

Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ
Evaluare proprietate imobiliară
CABINET MEDICAL NR.4
ALEEA INULUI NR.2
CF 400841-C1-U5
TIMIȘOARA



Data: 09.08.2018



CUPRINS		
Nr.	Denumire	Pag.
	Sinteza lucrării	3
	Declarație de certificare	4
1	TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1	Identificarea obiectului evaluării	5
1.2	Scopul evaluării	5
1.3	Utilizarea evaluării	5
1.4	Baza de evaluare și tipul valorii estimate	5
1.5	Data inspecției	9
1.6	Data estimării valorii	9
1.7	Proprietarul imobilului	9
1.8	Moneda raportului	9
1.9	Standardele aplicabile	9
1.10	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	9
1.11	Ipoteze generale	10
1.12	Condiții limitative	10
1.13	Clauza de nepublicare	10
1.14	Responsabilitatea față de terți	10
2	PREZENTAREA DATELOR	11
2.1	Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate	11
2.2	Situația juridică	11
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	11
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	11
3	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
4	ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII	15
5	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
5.1	Generalități	17
5.2	Cea mai bună utilizare	17
5.3	Evaluarea imobilului	18
5.3.1	Evaluarea terenului prin abordarea prin piață	18
6	RECONCILIAREA VALORILOR	28
	ANEXE	
	ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE	29
	FOTOGRAFI	42
	IDENTIFICARE TEREN	43
	ACTE EVALUATOR	44

RAPORTUL CONȚINE 44 FILE

Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ –**

CABINET MEDICAL NR.4 - ALEEA INULUI NR.2, CF 400841-C1-U5 - TIMIȘOARA

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2018, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii CT2017-005964/09.08.2018 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunurilor imobile menționate mai sus, aparținând **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

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

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

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în intravilanul municipiului Timișoara, Aleea Inului, nr.2, formată din CABINET MEDICAL NR.4, având S.utilă 16,54 mp, identificată în CF 400841 – C1 – Timișoara.

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

6. Proprietarul imobilului – **FUNDAȚIA CARITATEA**

7. Data evaluării – 09.08.2018

Data inspectării bunurilor imobile – 20.08.2018

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 400841 – C1 – Timișoara
- Adresa CT2017-005964/09.08.2018
- Relevu
- Informații primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 01.08.2018

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea determinării **valorii chiriei de piață**. Valoarea a rezultat în urma calculelor efectuate și în urma analizei comparative a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoare chirie de piață:

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

232,00 Lei / lună ≈ 50,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

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



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

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

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



TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în intravilanul municipiului Timișoara, Alea Inului, nr.2, formată din CABINET MEDICAL NR.4, având S.utilă 16,54 mp, identificată în CF 400841 – C1 – Timișoara.

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

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2017, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informații din contractele de închiriere

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

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

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

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

- în funcție de un criteriu specificat;

- în funcție de un indice.

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

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

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

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

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

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

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

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

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

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

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 20.08.2018, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997 în prezența reprezentanților clientului (dl.Daia Sorin), dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

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

Data evaluării este **09.08.2018**.

1.7. Proprietarul imobilului – DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,6427 lei**

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

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

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

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

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

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

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul 2

PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

2.2. Situația juridică – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în intravilanul municipiului Timișoara, Alea Inului, nr.2, formată din CABINET MEDICAL NR.4, având S.utilă 16,54 mp, identificată în CF 400841 – C1 – Timișoara, **dreptul proprietarului este absolut**. Se notează acțiunea în contencios administrativ conform CF anexat.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Imobilul supus evaluării este situat în cartierul Șagului, zona 3 a municipiului municipiului Timișoara, într-un cartier rezidențial de case și blocuri de locuințe pe Alea Inului, nr.2, care are o arteră de circulație cu sens unic, o bandă pe sens.

În zonă se află rețea de transport în comun, cu mijloace de transport suficiente; unități comerciale în apropiere : magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, minimarketuri, unități de învățământ mediu și superior, instituții de cult, sedii de bănci. Poluarea fonică este medie, datorită traficului auto.

Utilitățile edilitare în zonă: - rețea urbană de energie electrică : *existentă*

- rețea urbană de alimentare cu apă : *existentă*
- rețea urbană de canalizare : *existentă*
- rețea urbană de gaze : *existentă*
- rețea urbană de telefonie, tv prin cablu : *existentă*

Amplasamentul proprietății este unul favorabil, într-o zonă cu dotări și rețele edilitare satisfăcătoare, poluare medie și ambient civilizat.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară situată în intravilanul municipiului Timișoara, Alea Inului, nr.2, formată din CABINET MEDICAL NR.4, având S.utilă 16,54 mp, identificată în CF 400841 – C1 – Timișoara, este situat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4, este compus din 1 încăpăre în exclusivitate, 20 % comun cu cabinetele 1,2,3 și 5 din coridorul deschis, 50% comun cu cabinetul 3 (sală așteptare, sală tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare, hol intrare, fișier) cu 5,52% din p.c.i și 19/342 mp din teren.

