport de evaluare trebuie tratat ca un tot unitar; astfel nu este permisa scoaterea din context a vreunei informatii,opinii, sau concluzii prezentate in cadrul acestuia.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

DECLARATIE

Prin prezenta, evaluatorul autorizat Vereb Andrei-Eugen identificat cu legitimatia 17058 declara faptul ca analizele, argumentarile, rezultatele si concluziile formulate, precum si raportul de evaluare au fost efectuate in conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2017 in vigoare la data evaluarii. Astfel, raportul de evaluare respecta:

SEV 100 Cadrul general
SEV 101 Termeni de referinta ai evaluarii
SEV 102 Implementare
SEV 103 raportare
SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, evaluatorul declara ca a respectat **Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat**.

Data: 13.09.2017

Evaluator: Vereb Andrei-Eugen



Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre evaluatorul Vereb Andrei-Eugen, expert evaluator cu specializarea EPI, membru ANEVAR cu numarul de legitimatie 17058, absolvent al programului de formare profesionala ca evaluator in domeniul de reglementare al Ordonantei 24/2011.

Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Timisoara

Beneficiarul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Timisoara

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta:

Nr.	Tip proprietate	Adresa	Nr. CF	Nr. Top	Sarcini
1	apartament 2 camere	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, 26, et. 2, ap. 24, jud. Timis	405869-C1-U24	9134/XXIV	fara sarcini

Scopul evaluarii este vanzarea proprietatii in baza legii 112/1995





Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea imobilului/imobilelor subiect. Descrierea juridica

In tabelul de mai jos sunt prezentate date despre proprietatea imobiliara analizata, dreptul de proprietate (nr. Cf, data si documentul dobandirii, proprietar, sarcini)

Nr. Crt.	Proprietate, nr. CF	Adresa	Document de dobandire/data	Proprietar	Sarcini
1	apartament 2 camere, 405869-C1-U24	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, 26, et. 2, ap. 24, jud. Timis	lege - 2006	Primaria Municipiului Timisoara	fara sarcini

In cadrul evaluarii, dreptul de proprietate evaluat a fost presupus ca fiind integral, valabil, marketabil, si neafectat de vreun fel de sarcini

Date referitoare la teren/terenuri

Terenul aferent constructiei/constructiilor nu participa la valoare.

Date referitoare la constructie/constructii

In tabelul de mai jos sunt prezentate date generale despre constructiile edificate pe terenurile analizate.

Nr. Crt.	Proprietate - Nr. CF	Suprafete Au/Sc/Sd (mp)	Regim inaltime	Fundatii	Structura	Compartimentari	Invelitoare	Izolatii int/ext
1	apartament 2 camere, 405869-C1-U24	53,746/0/0	P+2E	caramida	caramida	caramida	sarpanta+aco peris tigla	nu/nu

Descriere juridica

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare, Comentarii, C3, "valoarea se ataseaza mai degraba dreptului asupra proprietatii imobiliare, decat fizic, terenului si cladirilor."

Nr. Crt.	Proprietate - Nr. CF	Adresa	Document de dobandire/data	Sarcini
1	apartament 2 camere, 405869-C1-U24	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, 26, et. 2, ap. 24, jud. Timis	lege - 2006	fara sarcini

Dreptul de proprietate evaluat este considerat absolut: integral, tranzactionabil, neafectat de sarcini.

In tabelul ce urmeaza sunt prezentate date despre documentatia cadastrala aferenta proprietatii/proprietatilor analizate.

Nr.	Tip proprietate	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. Top.	Adresa
1	apartament 2 camere	405869-C1-U24		9134/XXIV	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, 26, et. 2, ap. 24, jud. Timis

Extrasul/extrasele CF aferente proprietatii/proprietatilor analizate se regasesc atasate in cadrul anexelor raportului de evaluare.

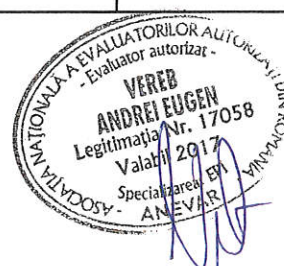
Date despre zona, vecinatati si amplasament.

in tabelul de mai jos sunt prezentate date despre zona in care este amplasata proprietatea/proprietatile imobiliare analizate

Nr.	Proprietate	Adresa	Strada acces	Zona	Rang
1	apartament 2 camere	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, 26, et. 2, ap. 24, jud. Timis	B-dul Eroilor de la Tisa - asfalt	Complex Studentesc	1

In tabelul de mai jos sunt prezentate date despre vecinatatile proprietatii/proprietatilor imobiliare analizate.

Nr. Crt	Proprietate, nr. CF	Tipul preponderent de proprietati in zona	Varsta constructiilor	Stare generala	Ambient general	Riscuri de mediu	Facilitati
1	apartament 2 camere, 405869-C1-U24	apartamente	1970	buna	placut	fara	0





Capitolul 3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara este formata dintr-un grup de persoane sau de firme aflate in contact in vederea efectuarii de tranzactii imobiliare. Participantii la piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirieasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii. o piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi inlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de pietele exista putini cumparatori si vanzatori. Valoarea ridicata a proprietatilor necesita o putere mare de cumparare, pietele imobiliare fiind influentate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor si rata somajului. deciziile de cumparare sunt in general influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului ce poate fi obtinut, dobanzile, marimea avansului si durata rambursarii. pietele imobiliare nu se autoreglementeaza, existand multe reglementari guvernamentale si locale care afecteaza tranzactiile imobiliare.

Desi cererea si oferta de proprietati imobiliare tinde catre echilibru, acest punct nu este atins si exista intotdeauna un decalaj intre ele. Participantii pe piata imobiliara nu sunt informati cu privire la preturile de tranzactionare ale proprietatilor imobiliare. oricand pot sa apara variatii ale cererii datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei unei anumite zone.

Proprietatea imobiliara este un produs cu durata lunga de viata si cu valoare mare, avand un grad redus de lichiditate.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte, si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii. In analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara specifica

Tipul de piata/piete imobiliare avute in vedere in procesul de evaluare a obiectului prezentului raport de evaluare si analizata in acest capitol sunt detaliate in tabelul ce urmeaza.

Nr. Crt	Proprietate	Adresa	Piata	Aria pietei
1	apartament 2 camere	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, 26, et. 2, ap. 24, jud. Timis	-	Complex Studentesc

Limita ariei de piata

Pentru identificarea limitei ariei de piata, evaluatorul a inspectat si vizionat zonele aferente fiecarei proprietati, identificandu-se toate influentele relevante curente si potentiale asupra valorii proprietatilor analizate, influente ce pot fi atribuite localizarii acestora. s-au analizat caracteristicile fizice ale proprietatilor, cum ar fi: tipul constructiilor, gradul de similitudine in utilizarea terenului, gradul de intretinere si starea tehnica a cladirilor din vecinatate.

In urma inspectiei in teren, membrul a identificat pe baza aspectelor prezentate, aria de piata pentru proprietatile subiect, detaliate de asemenea in tabelul anterior.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pentru o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul particular al proprietatii/proprietatilor analizate, luand in considerare diferitele tipuri de imobile analizate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati de acel tip.

In general, sunt cautate proprietati la care accesul sa fie facil, si care sa fie racordate la toate utilitatile. Cererea de proprietati imobiliare de tip similar este sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

O proprietate poate fi atractiva datorita pozitionarii, suprafetei, a utilitatilor din zona, a facilitatilor de natura comerciala, sau a posibilitatii de a petrece timpul liber. De asemenea, in cazul constructiilor, un element care contribuie la atractivitatea acestora este starea tehnica buna.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



In general, cererea pentru o proprietate imobiliara de tip rezidential vine din partea persoanelor fizice, iar proprietatile de tip comercial, industrial, agricol sau special sunt cautate de persoane juridice. Achizitionarea unei proprietati imobiliare presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, inasa, o buna parte a potentialilor cumparatori solvabili prefera achizitionarea unui teren liber si edificarea proprietatii dorite dupa preferintele si nevoile proprii.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in aza de proiect. existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

In urma unei analize efectuate pe siteurile de specialitate, s-au tras urmatoarele concluzii - evidentiate in tabelul ce urmeaza - legate de raritatea ofertei pentru proprietatea/proprietatile analizate, precum si intervalul de pret pentru acestea.

Nr. Crt	Proprietate	Raritate	Pret unitar minim (euro)	Pret unitar maxim (euro)
1	apartament 2 camere	oferta limitata	-	-

Analiza echilibrului

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Activitatea pietei imobiliare este ciclica. Ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangeri si epuizare.

O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere. O piata activa este numita si piata vanzatorilor.

O piata in declin este o piata in care dimensiunea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor.

Aceasta piata se numeste si piata cumparatorilor.

Din studiul de piata realizat de catre evaluator in analiza ofertei, se observa faptul ca preturile ofertei, care pot fi urmarite in subcapitolul anterior, sunt in relatie de invers proportionalitate fata de apropierea sau departarea de artere principale.

Cererea pentru proprietati similare vine atat din partea persoanelor fizice, cat si din partea persoanelor juridice.

Achizitionarea unei proprietati imobiliare presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, inasa, o buna parte a potentialilor cumparatori solvabili prefera achizitionarea unui teren liber si edificarea unei constructii dupa preferintele si nevoile proprii.

In ultimii ani, in cazul proprietatilor de tip rezidential, majoritatea cumparatorilor se indreapta catre zonele periurbane in vederea achizitionarii unui teren in vederea construirii unei case, din urmatoarele considerente: taxe si impozite mai mici, pretul de achizitionare al terenului este de asemenea mai mic, si piata terenurilor libere din localitatile principale este una limitata.

De asemenea, se observa ca, in cazul proprietatilor de tip comercial, majoritatea cumparatorilor se indreapta catre zone centrale ale localitatilor, si prefera achizitionarea unui teren in vederea edificarii spatiului comercial dorit. Considerentele principale avute in vedere de acesti cumparatori sunt: un vad comercial sporit, acces la facilitati si institutii mai facil. Dificultatea achizitionarii unui teren liber este balansata de avantajele obtinute prin edificarea spatiului comercial intr-o zona cu vad comercial superior.

In cazul proprietatilor de tip industrial, majoritatea cumparatorilor prefera cumpararea unui teren liber intr-o zona periurbana a localitatii principale, si edificarea unei hale noi, profitand de noile tehnologii, inasa exista si o nisa de cumparatori care prefera achizitionarea de proprietati industriale vechi la un pret redus, si reconditionarea acestora. Este de mentionat ca ambele variante sunt viabile, si ca varianta aleasa de cumparator depinde de necesitatile acestuia particulare.