Accesul se face direct din Alea Inului nr.2

Din punctul de vedere al caracteristicilor de construcție blocul are fundații din beton armat, pe structură de cadre b.a cu închideri din zidărie de cărămidă. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.

Clădirea dispune de toate instalațiile interioare (electrice, sanitare, încălzire).

Spațiul este amenajat și dotat pentru funcționarea cabinetului medical.

La data efectuării inspecției nu sunt semnalate fisuri ale zidurilor, infiltrații de apă, igrasie, mucegai sau alte probleme majore, care ar influența aprecierea făcută.

Starea tehnică este satisfăcătoare.

Capitolul 3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Cum vor evolua chiriile din Timișoara în 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnicele cantitative:

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

tehnicele calitative:

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit

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

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

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

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

Capitolul 5

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în intravilanul municipiului Timișoara, Alea Inului, nr.2, formată din CABINET MEDICAL NR.4, având S.utilă 16,54 mp, identificată în CF 400841 – C1 – Timișoara.

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

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare,

deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

5.3. Evaluarea imobilului

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

metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Valoare chirie (euro/luna)		190,00	150,00	140,00	220,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	09.08.2018	09.08.2018	09.08.2018	09.08.2018	09.08.2018
	Curs valutar leu =	4,6427				
4	Adresă					
5	Localizare	Timișoara alea Inului	Timișoara calea Buziașului	Timișoara zona Girocului	Timișoara zona Girocului	Timișoara zona Girocului
6	Caracteristici fizice					
	Tip imobil	Bloc	Bloc	Bloc	Bloc	Bloc
	Spații comune	da	nu	nu	nu	nu
	Regim înălțime	P din P+4E	4 din P+4E	1 din P+4E	1 din P+2E	3 din P+4E
	An PIF	1980	similar	similar	similar	similar
	Utilități	Da	Da	Da	Da	Da
	Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii	Medii
	Acces direct	Da	Da	Da	Da	Da
	Centrală proprie	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Suprafață utilă	16,54	28,00	25,00	20,00	30,00
7	CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Preț/mpAu/lună		6,79	6,00	7,00	8,33

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoare chirie de piață prin abordarea comparației, este:

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

232,00 Lei / lună ≈ 50,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

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

Dreptul la proprietate – o tranzacție este întodeauna fundamentată pe dreptul de proprietate transmis.

Ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Proprietatea subiect – proprietățile comparabile sunt libere la închiriat, astfel ajustarea va fi nulă.

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

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

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări valorice deoarece imobilele folosite ca și comparabile sunt în stare tehnică corespunzătoare.

Localizarea – comparabilele sunt în zone diferite se aplică o ajustare procentuală, conf stidiu de piață

Caracteristici - criteriile de comparație au fost regimul de înălțime, anul PIF, finisajele, accesul.

Comparabilele nu au spații comune, subiectul are spații comune cu celelalte cabinete. motiv pentru care s-au aplicat ajustări valorice.