Per ansamblu, se poate spune ca punctul de echilibru este foarte greu de atins, piata fiind ciclica. Ciclul imobiliar inasa nu este sincronizat cu ciclul afacerilor iar activitatea imobilaire este influentata de perioade de crestere economica sau declin.

In faza de documentare s-au avut oferte de proprietati comparabile in zone similare si s-au determinat valori analizand oferta de piata. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza aplicandu-se ajustari.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Capitolul 4. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Conform SEV 100, Cadrul general, paragraful 34:

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

a) Utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;

b) Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului - de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;

c) Utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existanta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

In cazul particular al proprietatii/proprietatilor analizate, in urma analizei celei mai bune utilizari, s-au constatat urmatoarele:

Nr. Crt	Proprietate	Utilizare curenta	Utilizare alternativa	Posibila fizic	Permisa legal	Fezabil financiar	Utilizare alternativa
1	apartament 2 camere	rezidential	comercial	da	da	nu	curenta - rezidential



Capitolul 5. Evaluare

Metodologia de estimare a valorii trebuie să țină cont de scopul evaluării, de tipul proprietății, și de recomandările Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2017, aplicabile la data evaluării.

Tipul valorii estimată în cadrul prezentului raport de evaluare este valoarea reglementată, așa cum a fost ea definită anterior

În conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2017, în vigoare la data evaluării, în vederea determinării valorii reglementate pentru proprietățile imobiliare, pot fi aplicate trei abordări în evaluare:

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

Estimarea valorii terenului

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui.

În conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în vederea determinării valorii reglementate a terenului, prin GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, recomandă utilizarea a șase tehnici de evaluare a terenurilor libere:

1. Comparatia directă
- Tehnici alternative:
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
- 5 Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate aceste tehnici de evaluare a terenului derivă din cele 3 abordări tradiționale ale evaluării, și anume abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Având în vedere natura terenului/terenurilor de evaluat, în cadrul prezentului raport de evaluare, a fost aplicată tehnica comparației directe.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturile de teren. Elementele de comparație include, dar nu se limitează la: drepturi de proprietate transmise, restricții legale, condiții de finantare, condiții de vânzare (motivație), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile, informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristici fizice conforme cu informațiile scriptice.

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

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

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt:





BLACK LIGHT
trusted since 1992



1. Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zona;
2. Verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
4. Compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustare adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu este posibila compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori. Intr-o piata nedecisa si foarte dinamica, un interval de valori poate fi o concluzie mai buna decat o singura valoare.

Tehnici recunoscute in cadrul abordarii prin piata:

* tehnici cantitative: analize pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistica, analiza costurilor.

* tehnici calitative: analiza comparatiilor relative, analiza tendintelor, analiza clasamentului si interviuri

In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate include, fara a se limita la acestea:

- a) drepturile de proprietate transmise
 - b) conditiile de vanzare - ajustarile pentru conditiile speciale reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului
 - c) cheltuieli imediate de cumparare
 - d) conditii de piata - ajustarile se refera la modificarile pietei ce au apaut intre momente de timp diferite la care s-au realizat tranzactiile
 - e) localizarea - ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difere de cele ale proprietatii evaluate
 - f) caracteristici fizice - ajustarile se refera la diferente in dimensiunile cladiri, calitatea constructiilor, stilul arhitectural, materiale de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu
 - g) caracteristici economice - ajustarile se refera la atribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirarii contractului de inchiriere
 - h) utilizarea - ajustarile trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati comparabile si utilizarea proprietatii evaluate
 - i) componente non-imobiliare - cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare.
- Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.
- Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Aceasta abordare se aseamana cu abordarea prin piata, prin prisma sursei informatiilor, si anume piata specifica a proprietatilor imobiliare cu utilizare si structura similara. De asemenea, la fel ca in cadrul abordarii prin piata, cu cat cantitatea si calitatea informatiilor de piata este mai mare, cu atat precizia acestei metode creste.

Abordarea prin venit include doua metode de baza:





BLACK LIGHT
trusted since 1992



1. capitalizarea venitului

2. fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei, si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare.

Metoda capitalizarii directe converteste un tip de venit anual asteptat intr-o indicatie a valorii proprietatii, intr-un singur pas: utilizand una din cele 2 proceduri:

a) impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit;

b) inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplicator al venitului).

Se utilizeaza numai venitul obtinut intr-un singur an de exploatare de un cumparator/investitor tipic, mediu, de pe piata locala.

Procedura de evaluare are 6 etape:

a) estimarea chiriei brute (**Cb**) pentru proprietatea imobiliara data, adica a cantitati, calitatii si duratei veniturilor provizionate;

b) determinarea venitului brut potential (**VBP**) prin relatia $VBP = 12 \times Cb$

c) estimarea venitului brut efectiv (**VBE**) cu relatia $VBE = VBP - P1 - P2 + A$

unde **P1** reprezinta pierderi din neinchiriere

P2 reprezinta pierderi din nemplata si/sau intarzieri la plata **Cb**

A reprezinta alte venituri

d) determinarea venitului net efectiv (**VNE**) prin relatia $VNE = VBE - (C1 + C2 + C3)$

unde **C1** reprezinta cheltuieli fixe

C2 reprezinta cheltuieli variabile

C3 reprezinta rezerve pentru reparatii capitale

e) estimarea valorii proprietatii imobiliare evaluate **V** cu relatia $V = VNE / c$

Venitul brut anual reproductibil (VBP - venit brut potential) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita capacitate beneficiara (**CB**) definita prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie, in cadrul raportului de evaluare. Pentru determinarea **VBP** se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piata proprietatilor similare.

Rata de capitalizare © reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net in capital se face numai in cazul in care venitul net este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Cheltuielile fixe sunt reprezentate de cheltuielile proprietarului cu impozitele si taxele locale.

Cheltuielile variabile sunt reprezentate de cheltuieli cu intretinerea proprietatii, cu reparatiile curente.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost, a si abordarea prin piata si abordarea prin venit, se bazeaza pe comparatia datelor de piata. In aceasta abordare, valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului si cea a constructiilor aferente acestuia, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar.

Conform GME 630 - abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiilor a depreciierilor cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

Valoarea proprietatii = Cost Nou Constr. - Depreciere Totala Constr. + Val. Teren + Val. Amenajari

Conform paragrafului 62 SEV 100 - Cadrul general, aceasta abordare ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Evaluatorul estimeaza costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existenta si amenajarile amplasamentului (incluzand costuri directe, costuri indirecte, si un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scadea toate tipurile de depreciere a proprietatii evaluate din costul de reconstruire sau din costul de inlocuire a structurii la data evaluarii.

Atunci cand se adauga valoarea amplasamentului la cifra obtinuta, rezultatul constituie o indicatie a valorii proprietatii cu drept integral.

Abordarea prin cost este o defalcare teoretica a proprietatii in componentele teren si constructie. Este teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturile asupra proprietatii, nu terenuri si cladiri.

Costul de inlocuire reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

In cadrul prezentului raport de evaluare, deprecierea s-a estimat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se determina amplarea fiecareia in parte si se cuantifica pentru a calcula suma totala deductibila din costul estimat de inlocuire.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

1. Deprecierea fizica - este uzura generata de folosirea regulata si de impactul agentilor atmosferici (evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc.)

Deprecierea fizica are doua componente: uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, care se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mic decat cresterea de valoare rezultata), si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice). Uzura fizica se determina prin metoda varstei-durata de viata economica, ca raport intre varsta efectiva a constructiei si durata de viata economica a acesteia.

2. Deprecierea functionala reprezinta o deficienta a constructiei, materialelor sau proiectului care diminueaza functiunea, utilizarea si valoarea constructiei.

Deprecierea functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub 2 aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru neeficiente care necesita adaugiri, eficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de eficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).

3. Deprecierea economica (din cauze externe) reprezinta afectarea temporara sau permanenta a utilitatii unei proprietati din cauza unor influente exterioare negative proprietatii. Se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, reglementari urbanistice, finantarea, conditiile economice, etc.



[Signature]



Capitolul 6. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

In tabelul urmator sunt prezentate rezultatele obtinute in aplicarea abordarii prin piata, abordarii prin venit si a abordarii prin cost.

Nr. Crt.	Denumire	Extras CF	Valoarea calculata conform legii 112/1995	
			Euro	Lei
1	apartament 2 camere	405869-C1-U24	19.625	89.557

Avand in vedere abordarile aplicate, s-au obtinut mai multe valori care au stat la baza stabilirii valorii finale.

Criteriile pentru analiza rezultatelor sunt **adecvarea**, **precizia**, si **cantitatea de informatii**.

Aplicand criteriul **adecvarii**, evaluatorul judeca in ce masura fiecare metoda este pertinenta, avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparate.

Adecvarea si **precizia** influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu **cantitatea informatiilor** evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile specifice existente la data evaluarii.

In estimarea valorii s-a tinut cont de principiul prudentei.

Valoarea a fost fundamentata in functie de cantitatea de informatie disponibila, in conditiile de la data evaluarii a pietei imobiliare.

Cursul de schimb valutar utilizat la conversie este de 4,5635 lei/euro

Tinand cont de cele prezentate anterior, in opinia evaluatorului, valoarea reglementata a proprietatii/proprietatilor analizate este detaliata in tabelul de mai jos, precizand si abordarea care a stat la baza reconcilierii.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



In tabelul urmator sunt prezentate concluziile evaluatorului legate de valoarea estimata.

Nr. Crt.	Denumire	Extras CF	Valoarea recomandata, conform legii 112/1995	
			Euro	Lei
1	apartament 2 camere	405869-C1-U24	19.625	89.557

Executant:
SC BLACK LIGHT SRL
Birla Gigi-Aureliu



SC CONSULTIM SA
Marcu Ionut



Evaluator
Vereb Andrei-Eugen
Membru ANEVAR cu specializarea EPI nr. leg. 17058



Descrierea imobilului analizat

Aspecte juridice, documente									
Tip proprietate	apartament 2 camere	Documente primite in vederea evaluarii							
Proprietar	Primaria Municipiului Timisoara	Extras CF							
Nr. CF	405869-C1-U24	Document dobandire							
Nr. Top	9134/XXIV	Plan de incadrare							
Nr. Cad.	-	Relevee							
Detalii despre teren									
Adresa	Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa,26, et. 2, ap. 24, jud. Timis								
Strada acces	B-dul Eroilor de la Tisa	Calitate strada acces		asfalt					
Forma teren	dreptunghiulara	Poluare		nu					
Curent	da	Apa	da	Canalizare	da	Retea gaz	da		
Observatii	da								
Detalii despre constructii									
Regim inaltime	P+2E	An constructie	~1975						
Suprafata utila (mp)	53,746	Aria construita (mp)	0						
Suprafata utila anexe (mp)	124,84	Aria construita anexe (mp)	0						
Structura rezistenta	caramida	Tamplarie exterioara							
Inchideri perimetrale	caramida	Tamplarie interioara							
Compartimentari	caramida	Pardoseli camere							
Acoperis	sarpanata+acoperis tigla	gresie							
Sistem incalzire	termoficare	gresie							
Corpuri incalzire	calorifere fonta	normale							
Instalatii climatizare	da	Instalatii sanitare							
Instalatii climatizare	da	normale							
Instalatii climatizare	da	Corpuri iluminat							
Instalatii climatizare	da	Corpuri iluminat							
Instalatii climatizare	da	Instalatii suplimentare							
Observatii	fara								
Lucrarea de evaluare a fost realizata in baza inspectiei exterioare. In aceste conditii, starea generala a imobilului a fost presupusa ca fiind in concordanta cu starea exterioara a acestuia. Nivelul finisajelor a fost considerat mediu									
Valori obtinute									

Valoarea recomandata, conform legii 112/1995	
Euro	Lei
19.625	89.557

In paginile care urmeaza sunt prezentate calculele aferente abordarilor relevante pentru proprietatea analizata.



Estimarea valorii unui imobil in baza prevederilor legii 112/1995

Nr. Crt.	Denumire ajustare	Descriere	UM	Lei/UM sau %	Valoare (lei)
1	Pretul de baza al locuintei	Apartament 2 camere, confort I	50 mp		123.700
2	Calcul pret diferenta suprafata		3,75 mp x	2323 lei/mp	8.702
Total partial					132.402
3	Ajustare pret pentru regim inaltime	P+2E	132.402 lei x	1,08	142.994
4	Ajustare pentru grad seismic		53,75 mp x	0 lei/mp	0
5	Ajustare pentru centrala termica	fara centrala termica	0,0 mp x	45 lei/mp	0
Total partial					142.994
6	Ajustare pentru sobe	fara sobe	142.994 lei x	-3,5 %	-5.005
7.1	Ajustare tamplarie exterioara	fara tamplarie exterioara metalica	0,0 mp x	92 lei/mp	0
7.2	Ajustare tamplarie interioara	fara tamplarie interioara cu toc metalic	0,0 mp x	39 lei/mp	0
8	Ajustare obloane	fara obloane de lemn	0,0 mp x	108 lei/mp	0
Total partial					137.989
9	Ajustare pentru nivelul apartamentului	apartament situat la etajul 2	137.989 lei x	-3 %	-4.140
10.1	Ajustare pentru boxe	cu boxa	24,84 mp x	522 lei/mp	12.966
10.2	Ajustare pentru garaj	fara garaj	0,0 mp x	1337 lei/mp	0
Total partial					146.815
11	Ajustare pentru uzura	varsta imobilului: aproximativ 45 ani	146.815 lei x	61 %	89.557
12	Corectie pentru demisol sau mansarda	nu este cazul	89.557 lei x	100 %	89.557
13	Ajustare pentru imprejuririle aferente		ml x	510 lei/ml	
Total partial					89.557
14	Ajustare pentru amplasare in cadrul localitatii	nu este cazul	89.557 lei x	100 %	89.557
TOTAL LEI					89.557



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMĂRIA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIULUI
SJ2017-2170/16.06.2017



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

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

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

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

Având în vedere adresa Biroului Locuințe nr. SJ2017-2170/13.06.2017, prin care se solicită întocmirea raportului de evaluare cu privire la valoarea de vânzare a apartamentului nr. 24 situat în imobilul din Timișoara, Bd. Eroilor de la Tisa, nr.26, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare în vederea vânzării ținând cont de sentințele civile, conform cărora instanța dispune vânzarea acestor apartamente.

Anexăm prezentei următoarele documente:

- Sentința Civilă nr. 3375/30.03.2016;
- Decizia Civilă nr. 192/A;
- CF nr. 405869-C1-U24;
- Releveul apartamentului 24.

Persoana de contact în vederea asigurării accesului în acest apartament este domnul Gornic Gheorghe, număr de contact: 0723142219.

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

PRIMAR,
Nicolae Robu



DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

RESPONSABIL BIROU,
Slavița Dubleş

CONSILIER,
Loredana Oprișor

UP

LOREDANA
15.06.2017

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE
BIROUL LOCUINȚE
Nr. 209P 15.06.2017

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE
BIROUL LOCUINȚE
NR. SJ2017-2170/13.06.2017

B.E.P.
15.06.2017

CĂTRE,

BIROUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

Prin prezenta, revenim la adresa noastră înregistrată sub același nr. în data de 02.05.2017, la care anexăm actele solicitate și vă rugăm să comandați prestatorului de servicii S.C."CONSULTIM" S.A. Timișoara, întocmirea raportului de evaluare cu privire la valoarea de vânzare a apartamentului nr. 24, situat în imobilul din Timișoara, Bd.Eroilor de la Tisa nr. 26, în vederea promovării unui proiect de hotărâre a consiliului local privind vânzarea apartamentului.

La întocmirea raportului de evaluare se va lua act de Sentința Civilă nr.3375/30.03.2016 a Judecătorei Timișoara, în șnur cu Decizia Civilă nr.192/A/09.02.2017 a Tribunalului Timiș, conform căroră instanța obligă instituția noastră să vândă apartamentul în temeiul Legii nr. 112/1995.

Având în vedere faptul că prestatorul de servicii are toate datele imobilului, întrucât au mai fost întocmite încă trei rapoarte de evaluare, pentru trei locuințe situate în același imobil, considerăm că pentru transmiterea comenzii nu mai este necesară depunerea, în completare, a altor documente.

Vă mulțumim pentru colaborare!

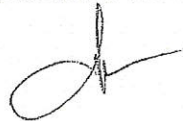
DIRECTOR,
Mihai Boncea



ȘEF BIROU,
Simona Bălan



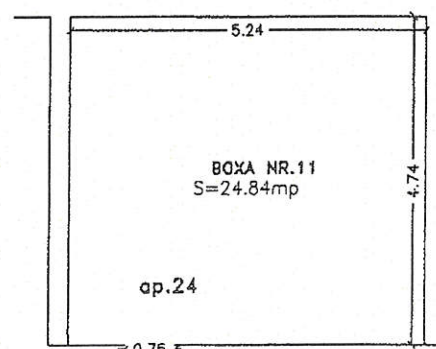
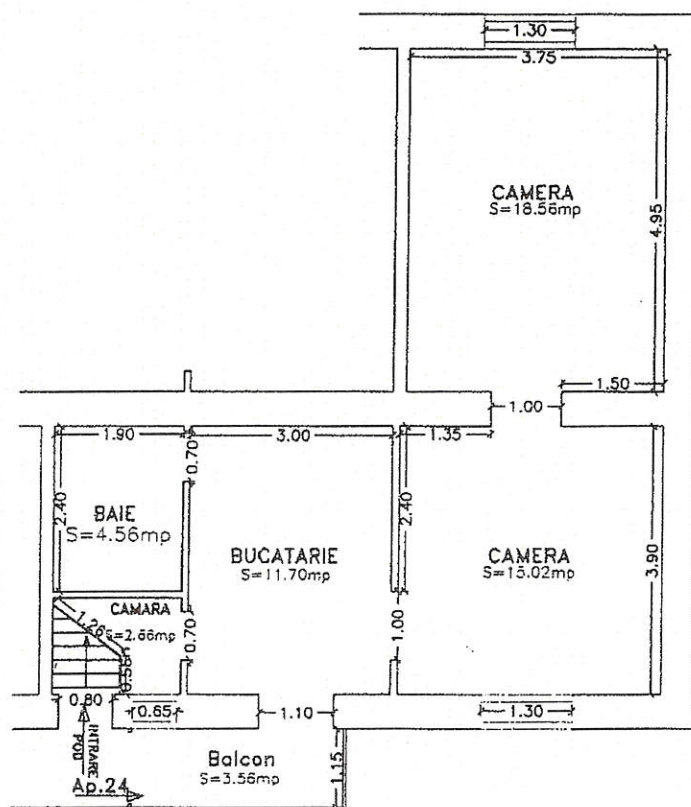
ÎNTOCMIT,
Georgeta Daniela Holhorea



RELEVU APARTAMENT 24

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
9134	932	loc. Timisoara, str.Bvd. Eroilor, nr.26	
Cartea funciara colectiva nr.	145286	UAT	Timisoara
Cod unitate individuala (U)	9134/XXIV	CF individuala	145289



ETAJUL II

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
APARTAMENT 24		
1	Camera	18.56
2	Camera	15.02
3	Bucatarie	11.70
4	Baie	4.56
5	Camera	2.66
6	Boxa nr.1	24.84
7	Balcon	3.56
Suprafata Utila = 76.34 mp		
Suprafata Totala = 80.90 mp		
SRI Executant, ON Ing. Ciprian Buiga		Data: 2008
Receptionat,		Data



515691

Carte Funciară Nr. 405869-C1-U24 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	105448
Ziua	22
Luna	05
Anul	2017

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

Unitate individuală

Nr. CF vechi:145289

Adresa: Loc. Timisoara, Bdul Eroilor, Nr. 26, Et. II, Ap. 24, Jud. Timis**Părți comune:** terenul, fundatia, fatada, intrarea, zidurile despartitoare, acoperisul, intrarea la boxe, intrarea la pod, culoarele de acces la boxe, casa scarii, camera pentru ceasuri, bransamentul instalatiilor electrice, de apa, canalizare si gaz.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 9134/XXIV	-	-	3,73%		Apartamentul nr.24, situat la etaj II, compus din 2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente cu 3,73% p.c. si cu 35/932 mp teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76063 / 14/12/2006		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior posesor la localizare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 145289)		

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Bdul Eroilor, Nr. 26, Et. II, Ap. 24, Jud. Timis

Părți comune: terenul, fundatia, fatada, intrarea, zidurile despartitoare, acoperisul, intrarea la boxe, intrarea la pod, culoarele de acces la boxe, casa scarii, camera pentru ceasuri, bransamentul instalatiilor electrice, de apa, canalizare si gaz.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 9134/XXIV	-	-	3,73%	-	Apartamentul nr.24, situat la etaj II, compus din 2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente cu 3,73% p.c. si cu 35/932 mp teren

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 120 RON, -Chitanta interna nr.4083735/22-05-2017 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
22-05-2017

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,

LILIANA-CAMELIA MICIULICĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)
OLIMAN MARIA
referent

20 9207

[Handwritten signature]



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

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

Nr. SJ2017-2170/24.04.2017

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE	
AM PRIMIT AZI	25.04.2017
SEMNĂTURA	

Ceta
25.04.2017

Către,
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE
BIROUL LOCUINȚE

LOCUINȚE
25.04.2017

Referitor Dosar nr. 26802/325/2015
Reclamant : GORNIC GHEORGHE
Pârât : CLMT

Prin prezenta, vă comunicăm în COPIE, spre competență soluționare, Sentința Civilă nr. 3375/30.03.2016 a Judecătorei Timișoara și Decizia Civilă nr. 192/A/09.02.2017 a Tribunalului Timiș, prin care s-a respins apelul formulat de instituția noastră în contradictoriu cu intimatul Gornuc Gheorghe ș.a.