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

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafață	16,54	28,00	25,00	20,00	30,00
	Valoare chirie (euro/mpSu)		6,79	6,00	7,00	8,33
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Corecție unitară sau procentuală		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Corecție totală		-1,02	-0,90	-1,05	-1,25
	Preț corectat (euro)		5,77	5,10	5,95	7,08
1	Dreptul de închiriere	integral	integral	integral	integral	integral
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		5,77	5,10	5,95	7,08
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		5,77	5,10	5,95	7,08
3	Condițiile pieței	09.08.2018	09.08.2018	09.08.2018	09.08.2018	09.08.2018
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		5,77	5,10	5,95	7,08
4	Localizare	Timișoara aleea Inului	Timișoara calea Buziașului	Timișoara zona Girocului	Timișoara zona Girocului	Timișoara zona Girocului
	Corecție unitară sau procentuală		-5,00%	-5,00%	-10,00%	-12,00%
	Corecție totală		-0,29	-0,26	-0,60	-0,85
	Preț corectat (euro)		5,48	4,85	5,36	6,23
5	Caracteristici fizice					
	Tip imobil	Bloc	Bloc	Bloc	Bloc	Bloc
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție totală		0,50	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		5,98	4,85	5,36	6,23
	Spații comune	da	nu	nu	nu	nu
	Corecție unitară (euro/mp)		-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
	Corecție totală		-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
	Preț corectat (euro)		4,98	3,85	4,36	5,23
	Regim înălțime	P din P+4E	4 din P+4E	1 din P+4E	1 din P+2E	3 din P+4E
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		4,98	3,85	4,36	5,23
	Suprafață utilă	16,54	28,00	25,00	20,00	30,00
	Corecție procentuală		-1,15%	-0,85%	-0,35%	-1,35%
	Corecție totală		-0,06	-0,03	-0,02	-0,07
	Preț corectat (euro)		4,92	3,81	4,34	5,16
6	Caracteristici					
	An PIF	1980	similar	similar	similar	similar
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		4,92	3,81	4,34	5,16
	Utilități	Da	Da	Da	Da	Da
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		4,92	3,81	4,34	5,16
	Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii	Medii
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		4,92	3,81	4,34	5,16
	Acces direct	Da	Da	Da	Da	Da
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		4,92	3,81	4,34	5,16
	Centrală proprie	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		4,92	3,81	4,34	5,16
7	CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		4,92	3,81	4,34	5,16
	PREȚ CORECTAT (€/mp)		4,92	3,81	4,34	5,16
	AJUSTAREA TOT. NETĂ		-0,85	-1,29	-1,61	-1,92
	AJUSTAREA TOT. NETĂ %		-14,66%	-25,25%	-27,06%	-27,12%
	AJUSTAREA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)		1,85	1,29	1,61	1,92
	AJUSTAREA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)		32,00%	25,25%	27,06%	27,12%
	VALOARE PROPUȘĂ (€/mp/lună)			3,00		
	VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp/lună)			14,00		
	VALOARE CHIRIE LUNARĂ (€)			50,00		
	VALOARE CHIRIE LUNARĂ (Lei)			232,00		
	Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C2, deci valoarea propusă este 3,00 Euro/mp					

COMPARABILE FOLOSITE

8/17/2018

Apartament cu 1 camera in zona Calea Buziasului - AEM - garsoniera de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X7FS00027 - 190 EUR



ID Anunt: #X7FS00027

Apartament cu 1 camera in zona Calea Buziasului - AEM

Timisoara, zona Buziasului

Actualizat in 04.08.2018

190 EUR / luna



Intră acum și alege chiria potrivită pentru tine, te așteaptă peste 10.000 de anunțuri



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Agentia Athos DC Imobiliare va propune spre vizionare si inchiriere acest apartament situat in zona Calea Buziasului, langa AEM, Draximaier, Continental, pe strada martir Marius Clopec. Este situat la etajul 4 si este mobilat si utilat cu cele necesare. Merita vazut! Disponibil din 1 SEPTEMBRIE 2018.

Caracteristici

Nr. camere:	1	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafata utila:	28 mp	Regim inaltime:	P+4E
Suprafata construita:	30 mp		
Compartimentare:	decomandat		
Confort:	2		
Etaj:	Etaj 4 / 4		
Nr. bai:	1		

Specificatii

Alte detalii

Agentia Athos DC Imobiliare va propune spre vizionare si inchiriere acest apartament situat in zona Calea Buziasului, langa AEM, Draximaier, Continental, pe strada martir Marius Clopec. Este situat la etajul 4 si este mobilat si utilat cu cele necesare. Merita vazut!

Alte detalii pret

Comision: 60%

Disponibilitate proprietate

DIN 1 SEPTEMBRIE 2018

8/17/2018

qp o camera casa Girocului - garsoniera de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X96100003 - 150 EUR



ID Anunt: #X96100003

qp o camera casa Girocului

Timisoara, zona Girocului

Actualizat in 27.03.2017

150 EUR / lună Comision 0% de la chiriaș



Intră acum și alege chiria potrivită pentru tine, te așteaptă peste 10.000 de anunțuri



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

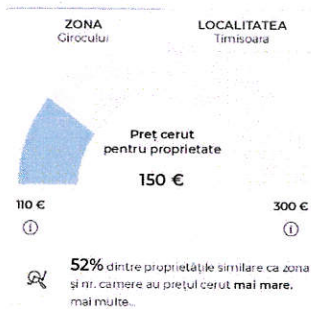
Nr. camere:	1	Tip imobil:	casa/vila
Suprafață utilă:	25 mp	Regim înălțime:	P+4E
Suprafață utilă totală:	40 mp	Nr. locuri parcare:	1
Suprafață construită:	70 mp		
Compartimentare:	decomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. băi:	1		

Specificații

Alte detalii

camera la casa pt chiriasi din doua separat camere pe casa scarii ca ap separat la etaj si bucatarie living hol acces si baie jos

PREȚUL PROPRIETĂȚII ÎN PIAȚĂ



VEZI DETALII

Detalii de contact

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-garsoniere/timisoara/girocului/garsoniera-de-inchiriat-X96100003?lista=106690678>

1/2

8/17/2018

Închiriere cameră la vilă, în apropiere de Județean - garsoniera de inchiriat în Timisoara, judetul Timis - X9TL0001C - 140 EUR



ID Anunt: #X9TL0001C

Închiriere cameră la vilă, în apropiere de Județean

Timisoara, zona Girocului

Actualizat in 12.06.2018

140 EUR / lună



Intră acum și alege chiria potrivită pentru tine, te așteaptă peste 10.000 de anunțuri



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Nr. camere:	1	Tip imobil:	casa/vila
Suprafață utilă:	20 mp	Regim înălțime:	P+2E
Compartimentare:	decomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 1 / 2		
Nr. băi:	1		

Specificații

Alte detalii

Închiriez cameră în vilă mare. În total sunt 4 camere de închiriat, două fiind deja luate. Exista 4 băi în casă, dar cu acces comun, din hol. Casa e împărțită pe doua etaje.

Bucătăria și living-ul sunt la comun.

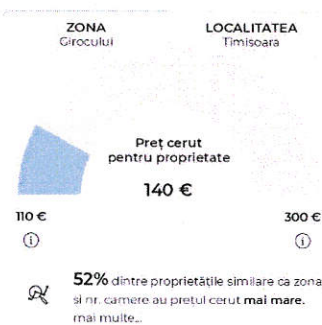
Camerele luate sunt ocupate doar de femei, iar pentru a nu le crea disconfort actualelor noastre locatari, nu primim copii sau barbati.

Primim chiriașe și pe termen scurt.

Alte detalii preț

Comision: 75%

PREȚUL PROPRIETĂȚII ÎN PIAȚĂ



VEZI DETALII

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-garsoniere/timisoara/girocului/garsoniera-de-inchiriat-X9TL0001C?lista=106690678>

1/2

8/17/2018

Apartament spatios, 1 camera, Girocului - garsoniera de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9TL0001H - 220 EUR



ID Anunt: #X9TL0001H

Apartament spatios, 1 camera, Girocului

Timisoara, zona Girocului

Actualizat in 31.03.2018

220 EUR / lună**Tăcuți
de chirii**

Intră acum și alege chiria potrivită pentru tine, te așteaptă peste 10.000 de anunțuri



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Nr. camere: 1
Suprafață utilă: 30 mp
Compartimentare: decomandat
Confort: 1
Etaj: Etaj 3
Nr. băi: 1

Tip imobil: bloc de apartamente

Specificații**Alte detalii**

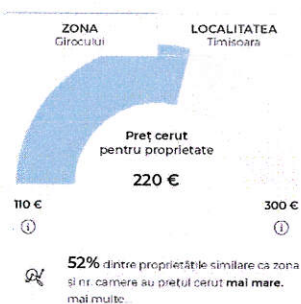
Dau in chirie apartament cu 1 camera in zona girocului, aproape de Spitalul Judetean.

Garsoniera este utilată și mobilată.

Mai multe detalii la telefon.

Alte detalii preț

Comision: 75%

PREȚUL PROPRIETĂȚII ÎN PIAȚĂ

VEZI DETALII

Detalii de contact<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-garsoniere/timisoara/girocului/garsoniera-de-inchiriat-X9TL0001H?lista=106890678>

1/2

8/17/2018

Inchirieri/Vanzari de Cabinete - Oferte - Timis - Anunturi Gratuite



Despre noi | Publicitate pe site

Categorii anunturi

Aparatura si Produse

Locuri de Munca

Medicamente

Mobilier

Inchirieri/Vanzari de Cabinete

[Ceriți](#)

[Oferte](#)

Literatura & Software

Dezinfectie / Sterilizare

Echipament Protectie

Servicii Medicale

Diverse

Contul meu - Adauga anunt

Pentru a adauga un anunt te rugam sa te autentifici sau sa te inregistrezi.

Username:

Password:

[Mi-am uitat parola](#) | [Create cont](#)

Cauta anunt

Rubrica:

Judetul:

Cuvantul:

Inchirieri/Vanzari de Cabinete - Oferte - Timis

237 anunturi.

Tura brancoveanu piata sudului

Ofer tura in cabinet dentar situat stradal intre statiile de metrou brancoveanu si piata sudului/big. Ofer unit dentar autoclav b mobilier sala sterilizare 2 grupuri sanitare. Zona intens circulata.