CONSILIER JURIDIC,
CRISTIAN JENARIU

Cod ECLI ECLI:RO:JDTIM:2016:001.003375
ROMÂNIA
JUDECĂTORIA TIMIȘOARA
SECȚIA I CIVILĂ
DOSAR NR. 26802/325/2015

Operator date 2881

SENTINȚA CIVILĂ NR. 3375
Ședința publică din data de 30 martie 2016
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: DANIEL MARCU
GREFIER: IRENE MÎȚU

Pe rol se află soluționarea cauzei civile privind pe reclamantul GORNIC GHEORGHE, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, având ca obiect Legea 112/1995.

La apelul nominal făcut în ședință publică, se constată lipsa părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință.

Cererea este legal timbrată cu suma de 20 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 14.03.2016, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANȚA

Deliberând, constată următoarele:

Prin acțiunea civilă înregistrată pe rolul Judecătoriei Timișoara la data de 05.11.2015, sub nr. 26802/325/2015, reclamantul GORNIC GHEORGHE a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, ca prin hotărârea ce se va pronunța să dispună obligarea pârâților să îi vândă apartamentul cu nr. 24 situat în imobilul din Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26, înscris în CF 145289 nr. cad. 9134?XXIV, CF col. 145286 cu respectarea modului de calcul prevăzut de Decretul 61/1990; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii s-a arătat că reclamantul ocupă apartamentul nr. 24 din imobilul situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26 în baza contractului de închiriere nr. 1540/01.01.1991, prelungit succesiv la zi. Acesta a formulat mai multe cereri către Primăria Municipiului Timișoara - Direcția Patrimoniu, prin care a solicitat cumpărarea ap. nr. 4 din imobilul situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26, în temeiul art. 9 din Legea 112/1995 însă nu a primit niciun răspuns.

Reclamantul a precizat că, potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea 112/1995, chiriașii unor locuințe proprietatea statului, a unor unități administrativ teritoriale ale acestuia, ale regiilor autonome centrale sau locale precum și a societăților comerciale cu capital integral de stat, indiferent de modul în care acestea și-au dobândit dreptul de proprietate, se vând chiriașilor, dacă acestea nu au fost revendicate în natura de către foști proprietari persoane fizice. Astfel, în opinia reclamantului, imobilul în discuție se supune regimului juridic instituit de art. 9 din Legea 112/1995, iar acesta, deținând locuința în baza unui contract de închiriere prelungit succesiv, poate opta pentru cumpărarea imobilului.

În susținerea refuzului, reprezentanții Primăriei au arătat fie că nu pot da curs cererii întrucât Primăria este posesor la localizare, fie ca sunt altfel de impedimente, însă Statul Român, în mod discreționar, a mai vândut apartamente din imobilul situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26 și, pe cale de consecință, se impune aplicarea unui tratament juridic egal tuturor chiriașilor din acest imobil aflați în situații identice.

Reclamantul a menționat că apartamentul pe care îl ocupă, precum și întreg imobilul în care mai sunt alte 19 apartamente, nu a fost revendicat în natura în baza Legii 10/2001 și nu au fost solicitate nici despăgubiri bănești din partea unor persoane îndreptățite la acestea.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 1073-1075 Cod civil, art. 9 din Legea 112/1995, D.L. 61/1990.

În probațiune s-au depus înregistrări: adresă către Primăria Mun. Timișoara; contract de închiriere; fișa suprafeței locative; extras CF; copie carte de identitate reclamant; adeverință; CF colectiv; practică judiciară și s-a solicitat administrarea probei cu interogatoriul.

În data de 24.12.2015, pârâții au depus note de ședință la dosar, prin care a arătat că imobilul situat în Timișoara str. B-dul Eroilor nr. 26 se află în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara - posesor la localizare, cumpărare, expropriere, unificare, schimb donație. Prin urmare, în raport de dispozițiile art. 4 din Legea 213/1998 acest imobil / teren aparține domeniului privat al Municipiului Timișoara, instituția pârâtă deținând un drept de proprietate privată asupra acestuia.

Potrivit art. 5 din Legea 213/1998 dreptul de proprietate privată al unităților administrativ teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel.

Pârâții au precizat că aceste locuințe au fost construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, și astfel ele se află sub imperiul Legii nr. 85/1992 ce prevede că imobilele cu destinația de locuință pot fi înstrăinate chiriașilor, însă nu stabilește obligația de vânzare a acestor imobile către chiriași.

În opinia pârâților, proprietarul poate să înstrăineze aceste imobile însă nu este obligat, iar instanța nu se poate substitui voinței juridice a vânzătorului, impunându-i un consimțământ câtă vreme în baza art. 1179 alin. 1 pct. 2, între condițiile esențiale este necesar „consimțământul valabil al părții care se obligă” iar pentru a fi valabil, consimțământul trebuie să fie exprimat liber și nevițat, motiv pentru care cererea reclamantului este inadmisibilă.

Pârâții consideră că în favoarea reclamantului poate opera, în temeiul art. 43 alin. 3 Teza 11 din Legea nr. 102001 modificată și completată, „un drept de preemțiune”, respectiv o facultate de care se bucură aceștia, de a fi preferați oricărei alte persoane la cumpărarea imobilului, dar numai în cazul în care proprietarul va avea intenția să înstrăineze apartamentul.

S-a precizat că pârâții au suspendat toate procedurile de vânzare a locuințelor până la finalizarea verificărilor efectuate de reprezentanții organismelor de cercetare abilitate, privind toate vânzările efectuate până în prezent, exceptând vânzarea locuințelor de tip A.N.L.

În drept au fost invocate dispozițiile Codului Civil, Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat și HCL nr. 459/20.12.2005.

Din actele si lucrările dosarului instanța retine următoarele:

În fapt, reclamantul solicită obligarea părților să îi vândă apartamentul cu nr. 24 situat în Timișoara, bv. Eroilor, nr. 26, înscris în CF col. 145286, Cf nr. 145289 cu respectarea modului de calcul prevăzut de decretul 61/1990.

Conform CF 145289 asupra apartamentului cu nr. 24, proprietar este Primaria Municipiului Timișoara, anterior cu titlu de posesor la localizare.

Reclamantul ocupa apartamentul mai sus menționat în baza Contractului de închiriere nr. nr. 1540/1991.

Cu privire la temeiul de drept invocat de titularul cererii, se retine ca din actele dosarului reiese faptul ca, imobilul în care se afla apartamentul ocupat de către reclamantul chiriaș, nu a fost restituit în natura foștilor proprietari, iar Statul nu a făcut dovada ca imobilul ar fi construit din fondurile statului sau ale unităților economice sau bugetare de stat, pentru a fi supus regimului juridic prevăzut de Legea nr.85/1992 modificată prin Legea nr.79/1997, motiv pentru care devin incidente dispozițiile Legea 112/1995.

Imobilul în litigiu se supune regimului juridic instituit de art. 9 din Legea nr.112/1995, care dă dreptul de opțiune asupra cumpărării apartamentului de către chiriași, precizându-se că aceștia "pot opta" pentru cumpărarea lui, cu plata integrală sau în rate a pretului, după expirarea termenului prevăzut de art.14 din același act normativ.

Prin urmare, reclamantul, detinând locuința pe baza unui contract de închiriere valabil încheiat, poate opta pentru cumpărarea acestuia de la stat conform art. 8 și 9 din Legea nr.112/1995.

În plus, față de înscrisurile depuse la dosar, instanța constată ca în litigii asemănătoare cu cel de față, părțile au fost obligate să vândă chirișilor din imobil apartamentele detinute în baza contractelor de închiriere, fiind necesară aplicarea unui tratament juridic egal tuturor chirișilor din acel imobil, aceștia fiind în situații identice.

Pentru aceste considerente, având în vedere dispozițiile art.8 și 9 din Legea nr.112/1995 va admite acțiunea ca fiind întemeiată și în consecință va obliga părțile să îi vândă reclamantului apartamentul nr. 24, situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26, nr. cad. 9134/XXIV înscris în CF nr. 145289, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Instanța nu va putea da curs solicitării reclamantului de obligare a părților să vândă doar cu respectarea modului de calcul prevăzut de Decretul 61/1990, câtă vreme ulterior acestui act normativ au mai apărut și alte acte normative care instituie modalitatea concretă de calcul a valorii apartamentelor vândute în temeiul Legii 112/1995.

Prin decizia civilă 3152/28.10.2005 a Curții de Apel Timișoara, irevocabilă, s-a statuat cu putere de lucru judecat că imobilul situat în Timișoara B-dul Eroilor nr. 26 (din care face parte și apartamentul în litigiu) nu a fost restituit în natură foștilor proprietari, iar statul nu a făcut dovada că respectivul imobil ar fi fost construit din fondurile statului sau ale unităților economice sau bugetare de stat, pentru a se supune regimului juridic prevăzut de Legea 85/1992 și că, prin urmare, el urmează regimul juridic instituit de art. 9 din Legea 112/1995, chiriașii având drept de opțiune asupra cumpărării apartamentelor.

Conform art. 9 alin. 1 din Legea 112/1995, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prev. la art. 14 din lege (6 luni de la intrarea în vigoare a legii), pentru cumpărarea acestor apartamente, cu plata integrală sau în rate a prețului

Instanța va înlătura susținerile apelanților conform cărora apartamentul nu face obiectul Legii 112/1995 întrucât nu este proprietatea statului român, ci proprietatea privată a Primăriei Municipiului Timișoara, câtă vreme prin hotărârea irevocabilă a Curții de Apel



Timișoara anterior menționată s-a statuat cu puterea lucrului judecat că imobilul urmează regimul juridic instituit de Legea nr. 112/1995; în plus, în cartea funciară a fost trecut ca proprietar al imobilului Primăria Municipiului Timișoara, acestea fiind identificate ca posesor la localizare, ceea ce înseamnă că apartamentul a fost proprietatea Statului Român, aflându-se în posesia Primăriei Municipiului Timișoara, conform art. 1 teza a II-a din Legea 112/1995.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTARASTE:**

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Gornic Gheorghe, având CNP 1541119354746, cu domiciliul în Timișoara, b-dul Eroilor de la Tisa, nr. 26, ap. 24, jud. Timiș și cu domiciliul procedural ales la Cabinet Avocat Mitran Gheorghe Mugurel în Timișoara, str. Vasile Alecsandri, nr. 9, ap. 2, jud. Timiș, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, ambii cu sediul în Timișoara, b-dul C. D. Loga, nr. 1, jud. Timiș, în consecință:

Obligă pârâții să îi vândă reclamantului apartamentul nr. 24, situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26, nr. cad. 9134/XXIV înscris în CF nr. 145289, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Obligă pârâții, în solidar, la plata către reclamant a sumei de 20 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pronunțată în sedinta publică, azi, data de 30.03.2016.