Pret: 280C + cheltuieli admin

Mentiuni: Seriozitate .

📅 2018-08-13 📍 Bucuresti, Toate judetele ☎ 0721419598

Vand cabinet stomatologic ANGLIA

Vand cabinet stomatologic in nord-estul Londrei, format din 2 scaune, 2 aparate radiologice, receptie. Vad bun de pacienti si incaperi complet dotate. In prezent se lucreaza doar 3 zile pe saptamana, medicul dentist si-a schimbat domiciliul, dupa ce a profesat 24 ani in acest cabinet. Pret convenabil si negociabil. Pentru detalii va rog sa ma contactati la e-mail dentalsurgery3451@gmail.com sau tel mobil 0044 7760 757473

Pret: 140.000 Euro

📅 2018-08-08 📍 Toate judetele ☎ 07760757473 ✉ dentalsurgery3451@gmail.com

Cabinet stomatologie sect 4

Inchiriez cabinet stomatologie zona Brancoveanu sect 4.cabinetul este la parter de bloc si are un unit sala asteptare grup sanitar si sterilizare.este utilat cu autoclav clasa b unit compresor mobilier, lampa foto, sigiliator, pungi piese mana ,tv , ac ,loc parcare ,reclama stradala la bulevard .550 e tot cab.se poate inchiria si tura pt 290e. portofoliu consistent de pacienti.

Pret: 550e

Mentiuni: Negociabil

📅 2018-08-07 📍 Bucuresti, Toate judetele ☎ 0722744430

Cabinete medicale in Germania

Firma de recrutare si plasament " Brandler&Rauschelbach GbR" din Germania intermediaza vanzarea de cabinete stomatologice si de familie din aceasta tara. Sunt cu precadere cabinete care se vand de catre medicii care se pensioneaza. Nu trebuie sa veniti cu bani de acasa, noi facilitam un credit bancar foarte avantajos de la banca medicilor cu o dobanda anuala de doar 1,95%,aveti 10 ani timp pentru inapoierea creditului. Fara giranti si fara garantarea cu averea din Romania,creditul se garanteaza cu interiorul cabinetului.

Pentru a putea lucra in Germania trebuie sa aveti un certificat B2 de limba germana.Daca nu il aveti, noi organizam cursuri intensive timp de 2 luni in loc. Bad Lobenstein,doar ca sa puteti participa la curs trebuie sa fiti la nivelul A2. Mai multe informatii primiti de la reprezentantul nostru din Timisoara,d-nul Tiberiu Sebo.

<https://www.youtube.com/watch?v=fhmRo6YwMA>

Pret: negociabil,depinde de cabinet

Mentiuni: Brandler&Rauschelbach este o firma cu o experienta de 14 ani in ceea ce priveste cumpararea cabinetelor medicale de catre medicii straini.

📅 2018-08-06 📍 Germania, Toate judetele ☎ 0751-022.998 ✉ tiberiu.sebo@gmail.com

inchiriez tura stomatologie

Inchiriez tura in cabinet stomatologic complet utilat, situat in imediata apropiere de Plaza Romania. Rog seriozitate!

<https://www.piatamedicala.ro/inchirieri-vanzari-de-cabinete-5/oferte-4/timis-14>

1/3

8/17/2018

Inchirieri/Vanzari de Cabinete - Oferte - Timis - Anunturi Gratuite

Pret: -

📅 2018-07-30 📍 Bucuresti, Toate judetele ☎ 0721555358

Inchiriere spatiu medical

Clinica medicala inchiriaza un spatiu de 23 mp pretabil pentru cabinet medic specialist, punct recoltare analize, recuperare medicala, kinetoterapie, medicina alternativa, nutritie etc.
Spatiul este situat in apropiere de Piata Alba Iulia, intr-o casa noua (la parter) cu intrare separata si este structurat astfel:
Cabinet 12 mp
Sala asteptare 8 mp
Baie 3 mp
Serviciile incluse: serviciu alarma si paza, conexiune internet si tv, incalzire, apa, deseuri menajere.
Spatiul este autorizat DSP si colegiul medicilor.

Pret: 350 euro

📅 2018-07-23 📍 Bucuresti, Toate judetele ☎ 0743454642

Vanzare cabinet medical

Ofert spre vanzare cabinet medical de familie, atat praxis (de peste 2500 pacienti) si cu posibilitate de centru de permanenta !!! Cabinetul, proprietate personala, cumparat de la Primarie, se afla in jud. Hunedoara, mediul urban, zona turistica, la mai putin de 100 km de Deva !!! Cabinetul este complet echipat, dotat ultramodern, fara datorii !!!