PREȘEDINTE,
DANIEL MARCU



Red./Tehnored./DM/IM/09.05.2016

5 ex./3 ex. se comunică cu părțile:

- reclamantul Gornic Gheorghe, cu domiciliul procedural ales la Cabinet Avocat Mitran Gheorghe Mugurel în Timișoara, str. Vasile Alecsandri, nr. 9, ap. 2, jud. Timiș
- pârâții - **CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA**
 - **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, ambii cu sediul în Timișoara, b-dul C. D. Loga, nr. 1, jud. Timiș

ROMÂNIA

TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA I-A CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 192 /A

Ședința publică din data de 9 februarie 2017

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: LENUȚA ȘOGOR

JUDECĂTOR : MIHAI TITUS CHIOREAN

GREFIER: RODICA KOVACI

Pe rol se află pronunțarea asupra apelul formulat de apelanții Consiliul Local al Municipiului Timișoara și Primăria Municipiului Timișoara, împotriva Sentinței civile nr.3375/30.03.2016, pronunțată de Judecătoria Timișoara, în dosarul nr.26802/325/2015, în contradictoriu cu intimatul Gornic Gheorghe.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din 26.01.2017, care face parte integrantă din prezenta decizie și când, instanța, în condițiile art. 396 Cod.pr.civ., a amânat pronunțarea pentru data de 09.02.2017.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra apelului, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr.3375/30.03.2016, pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr.26802/325/2015, a fost admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Gornic Gheorghe, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Timișoara și Primăria Municipiului Timișoara.

Au fost obligați pârâții să îi vândă reclamantului apartamentul nr. 24, situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26, nr. cad. 9134/XXIV, înscris în CF nr. 145289, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Au fost obligați parații, în solidar, la plata către reclamant a sumei de 20 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanță a reținut următoarele:

În fapt, reclamantul solicită obligarea pârâților să îi vândă apartamentul cu nr. 24 situat în Timișoara, Bv. Eroilor, nr. 26, înscris în CF col. 145286, Cf nr. 145289 cu respectarea modului de calcul prevăzut de decretul 61/1990.

Conform CF nr. 145289 asupra apartamentului cu nr. 24, proprietar este Primăria Municipiului Timișoara, anterior cu titlu de posesor la localizare.

Reclamantul ocupa apartamentul mai sus menționat în baza Contractului de închiriere nr. nr. 1540/1991.

Cu privire la temeiul de drept invocat de titularul cererii, s-a reținut că din actele dosarului reiese faptul că, imobilul în care se afla apartamentul ocupat de către reclamantul chirieș, nu a fost restituit în natura foștilor proprietari, iar Statul nu a făcut dovada că imobilul ar fi construit din fondurile statului sau ale unităților economice sau bugetare de stat, pentru a

fi supus regimului juridic prevăzut de Legea nr.85/1992 modificată prin Legea nr.79/1997, motiv pentru care devin incidente dispozițiile Legea 112/1995.

Imobilul în litigiu se supune regimului juridic instituit de art. 9 din Legea nr.112/1995, care dă dreptul de opțiune asupra cumpărării apartamentului de către chiriași, precizându-se că aceștia "pot opta" pentru cumpărarea lui, cu plata integrală sau în rate a prețului, după expirarea termenului prevăzut de art.14 din același act normativ.

Prin urmare, reclamantul, deținând locuința pe baza unui contract de închiriere valabil încheiat, poate opta pentru cumpărarea acestuia de la stat conform art. 8 și 9 din Legea nr.112/1995.

În plus, față de înscrisurile depuse la dosar, instanța a constatat că în litigii asemănătoare cu cel de față, parații au fost obligați să vândă chiriașilor din imobil apartamentele deținute în baza contractelor de închiriere, fiind necesară aplicarea unui tratament juridic egal tuturor chiriașilor din acel imobil, aceștia fiind în situații identice.

Pentru aceste considerente, având în vedere dispozițiile art.8 și 9 din Legea nr.112/1995 a admis acțiunea ca fiind întemeiată și în consecință a obligat pârâții să îi vândă reclamantului apartamentul nr. 24, situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26, nr. cad. 9134/XXIV înscris în CF nr. 145289, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Instanța nu va putea da curs solicitării reclamantului de obligare a pârâților să vândă doar cu respectarea modului de calcul prevăzut de Decretul 61/1990, câtă vreme ulterior acestui act normativ au mai apărut și alte acte normative care instituie modalitatea concretă de calcul a valorii apartamentelor vândute în temeiul Legii 112/1995.

Prin decizia civilă 3152/28.10.2005 a Curții de Apel Timișoara, irevocabilă, s-a statuat cu putere de lucru judecat că imobilul situat în Timișoara B-dul Eroilor nr. 26 (din care face parte și apartamentul în litigiu) nu a fost restituit în natură foștilor proprietari, iar statul nu a făcut dovada că respectivul imobil ar fi fost construit din fondurile statului sau ale unităților economice sau bugetare de stat, pentru a se supune regimului juridic prevăzut de Legea 85/1992 și că, prin urmare, el urmează regimul juridic instituit de art. 9 din Legea 112/1995, chiriașii având drept de opțiune asupra cumpărării apartamentelor.

Conform art. 9 alin. 1 din Legea 112/1995, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenul prev. la art. 14 din lege (6 luni de la intrarea în vigoare a legii), pentru cumpărarea acestor apartamente, cu plata integrală sau în rate a prețului

Instanța a înlăturat susținerile apelanților conform cărora apartamentul nu face obiectul Legii 112/1995 întrucât nu este proprietatea statului român, ci proprietatea privată a Primăriei Municipiului Timișoara, câtă vreme prin hotărârea irevocabilă a Curții de Apel Timișoara anterior menționată s-a statuat cu puterea lucrului judecat că imobilul urmează regimul juridic instituit de Legea nr. 112/1995; în plus, în cartea funciară a fost trecut ca proprietar al imobilului Primăria Municipiului Timișoara, acestea fiind identificate ca posesor la localizare, ceea ce înseamnă că apartamentul a fost proprietatea Statului Român, aflându-se în posesia Primăriei Municipiului Timișoara, conform art. 1 teza a II-a din Legea 112/1995.

Împotriva sentinței civile nr.3375/30.03.2016, pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr.26802/325/2015, au declarat apel Municipiul Timișoara reprezentat prin Primar, Primarul Municipiului Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara, solicitând admiterea apelului și schimbarea în tot a sentinței apelate în sensul respingerii acțiunii.

În motivarea apelului, pârâții apelanți au menționat că imobilul situat în Timișoara str. B-dul Eroilor nr.26 se află în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara -posesor la localizare, cumpărare, expropriere, unificare, schimb donație. Prin urmare, în raport de

dispozițiile art. 4 din Legea 213/1998 acest imobil/teren aparține domeniului privat al Municipiului Timișoara, apelanta deținând un drept de proprietate privată asupra acestuia.

În aceste condiții solicită a se aprecia că actele normative reținute de către instanța de fond în motivare hotărârii nu au aplicabilitate în speță, deoarece aceste locuințe nu fac obiectul Legii nr. 112/1995, nu au fost revendicate în baza Legii nr. 10/2001 și nici în temeiul Legii nr. 247/2005, astfel că Primăria Municipiului Timișoara ca proprietar al acestora are tot dreptul să stabilească modalitatea de vânzare a imobilelor aflate în proprietatea sa privată.

În acest context solicită a se observa că dispozițiilor art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia care stipulează că: „Dreptul de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel”.

Raportat la aspectele prezentate mai sus, solicită a se constata că instanța nu se poate substitui voinței părților și nu poate dispune obligarea instituției la vânzarea apartamentelor la un preț derizoriu, întrucât s-ar încălca dispozițiile art. 1178 și 1179 Cod civil, în sensul că, nu ar mai fi întrunite condițiile de validitate a unei convenții și anume consimțământul care trebuie să fie liber exprimat și neviciat, spre a se forma acordul de voință ce duce la încheierea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare pentru apartamentele în cauză.

De asemenea, solicită a se observa că pentru astfel de situații există HCL nr. 459/2005 ce a fost emisă în concordanță cu dispozițiile legale în materie, iar prețul de vânzare nu va fi unul ales la întâmplare ci se va stabili pe baza unui raport de evaluare elaborat de persoane fizice sau juridice autorizate, astfel că nu văd care este prejudiciul pe care l-ar suporta cumpărătorii apartamentelor atâta timp cât instituția apelantă respectă dispozițiile Codului civil în materie de contracte care stipulează că prețul stabilit să fie unul sincer, adică real și mai ales serios în sensul de a nu fi derizoriu, disproporționat în raport de valoarea lucrului vândut

În concluzie, având în vedere aceste prevederi legale, solicită a se aprecia nelegalitatea Sentinței civile nr. 3375/30.03.2016 atâta timp cât dispozițiile legale în materie statuează că proprietarul "poate" să înstrăineze aceste apartamente, însă nu poate fi obligat, iar instanța nu se poate substitui voinței juridice a vânzătorului, impunându-i un consimțământ atâta vreme cât art. 1179 alin. 1 pct. 2 NCC enumera printre condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții necesitatea consimțământului valabil al părții care se obligă, iar pentru a fi valabil consimțământul trebuie să fie exprimat liber și neviciat și totodată, nu se poate impune un preț derizoriu și nesperios mai ales când acesta prejudiciază Statul Român.

Față de aspectele prezentate solicită să se constate că instanța de fond nu a ținut cont de faptul că apartamentele în discuție se află în prezent în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale - Municipiul Timișoara, iar dreptul de proprietate este garantat și ocrotit în mod egal de lege, conform art. 44 alin. 2 din Constituția României, motiv pentru care consideră că nu există nici o prevedere legală care să oblige instituția apelantă la înstrăinarea forțată a acestora, la un preț derizoriu, fără a reprezenta o încălcare a acestei garanții constituționale.

Consideră că în favoarea reclamanților poate opera, un eventual "drept de preemțiune", în temeiul art. 43 alin. 3 Teza II din Legea nr. 10/2001 modificată și completată, respectiv o facultate de care se bucură aceștia, de a fi preferați oricărei alte persoane la cumpărarea imobilului, dar numai în cazul în care proprietarul va avea intenția să înstrăineze apartamentul. Dacă se manifestă intenția de vânzare a apartamentului de către proprietari, iar chiriașul reclamant își exercită dreptul de preemțiune, vânzarea va trebui să respecte legislația în vigoare la momentul perfectării contractului, așa cum dispune art. 43 alin. 3 teza I din Legea nr. 10/2001.