Pret: negociabil

Mentiuni: Pentru informatii suplimentare, trimitemi mesaje la telefonul 0741292532 (nu sunati..., dupa mesaj va voi apela eu) sau intrati pe kampas_adi@yahoo.com

📅 2018-07-23 📍 Toate judetele ☎ 0741292532 ✉ kampas_adi@yahoo.com**Cabinet stomatologie sect 4**

Inchiriez cabinet stomatologie zona Brancoveanu sect 4. cabinetul este la parter de bloc si are un unit sala asteptare grup sanitar si sterilizare. este utilat cu autoclav clasa b unit compresor mobilier, lampa foto, sigilator pungi piese mana, tv, ac. loc parcare, reclama stradala la bulevard. se poate inchiria si tura pt 290e. portofoliu consistent de pacienti. valabil pt srl, cmi sau pfa

Pret: 560**Mentiuni:** 560e tot cab sau 290 e tura

📅 2018-07-23 📍 Toate judetele ☎ 0722744430

VAND/CEDEZ PRAXIS

Cesionez praxis com. TARTASESTI, JUD. DB (la 15 km de Bucuresti), 1200 de asigurati. Detalii in privat.

Pret: -📅 2018-07-17 📍 Toate judetele ✉ simonacristinadragomir@yahoo.com**Ofert spre inchiriere tura in cabinet stomatologic**

Ofert spre inchiriere tura in cabinet stomatologic

Pret: 200 euro📅 2018-07-15 📍 Timisoara, Timis ☎ 0756579476 ✉ dragan.alin.dorin@gmail.com**Cabinet stomatologie sect 4**

Inchiriez cabinet stomatologie zona Brancoveanu sect 4. cabinetul este la parter de bloc si are un unit sala asteptare grup sanitar si sterilizare. este utilat cu autoclav clasa b unit compresor mobilier, lampa foto, sigilator pungi piese mana, tv, ac. loc parcare, reclama stradala la bulevard. se poate inchiria si tura pt 290e. portofoliu consistent de pacienti. valabil pt srl, cmi sau pfa

Pret: 560**Mentiuni:** 290 tura sau 560 tot cab

📅 2018-07-12 📍 Bucuresti, Toate judetele ☎ 0722744430

Cabinet Medicina Dentara - Zona Floreasca

Inchiriez o tura intr-un cabinet modern de Medicina Dentara situat in zona Piata Floreasca. Cabinetul dispune de un unit dentar, aspiratie chirurgicala, autoclav clasa B, sigilator pungi, internet wireless, TV, alarma, sala de asteptare, 2 grupuri sanitare (personal+pacienti), vestiar medici. Cabinetul este proaspat renovat, are intrare separata fata de restul blocului, compresoarele si spatiul pentru deseuri medicale se afla la un nivel inferior iar accesul prin mijloacele de transport in comun este facil, statia autobuzului 135 fiind la 1 minut distanta.

Pret: 350 Euro

8/17/2018

Inchirieri/Vanzari de Cabinete - Oferte - Timis - Anunturi Gratuite

📅 2018-07-11 📍 Bucuresti, Toate judetele ☎ 0721239441 ✉ dragos.iacoban@gmail.com

De vanzare spatiu pentru cabinet stomatologic

Vând spațiu semimobilat, 50 mp., în Simleu Silvaniei, str. Simion Bărnuțiu nr.62, cu finisaje de calitate, incalzire centrală, aer conditionat, instalatii pregatite pentru unit dentar, impartire ideala pentru cabinet, corpuri de mobilier construite in scop de activitati stomatologice.
In trecut au functionat un cabinet stomatologic cunoscut in oras.
Pret 28000 euro. Informatii la tel. 740051250

Pret: 28000 eur

📅 2018-07-11 📍 Simleu Silvaniei, Salaj, Toate judetele ☎ 0740051250

✉ sim_adriana@yahoo.com

Cabinet stomatologie sect 4

Inchiriez cabinet stomatologie zona Brancoveanu sect 4.cabinetul este la parter de bloc si are un unit sala asteptare grup sanitar si sterilizare,este utilat cu autoclav clasa b unit compresor mobilier, lampa foto ,sigilator pungi piese mana ,tv , loc parcare ,reclama stradala la bulevard .se poate inchiria si tura pt 290e. portofoliu consistent de pacienti.valabil pt srl.cmi sau pfa

Pret: 560

Mentiuni: Pret intreg 560e sau tura la 290e

📅 2018-07-09 📍 Bucuresti, Toate judetele ☎ 0722744430 ✉ dann_frunza@yahoo.com

praxis medicina de familie

Caut medic de familie pentru preluare praxis medicina de familie in Onesti,jud. Bacau

Pret: -

📅 2018-07-07 📍 Onesti, Toate judetele ☎ 0724618571 ✉ elenasoranescu@yahoo.com

Pagina 1 / 16

[1](#) 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 >> >>|

Contacteaza-ne

Piata Medicala - Copyright © 2003 - 2018, All Rights Reserved

Capitolul 6

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

Notă – stabilirea chiriei lunare se face la suprafața utilă a spațiului de închiriat.