În drept. au fost invocate dispozițiile art. 460 și următoarele. dispozițiile Codului Civil, ale Legii nr. 112/1995 și ale HCL nr. 459/20.12.2005.

Față de considerentele expuse mai solicită admiterea apelului și modificarea sentinței civile nr.3375 din 30.03.2016 în sensul respingerii acțiunii constatând că în speța de față nu poate fi vorba de îndeplinire a unei obligații legale și întemeiate, iar aprecierea instanței de fond nu are nici un suport legal și vine în contradicție cu dispozițiile art. 1179 Ncc cât și cu art. 44 din Constituția României.

Prin întâmpinarea formulată, intimatul Gornic Gheorghe, a solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței civile nr. 3375/30.03.2016, pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul 26802/325/2015 și obligarea apelantelor la plata cheltuielilor de judecată ocazionate în cauză.

Învederează că prin cererea de chemare în judecată a solicitat în contradictoriu cu Consiliul Local Timișoara, obligarea la vânzarea apartamentului cu nr.24 situat în imobilul din Timișoara, B-dul Eroilor nr.26, înscris în CF col. 145286, în temeiul art. 9 din Legea 112/1995, întrucât apartamentul nu a fost revendicat în natură de foști proprietari și având în vedere că are calitatea de chirie a unei locuințe proprietatea statului în baza contractului de închiriere nr.1540/01.01.1991, prelungit succesiv la zi.

Întrucât anterior promovării prezentei cereri de chemare în judecată s-a adresat părâtei cu o cerere în scris în acest sens și nu a primit nici un răspuns, cât și faptul că în acest imobil paratele au procedat la vânzarea locuințelor ocupate de chiriași în temeiul art.9 din Legea 112/1995 și cu respectarea modului de calcul al apartamentelor aferent acestei dispoziții legal întrucât au fost obligate de către instanța de judecată să procedeze la vânzare, a fost nevoit să se adreseze instanței de judecată.

Prin motivele căii de atac formulate pârâta apelantă arata că nu poate fi obligată la vânzarea imobilului întrucât textele de lege în materie stabilesc în sarcina chiriașilor doar un drept de preemțiune, mai mult proprietarul poate să înstrăineze aceste imobile și nu este obligat. Totodată se arată că instanța nu se poate substitui voinței juridice a vânzătorului impunându-i un consimțământ câtă vreme în baza art.948 alin. 1 pct.2 se prevede necesitatea consimțământului valabil al părți care se obliga, iar pentru a fi valabil consimțământul trebuie să fie exprimat liber și neviciat și că nu ar exista normă imperativă pentru obligarea la vânzarea imobilului astfel că nu se poate impune această obligație printr-o hotărâre judecătorească cât și că dreptul său este doar de a opta pentru cumpărarea imobilului în temeiul art.9 din Legea 112/1995 și că nu este proprietatea Statului Român, ci a Primăriei Timișoara posesor la localizare.

Face precizarea că aceeași problemă a fost tranșată de către Curtea de Apel prin Decizia Civilă 3152/28.10.2005, pronunțată în dosarul nr. 9702/C/2005 și în considerente a reținut că acest imobil se supune regimului juridic înșiruit de art.9 din legea 112/1995 și în care dreptul de opțiune asupra cumpărării apartamentului revine chiriașilor care pot opta pentru cumpărarea acestuia, situație în care solicită a se constata că în speță se impune efectul pozitiv al lucrului judecat ce obstaculează reabordarea jurisdicțională ulterioară a unei chestiuni de drept litigioase tranșate irevocabil, respectiv Decizia civilă 3152/28.10.2005 pronunțată de către Curtea de Apel Timișoara în dosarul.9702/2005

Întrucât în mod discreționar au mai fost vândute apartamente din imobilul situat în Timișoara, Bvd.Eroilor nr.26 , se impune aplicarea unui tratament juridic egal tuturor chiriașilor din acest imobil aflați în situații identice .

Instanțele de judecată s-au pronunțat favorabil în mai multe spete similare, pronunțând hotărâri definitive prin care au obligat pârâtele la vânzarea imobilelor deținute de chiriași în temeiul art. 9 din Legea 112/1995 și cu aplicarea prevederilor legale de la acea dată privind modul de calcul al prețului imobilelor în discuție. În acest sens exemplifică: dos.6178/C/2004 reclamant Eftimie Vasile și Luminița chirie ap.7 sent.2981, dec.civ. Trib Timiș 3152 și

decizia civila a C.A.Timișoara 1913;- dos.28489/325/2009 reclamant Lupu Virgil chiriaș ap.8 sent.civ. 11887 și dec.civ. Trib Timiș 527/R;-dos.19384/325/2009 reclamanta Lakatos Ileana ap.20 sent.civ. 7449 și dec.civ. Trib Timiș 1350/R;-dos. 19386/325/2009 reclamanta Carabaș Silvia ap.10 sent.civ. 1057 și dec.civ 1057 și decizia civ. Timiș din 23.03.2011;- dos.12747/325/2011 reclamam Roșca Constantin, chiriaș ap. 1 sent.30003 dec.civ. Trib Timiș din 03.04.2012 și dec.civ. CA. Timișoara din 28.06.2012;-dos. 12746/325/2011 reclamam Roșca Gheorghe, chiriaș ap. 2 sent.civ. 30002 și dec.civ. Trib Timiș 155/2012;-dos. 6.875/325/2011, reclamam Rusanda Adrian chiriaș ap.1, senr.civ. 14709/2012, dec.civ. Trib Timiș 181/2013, dec.civ. CA. Timișoara 1209/2013;-dos. 12745/325/2011 reclamant Hantu Aurelian chiriaș ap. 15 senr.civ.6768/2013, dec.civ. Trib Timiș 756/2013 și dec civ. C.A Timișoara 503/2014;-dos.3186/325/2015 reclamant Gug Pavel chiriaș ap.13 sent.civ. 7230/2015 și dec.civ. Trib Timiș 1140/11.11.2015;

Având în vedere că a solicitat încheierea contractului de vânzare cumpărare în temeiul art.9 din Legea 112/1995, solicită a se da eficiență juridică art. 9 ce se referă expres la "dreptul de opțiune al chiriașului de a cumpăra locuința corelativ cu obligata subînțeleasă implicit a deținătorului, în speța Primăria Timișoara de a-l înstrăina, refuzul înstrăinării analizându-se într-o conduită abuzivă ce justificat reclamă concursul instanței de judecată pentru a-l sancționa." (Decizia civilă 239/R pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar. 19386/325/2009 pag. 3 penultim alineat).

Pentru aceste motive consideră că se impune aplicarea unui tratament juridic egal tuturor chiriașilor din acest imobil.

Analizând apelul formulat prin prisma motivelor invocate, cu aplicarea corespunzătoare a prevederilor art. 476-479 Cod.pr.civ, tribunalul constată că acesta este neîntemeiat, având în vedere următoarele:

Prevalându-se de dispozițiile art.9 din Legea nr.112/1995, reclamantul Gornic Gheorghe, a solicitat instanței obligarea părților Consiliul Local al Municipiului Timișoara și Primăria Municipiului Timișoara să îi vândă apartamentul cu nr. 24 situat în Timișoara, Bv. Eroilor, nr. 26, înscris în CF col. 145286, Cf nr. 145289, cu respectarea modului de calcul prevăzut de Decretul nr.61/1990.

Prima instanță, contrar susținerilor părților apelanți, în mod corect a admis acțiunea formulată și a obligat părții să îi vândă reclamantului apartamentul nr. 24, situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr. 26, nr. cad. 9134/XXIV, înscris în CF nr. 145289, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Problema de drept controversată în cauză poartă asupra stabilirii regimului juridic aplicabil imobilului situat în Timișoara, B-dul Eroilor, nr.26, evidențiat în CF nr.145289 Timișoara, constând din casă cu 2 etaje și care potrivit cărții funciare este deținut de Primăria Timișoara cu titlu de posesor la localizare.

Or, în lămurirea acestui aspect, instanța de fond a reținut în mod corect că prin Decizia civilă nr.3152/28.10.2005 a Curții de Apel Timișoara pronunțată în dosarul nr.9702/C/2005, s-a statuat cu putere de lucru judecat (în soluționarea unei alte cereri privind vânzarea altui apartament din același imobil), că imobilul-casă în discuție nu a fost restituit în natură foștilor proprietari și nu s-a probat a fi fost construit din fondurile statului ori ale unităților economice sau bugetare de stat, pentru a-i fi aplicabile dispozițiile Legii nr.85/1992 ori ale Legii nr.79/1997, astfel că singura concluzie de reținut este aceea că imobilul este supus regimului juridic instituit de art.9 din Legea nr.112/1995.

Potrivit acestor dispoziții legale, chiriașii au un drept de opțiune pentru achiziționarea apartamentelor deținute cu titlu de locațiune la data apariției legii reparatorii, după expirarea termenului prevăzut de art.14 din lege, respectiv, după 6 luni de la intrarea ei în vigoare ori după soluționarea irevocabilă a cererilor de restituire formulate de foștii proprietari.

Cum în speță, reclamantul și-a exprimat opțiunea cumpărării apartamentului nr.24 pe care-l ocupă ca și chiriaș încă din anul 1991 și cum pârâții apelanți nu au invocat și nici dovedit depunerea unei cereri de restituire în natură a apartamentului, prima instanță în mod corect a dat eficiență prevederilor art.9 din Legea nr.112/1995, ce se referă expres la dreptul de opțiune al chiriașului de a cumpăra locuința corelativ cu obligația subînțeleasă a deținătorului, respectiv a Primăriei Municipiului Timișoara, de a-l înstrăina, refuzul înstrăinării constituindu-se într-o conduită abuzivă ce reclamă concursul instanței de judecată pentru a-l sancționa.

Aprecierea instanței de fond, contrar susținerilor apelanților pârâți, nu vine în contradicție cu dispozițiile 44 din Constituția României, câtă vreme obligația de vânzare rezultă din art.9 din Legea 112/1995, temei de drept ce nu a fost declarat neconstituțional.

Față de aceste considerente, apelul formulat împotriva Sentinței Civile nr. nr.3375/30.03.2016, pronunțată de Judecătoria Timișoara, în dosarul nr.26802/325/2015, este neîntemeiat și va fi respins, ca atare, în baza prevederilor art.480 Cod pr. civ.

Cât privește cheltuielile de judecată, tribunalul constată că apelanții, fiind în culpă procesuală, nu sunt îndreptățiți la plata acestora, iar intimatul Gornic Gheorghe nu a făcut dovada cheltuielilor de judecată solicitate, la dosar nefiind depuse dovezi privind efectuarea unor cheltuieli în calea de atac.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge apelul formulat de apelanții Consiliul Local al Municipiului Timișoara și Primăria Municipiului Timișoara, ambii cu sediul în Timișoara, Bd. C.D.Loga nr. 1 jud. Timiș, împotriva Sentinței civile nr.3375/30.03.2016, pronunțată de Judecătoria Timișoara, în dosarul nr.26802/325/2015, în contradictoriu cu intimatul Gornic Gheorghe, prin moștenitorii Gornic Adriana și Gornic Dan Patriciu, cu domiciliul ales la avocat Mitran Gheorghe Mugurel, cu sediul în Timișoara str. Vasile Alecsandri nr. 9 ap. 2

Fără cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 09.02.2017.

PREȘEDINTE:
LENUȚA ȘOGOR

JUDECĂTOR:
MIHAI TITUS CHIOREAN

GREFIER:
RODICA KOVACI

Red.LȘ
Tehnored.KR/Ex 6
Prima instanță : judecător Daniel Marcu

Se prelungește de drept conform O.U.G.
nr. 43 din 26.06.2014 pe o perioadă de 5 ani
până la 06 aprilie 2019.

Inregistrat la nr. 1540
din 01.01.91

Nume, prenume Dobru

Semnătura

Data

Contract de închiriere

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații:

a) **VOICILA CODRUT** cu sediul în b) **N. TITULESCU NR. 12** titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar reprezentat prin c) **VOICILA CODRUT** împuternicit prin delegația nr. 494 din 1. XI. 1990 și d) **GOENIC GHEORGHE** posesor al buletinului de identitate seria **AK** nr. 569541 eliberat de miliția **TIMISOARA** la data de 12.05.88 în calitate de locatar principal, în baza înștiințării nr. 3156 înmănată la data de 4. XII. 90 de către **INA CĂRNII** din e) a intervenit următorul contract de închiriere.

1. Primul, în calitate de locatar (denumit mai jos și proprietar) închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate pentru el și familia sa, specificată în aceeași fișă care face parte integrantă din prezentul contract.

2. Locuința arătată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la 01.01.91 până la 01.01.96

La expirarea termenului chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului în caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. Chiriașul lunară este de lei calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiriașul se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. Plata chiriei se face, după caz, prin:

- reținerea pe statul de plată din retributia lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concediu de boală;
- depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

NOTA:

- Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
- Localitatea, strada și numărul.
- Numele și prenumele persoanei împuternicite prin delegație.
- Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).
- Contractul de închiriere în ființă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Se prelungește de drept conform O.U.G.
nr. 43 din 26.06.2014 pe o perioadă de
5 ani până la 27.06.2019.

Nume, prenume Popa - G
Semnătura
Data 01.05.2012

Pcp 03.05.2012

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract având valoarea de înscris autentic constituind titlul executoriu.

7. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. Chiriașul prevăzută în contract se va recalcu ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dață chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

9. Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. Proprietarul are dreptul să verifice, odată pe an, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

13. În cazul cînd chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite de lege.

14. Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. Prezentul contract se completează în mod corespunzător și cu prevederile legale în vigoare.

16. Prezentul contract f) care este nu este accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi în dublu exemplar, cîte unul pentru fiecare parte, avînd ca anexa : fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar

L.S.

Se prelungește de drept conform O.U.G. nr. 44 din 13.05.2009 pe o perioadă de 5 ani până la 19.05.2014

Nume, prenume

Semnătura

Data

Chiriaș

NOTA :

- f) Contractul nu se consideră perfectat decît este completat și semnat, inclusiv cele două fișe procesul-verbal de predare-primire a locuinței și fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, prevăzute în anexa nr. 3.
- g) Sînt accesorii la contractul de închiriere contractele de închiriere pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate, în plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 13/1973, locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitețelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organiz. cooper. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

CONFORM CU ORIGINALUL

03-05-2017

Obligațiile

ce revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea
fondului locativ de stat cu destinația de locuință

A. OBLIGAȚIILE CE REVIN PROPRIETARULUI

a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații, înlocuiri parțiale și totale la toate elementele de construcții de la părțile exterioare ale clădirii și ale anexelor gospodărești, astfel încât să se asigure o bună conservare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata de serviciu a acestora;

b) să întrețină, să repare și să înlocuiască parțial sau total, elementele de instalații aferente clădirii, și anume: ascensor, hidrofor, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, puncte termice și crematorii, antenele colective de radioteleviziune astfel încât să asigure o funcționalitate a acestora pe toată durata de serviciu a clădirii;

c) să înlocuiască parțial sau total, elementele de construcție și instalații inclusiv conductele de apă, canalizare, încălzire, instalație electrică, din interiorul apartamentelor și din încăperile de folosință comună care nu mai pot fi folosite ca urmare a expirării duratelor de serviciu normate sau, indiferent de vechimea acestora, ori de câte ori se constată, de către organele competente, că necesitatea efectuării acestor lucrări a fost determinată de vicii de construcție, modificări de normative privind exploatarea elementelor respective, și de orice alte cauze care nu pot fi imputate chiriașului. La înlocuirea totală a elementelor de instalații se vor înlocui și aparatele respective, dacă starea de uzură a acestora o impune.

Chiriașul este responsabil de deteriorările cauzate construcției ca urmare a executării unor lucrări de reparații și întreținere de stat care are în administrare fondul locativ revine în sarcina acestuia.

În situația când unele elemente de construcții și instalații din interiorul apartamentelor sau părților de folosință comună nu au fost înlocuite la expirarea duratei lor de serviciu normată, de către proprietar, obligația întreținerii și reparării lor, pe toată durata de funcționare până la înlocuire, revine proprietarului. De asemenea, intră în sarcina proprietarului remedierea defecțiunilor din interiorul apartamentelor și părților de folosință comună, determinate de neexecutarea la timp a lucrărilor de reparații ce-i revin sau executarea lor necorespunzătoare;

d) să execute lucrările de instalații necesare clădirii la schimbarea combustibilului de încălzire și de preparare a apei calde;

e) să execute orice alte lucrări de întreținere, reparații și înlocuire care nu sînt în sarcina chiriașului.

B. OBLIGAȚIILE CE REVIN CHIRIAȘULUI

să efectueze următoarele lucrări din interiorul locuinței și părților de folosință comună pe toată perioada cît locuiește în clădire, astfel:

— la partea de construcții: refacerea treptelor, zugrăveli, vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat), curățirea sobelor, înlocuirea geamurilor sparte, chituiră geamurilor, repararea și înlocuirea afişierelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierei și bătoarelor de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum; a canalelor pentru evacuarea gunoaielor și crematoriilor, platformelor de gunoi, igheaburilor, burlanelor, inclusiv a teraselor și iluminatoarelor, primăvara, vara și toamna, de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperişurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune.

— la partea de încălzire centrală: întărirea brătarilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile la motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetilor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire;

— la partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare, desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării pînă la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare; de gunoai și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthartiei, etajerei și oglinzii; vîndajarea hasnalelor de tip uscat.

În cazul clădirilor cu instalație interioară de apă curentă situată pe străzi fără canalizare sau cu canalizare, la care clădirile nu sînt racordate, locatarii vor suporta numai cheltuielile pentru canal stabilite conform normelor în vigoare, pe care le vor plăti întreprinderii care are în administrare fondul locativ, vidanjarea haznalelor sau decolmatarea puțurilor absorbante fiind în sarcina acestora;

CONFORM CU
ORIGINALUL

Paga 03-05-2012

— la partea de instalații electrice : înlocuirea globurilor , repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerie ,

— la instalația de ascensor : înlocuirea geamurilor , globurilor , becurilor , șglinzilor și a covoarelor din materiale plastice din cabine ;

— la instalația de gaze : curățirea dispozitivelor de ardere , șlefuirea și ajustarea robinetilor cu cana pentru gaze , revopsirea conductelor aparente , întărirea brătarilor și consolelor acestora ;

b) să execute lucrările de întreținere , reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței , de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia , pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective astfel :

— la partea de construcții : vopsitorii la tâmplărie , repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre , repararea și înlocuirea jaluzelelor interioare și a chingilor ; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre ;

fixarea garniturilor metalice la sobe ; repararea sobelor și a mașinilor de gătit ; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță , mozaic , lemn etc. , din plăcările pereților interiori ;

— la partea de încălzire centrală : vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor ;

— la partea de instalații sanitare : repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete , băi etc. vopsirea conductelor aparente ; repararea sau înlocuirea capac de la vasele WC ; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor ;

nului de fierț rufe și a albiei de spălat rufe ;

— la partea de instalații electrice : repararea sau înlocuirea fassungurilor , întrerupătoarelor , comutatoarelor , prizelor , siguranțelor fuzibile sau automate , automatelor de scară .

c) repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare , indiferent dacă acestea sînt în interiorul sau exteriorul clădirii . Dacă persoana care a cauzat degradarea părților și instalațiilor comune ale clădirilor nu poate fi identificată , valoarea reparațiilor va fi recuperată de la locatarii clădirii , sau , după caz , de la asociația locatarilor .

În cazul cînd lucrările de întreținere și reparații ce revin chirieșului sînt condiționate de necesitatea executării în prealabil a unor reparații ce nu cad în sarcina acestuia , ele vor fi efectuate după executarea de către proprietar a lucrărilor ce îi revin .

În cazul neîndeplinirii de către chirieș a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea locuinței proprietate de stat , precum și în cazul în care în executarea lucrărilor ce cad în sarcina proprietarului se constată că lucrările de întreținere și reparații care cad în sarcina chirieșului nu au fost executate la timp de către acesta , lucrările vor fi executate în contul chirieșului de către proprietar decontarea lucrărilor făcîndu-se la prețurile legale în vigoare pentru populație .

În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea clădirii închiriate , lucrările necesare pot fi executate de chirieș în contul proprietarului , fie printr-o unitate socialistă , fie prin mijloace proprii , reținînd contravaloarea acestora din chirie . Chirieșul va putea executa aceste lucrări dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau locuinței și numai atunci cînd proprietarul , la sesizarea scrisă a chirieșului , nu a luat măsuri de executare a lucrării în termen de 30 zile de la înregistrarea sesizării . Decontarea lucrărilor executate de chirieși se va face pe baza situației definitive de lucrări , în cazul efectuării acestora printr-o unitate socialistă , iar în cazul lucrărilor executate cu mijloace proprii , în baza devizului întocmit de proprietar , la prețurile legale în vigoare pentru populație .