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

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

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea de chirie de piață prin abordarea comparației, este:

14,00 Lei / mp / lună $\approx$ 3,00 Euro /mp / lună

232,00 Lei / lună $\approx$ 50,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
CT2017-005964/09.08.2018



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

CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

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

Având în vedere adresa transmisă de către Compartiment Spații cu Altă Destinație, înregistrată cu numărul CT2017-005964/24.07.2018, Vă rugăm să demarați de urgență procedura de evaluare a spațiului situat în Timișoara, Aleea Inului nr. 2 (Cabinet medical nr. 4), pentru scoaterea acestuia la licitație, în vederea închirierii.

Anexăm prezentei următoarele documente:

- Adresa nr. CT2017-005964/24.07.2018;
- Extrasul de carte funciară nr. 400841-C1 Timișoara;
- Extrasul de carte funciară nr. 400841;
- Releveul.

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

PRIMAR,

Nicolae Roman



DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

CONSILIER,
Loredana Opreșor

21

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

*Scadanta
30/07.2018*

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA CLADIRI, TERENURI SI DOTARI DIVERSE
COMPARTIMENT SPATII CU ALTA DESTINATIE II VEST
CT2017-005964/24.07.2018

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA CLADIRI, TERENURI SI DOTARI DIVERSE
COMPARTIMENT SPATII CU ALTA DESTINATIE II VEST
23/07.2018

CATRE,
DIRECTIA ECONOMICA
BIROUL EVIDENTA PATRIMONIU

*SEP
25.07.2018*

Prin prezenta va rugam sa demarati de urgenta procedura de evaluare a spatiului SAD din Timisoara, Aleea Inului nr.2, cabinet medical nr.4, pentru scoaterea lui la licitatie in vederea inchirierii.

Alaturat prezentei va atasam:

- Relevaul;
 - Extrasul de Carte Funciara nr.400841-C1
- Cu stima,

DIRECTOR,
MIHAI BONCEA

[Signature]

CONSILIER
DANIELA BEATRICE BOGYIS

[Signature]



173649

Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiul: Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE



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

Nr.	37452
Ziua	24
Luna	02
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Timisoara, Al Inului, Nr. 2, Jud. Timis

Nr. CF vechi: 30788

Electronic: 400841-C1; Nr. Topo: 26302; Suprafata: -

Părți comune: fundațiile, fațada, acoperișul tip terasă, trotuarul de protecție, ușile de intrare, casa scârilor, scările, uscătoria, subsolul tehnic, instalațiile de încălzire centrală, bransament de apă, racord canal, bransament electric