6 ICRAL
7 CENTRUL
9 PARTIDA
11 PACHET

ZH1D20B

nr. fila

cod contract: 16 22

ZFC

nr. din data: 23 27 28 33

FISA

SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN: 26.05.2017

nr. postal 39 45 bloc 46 52 scara 53 59 corp 55 nivel etaj 56 57 apart. nr. 58 61
încălzire (b) apă curentă (c) canalizare (d)
instalație electrică (e) din mat. inferioare (f) mod. plată (g) chirie actuală (h) data chiriei 74 79

ZIC

A

DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ (i)

(h) DENUMIRE SPAȚIU

1. CAMERĂ / DORMITOR
2. SUFRAGERIE
3. CAMERĂ DE ZI
4. CAMERĂ DE LUCRU
5. CAMERĂ DE SERVICIU
6. CAMERĂ DE PREGĂTIRE (HOL)
7. BAIE CU CABĂ
8. BAIE CU BUS
9. BUCĂTĂRIE CU GAZE
10. CAMERĂ
11. VESTIAR / ANTREU / VESTIBUL
12. VERANDĂ / TINDĂ
13. CULOAR
14. DEBAR
15. OFICIU
16. BUCĂTĂRIE CU PLITĂ ELECTRICĂ
17. BUCĂTĂRIE PĂRĂ GAZE
18. H.C. SERVICIU
19. LOGIE / TERASĂ ACOPERITĂ
20. BALCON
21. PIVNIȚĂ
22. BOXA LA SUBSOL
23. MAGAZIN
24. SPĂLĂTORIE / USCĂTORIE
25. CURTE
26. SUPRAFAȚĂ GARARE
- 27.

(a) NIVEL (ETAJ)

1. PARTER
2. ETAJ 1 + ETAJ 29
3. SUBSOL
4. DEMISOL
5. MEZANIN
6. MANARDA

(b) ÎNCĂLZIRE

1. PĂRĂ
2. CENTRALĂ CU GAZE
3. CENTRALĂ CU LICHID
4. CENTRALĂ CU SOLID
5. SOBE CU GAZE
6. SOBE CU SOLID
7. ALTE ÎNCĂLZIRE
8. TERMOSIFON

(c) APA CURENTĂ

1. ÎN LOCUINȚĂ (DA)
2. ÎN CLĂDIRI (NU)
3. ÎN CURTE (NU)
4. ÎN STRĂDĂ (NU)

(d) idem cu (c)

(e) DA SAU NU

CONFORM CU ORIGINALUL

(f) DA SAU NU 03.05.2017 R

(j) ÎN FOLOSINȚA cod COMUNA

DA ----- C
NU ----- SPAȚIU

(g) TITULAR cod (MOD PLATĂ)

PERS. FIZICĂ CU PLATĂ PE STAT ----- 1
PERS. FIZICĂ CU PLATĂ ÎN NUMERAR ----- 2
ORGANIZAȚIE SOCIALISTĂ ----- 3
ALTĂ PERSOANĂ JURIDICĂ ----- 4

nr. ordine	DENUMIRE SPAȚIU (încăperi, curte, suprafața garare)	TIP (h)	* exceptie de nivel	SUPRAFAȚĂ (mp cu 2 zec.)	COTA DIN SUPRAFAȚĂ COMUNĂ (mp cu 2 zec.)
01	CAMERĂ			20	18,56
02	CAMERĂ			14,58	15,02
03	BUCĂTĂRIE			11,70	
04	CĂM. ALIMENTE			2,50	2,66
05	CĂM. ALIMENTE			6,50	6,50
06	CURTE			17	21,51
07	BALCON				4,68
08	BOXA N. 11				24,84
09	BALCON				3,56
10	Modificat				
11	n. curte				
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

* SE COMPLETEAZĂ CODUL NIVELULUI NUMAI PENTRU ÎNCĂPERILE CARE SE AFLĂ LA ALT NIVEL DECT RESTUL LOCUINȚEI
PENTRU ÎNCĂPERILE AFILATE LA ACELAȘI NIVEL CU CEL DECLARAT PENTRU ÎNTR-EA LOCUINȚĂ (O) SE LASĂ SPAȚIU

Papă 02.05.2017

CONFORM CU ORIGINALUL

TITULARUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERE SI MEMBRII DE FAMILIE CARE LOCUIESC IMPREUNA CU ACESTA*

ZPCL 9 NR. FILA: 15/14 COD CONTRACT: 16 22

B

(m) (k) (l) (o)

Numele si prenumele	Colita pe care a dăruit	Colita pe care a dăruit	Unitatea socialistă unde lucrează și adresa ei	Este părinte	An naștere	Cod ocupație	Cod unitate	Retinut în născ. pen. sau născ. ven. în	Cod de stare civilă	Data sfârșit drept de locuire	Venit mediu pe 12 luni	In de ref. pentru venit
1 GORNIC GHEORGHE	14	TITULAR	IRIC		1952			62 67 56				
2 GORNIC ADRIANA		SOTIE	Conf. BEGA		1966			62 67 56				
3 Gheorghe Dan Patruș		fiu			1990			62 67 56				
4								62 67 56				
5								62 67 56				
6								62 67 56				
7								62 67 56				
8								62 67 56				
9								62 67 56				
A								62 67 56				
B								62 67 56				
C								62 67 56				
D								62 67 56				
E								62 67 56				
F								62 67 56				
G								62 67 56				
H								62 67 56				
I								62 67 56				

Proprietar: Chiriaș: (k) CALITATE cod (l) OCUPAȚIA cod (o) DREPT SPECIAL cod

1 ANGARAT
 2 CASNICĂ
 3 CASNICĂ PRE. COPIE
 4 SUB. T. ANI
 5 STUDENT
 6 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 7 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 8 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 9 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 10 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 11 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 12 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 13 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 14 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 15 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 16 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 17 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 18 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 19 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 20 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 21 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 22 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 23 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 24 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 25 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 26 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 27 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 28 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 29 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 30 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 31 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 32 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 33 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 34 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 35 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 36 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 37 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 38 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 39 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 40 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 41 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 42 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 43 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 44 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 45 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 46 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 47 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 48 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 49 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 50 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 51 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 52 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 53 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 54 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 55 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 56 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 57 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 58 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 59 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 60 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 61 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 62 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 63 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 64 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 65 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 66 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 67 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 68 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 69 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 70 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 71 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 72 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 73 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 74 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 75 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 76 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 77 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 78 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 79 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 80 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 81 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 82 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 83 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 84 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 85 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 86 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 87 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 88 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 89 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 90 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 91 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 92 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 93 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 94 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 95 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 96 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 97 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 98 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 99 STUDENT CARE LOCUIEȘTE
 100 STUDENT CARE LOCUIEȘTE

* SE COMPLETEAZĂ CU MEMBRII DE FAMILIE CONȘTIENȚIAȚI LA ACTE NOTARILE. DATE: 18.08.1988 18.05.1973

FISĂ DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de GORENIC GHEORGHE
strada EXCER DE LA TISA nr. 26, bl. , sc. , ap. 24

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif de bază (lei/mp.)	Suma (col. 2 X col.3)
a	b	c	d	e
1	Suprafața locuibilă – camere (respectiv dormitoare și camere de zi)	33,58	0,84	28,21
2	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 15% pentru camere situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș		0,13	
3	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea		0,08	
4	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare		0,08	
5	Total : 1 – (2 + 3 + 4)			28,21
6	Suprafața dependențelor principale ale locuinței: antreu, vestibul, hol, tindă, verandă, culoar, bucatărie, chicanetă, oficiu, debara, cămară, baie, WC.	18,94	0,34	6,44
7	Suprafața dependențelor secundare : terasă, pivniță, boxă, logie, spălătorie, uscătorie.	28,40	0,19	5,40
8	Suprafață garaj		1,27	
9	Suprafață dotări speciale : piscină, saună, seră, crămă, etc.		1,27	40,05
10	Total chirie locuință 5 + 6 + 7 + 8 + 9	X	X	34,65
11	Chirie curte și grădină aferentă suprafeței locative	51 24	0,04	2,04 0,84
12	Total chirie 10 + 11	X	X	35,49
13	Total chirie cu coeficientul de actualizare Zona A : 3,5 Zona B : 2,5 Zona C : 2,0 Zona D : 1,5	35,49 49,09	2,5 2,5	42,09 88,73 100,23
14	TOTAL CHIRIE	X	X	

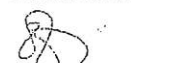
01.03.2007

ÎNTOCMIT

Nume, prenume

Semnătură

POPA ELENA



Data 23.05.2007

PRIMIT

Nume, prenume

Semnătură

Data

CONFORM CU ORIGINALUL

Popa 0305-2007



Fișa de calcul se poate modifica conform măsurilor reactualizate sau după caz funcție de modificarea venitului net lunar pe familie sau pe membru de familie.

a) venitul mediu net lunar pe familie _____

b) venitul mediu net lunar pe membru de familie _____

c) salariul mediu net lunar pe economie _____

În cazul în care b) nu depășește c), chiria va reprezenta 15% din a) și anume _____

În cazul în care b) se situează între c) și dublul acestuia, chiria va reprezenta 25% din a) și anume _____

Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin Hotărâre a Guvernului, până la data de 31.01. a fiecărui an.

ÎNTOCMIT

Nume, prenume _____

Semnătură _____

Data _____

PRIMIT

Nume, prenume _____

Semnătură _____

Data _____

CONFORM CU
ORIGINALUL

Reg 02.05.2017



05.05.2017

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE
BIROUL LOCUINȚE
NR. SJ2017-2170/02.05.2017

CĂTRE,

BIROUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

Prin prezenta, vă rugăm să comandați prestatorului de servicii S.C."CONSULTIM" S.A. Timișoara, întocmirea raportului de evaluare cu privire la valoarea de vânzare a apartamentului nr. 24, situat în imobilul din Timișoara, Bd.Eroilor de la Tisa nr. 26, în vederea promovării unui proiect de hotărâre a consiliului local privind vânzarea apartamentului.

La întocmirea raportului de evaluare se va lua act de Sentința Civilă nr.3375/30.03.2016 a Judecătorei Timișoara, în șnur cu Decizia Civilă nr.192/A/09.02.2017 a Tribunalului Timiș, conform cărora instanța obligă instituția noastră să vândă apartamentul în temeiul Legii nr. 112/1995.

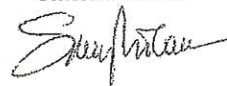
Având în vedere faptul că prestatorul de servicii are toate datele imobilului, întrucât au mai fost întocmite încă trei rapoarte de evaluare, pentru trei locuințe situate în același imobil, considerăm că pentru transmiterea comenzii nu mai este necesară depunerea, în completare, a altor documente.

Vă mulțumim pentru colaborare!

Pt.DIRECTOR,
Mihai Boncea



Pt.ȘEF BIROU,
Simona Bălan



ÎNTOCMIT,
Georgeta Daniela Holhorea