Observatii: -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		i	1	15	400841-C1-U15				compus din 3 camere si dependinte, cu 5,41% pci si 18/342 mp teren in folosinta
		i	2	16	400841-C1-U16				compus din 3 camere si dependinte, cu 5,40% pci si 18/342 mp teren in folosinta
		i	3	6	400841-C1-U6		5%	17/342 mp in folosinta	compus din 3 camere cu dependinte
	A	parter	4	9	400841-C1-U9				compus din 2 camere si dependinte cu 4,81% pci si 13/540 mp teren in folosinta
		i	4	20	400841-C1-U20				compus din 2 camere si dependinte cu 4,28% pci si 15/342 mp teren
		ii	5	1	400841-C1-U1		5,41%		compus din 3 camere cu dependinte si 18/342 mp teren in folosinta
		ii	6	3	400841-C1-U3		5,40%	18/342 in folosinta	compus din 3 camere si dependinte
		ii	7	11	400841-C1-U11				compus din 3 camere si cu 5,00% pci si 17/342 mp teren in folosinta
		ii	8	18	400841-C1-U18				compus din 2 camere si dependinte cu 4,28% pci si 15/342 mp teren in folosinta
		iii	9	21	400841-C1-U21				compus din 3 camere si dependinte, cu 5,41% pci si 18/342 mp teren in folosinta
		iii	10	7	400841-C1-U7		5,40% p.c.	17/342 mp teren in folosinta	compus din 3 camere cu dependinte
		iii	11	22	400841-C1-U22				compus din 3 camere si dependinte, cu 5,00% pci si 17/342 mp teren in folosinta
		iii	12	10	400841-C1-U10				Apartament compus din 2 camere si dependinte, cu 4,28 % parti comune indivize si 15/342 mp teren
		iv	13	14	400841-C1-U14		541/100 00	19/342	Compus din 3 camere cu dependinte
		iv	14	13	400841-C1-U13		541/100 00	19/342	Compus din 3 camere si dependinte
		iv	15	8	400841-C1-U8				compus din 2 camere cu dependinte, cu 4,28% parti comune si cu 15/342 mp teren in folosinta
		iv	16	17	400841-C1-U17				compus din 2 camere si dependinte cu 4,28% pci si 15/342 mp teren in folosinta
		parter	CABINET MED. 1	12	400841-C1-U12				Cabinet medical nr.1, compus din 1 incapere in exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 2,3,4 si 5 din coridorul deschis, 33,34 % comun cu cabinetul 2, 5 (sala asteptare, grup sanitar, antreu, fisier), cu 3,32 % din partile comune indivize si 11/342 parte teren
		parter	CABINET MEDICAL	19	400841-C1-U19				cabinet medical nr.5 situat la parter compus din 1 incapere in exclusivitate, cu 20% comun cu cabinetele 1,2,3 si 4 din coridorul deschis, cu 33,33% comun cu cabinetul nr. 1,2(sala asteptare, grup sanitar, antreu si fisier) cu 3,21% din partile comune indivize si 10/342 mp teren
		parter	Cab. nr.2	2	400841-C1-U2		2,78%		Cabinet medical nr.2, compus din: 1 incapere in exclusivitate, 20% parti comune cu cabinetele 1, 3, 4 si 5 din coridorul deschis, cu 33,33% comun cu cabinetul nr.5 (sala asteptare, grup sanitar, antreu, fisier) si cu 10/342 mp teren

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

Pagina 1 din 8

Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Tronson	Scar a	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf Individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	cabinet medical nr.3	4	400841-C1-U4		5,52%		cabinet medical nr.3 situat la parter, compus din 1 incapere in exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1,2,4 si 5 din coridorul deschis, 50% comun cu cabinetul 4 (sala asteptare, sala tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare, hol intrare, fisier), cu 5,52% din p.c.i. si 19/342 mp.din teren
		parter	cabinet medical nr.4	5	400841-C1-U5		5,52%		cabinet medical nr.4 situat la parter, compus din 1 incapere in exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1,2,3 si 5 din coridorul deschis, 50% comun cu cabinetul 3 (sala asteptare, sala tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare, hol intrare, fisier) cu 5,52% din p.c.i. si 19/342 mp.din teren

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
30368 / 03/03/2010		
Actiune in Instanta nr. 1466/30, din 02/03/2010 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B1	Se noteaza proces formulat de reclamanta Dr. Boangiu Daniela-Elena -Antoaneta, impotriva Primariei Timisoara prin Primar, in dosar nr.1460/30/2010 al Judec. Timisoara.	A1

Unitate individuala Nr. 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
11927 / 17/05/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SAFTOIU MARIOARA, si sotul 2) SAFTOIU MARIAN, bun comun Observatii: (provenita din conversia CF 93481)	A1

Unitate individuala Nr. 2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
191773 / 19/12/2012		
Act Notarial nr. 1172, din 18/12/2012 emis de MALESCU SIMONA-MARIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CABINET MEDICINA GENERALA DR. PETCU	A1

Unitate individuala Nr. 3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
38079 / 11/03/2013		
Act Notarial nr. 183, din 07/03/2013 emis de TARAN CATALINA RODICA;		
B10	Interdictie de instrainare si grevare, in fav. 1) FORT ILEANA	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, schimb imobiliar, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COSTIN IOAN, bun propriu, nuda proprietate	A1



Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9945 / 24/01/2008		
Hotarare nr. 327/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, in administrarea Consiliului Local <i>Observatii:(provenita din conversia CF 149072)</i>	A1
30368 / 03/03/2010		
Actiune In Instanta nr. 1466/30, din 02/03/2010 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B2	Se noteaza actiune in contencios administrativ formulata de reclamanta Dr. Boangiu Daniela-Elena -Antoaneta, impotriva Primariei Timisoara prin Primar, in dosar nr. 1460/30/2010 al Judec. Timisoara, prin care se solicita constatarea refuzului nejustificat de a vinde si obligatia paratilor sa vanda imobilul.	A1

Unitate individuala Nr. 5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9945 / 24/01/2008		
Hotarare nr. 327/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, in administrarea Consiliului Local <i>Observatii:(provenita din conversia CF 149073)</i>	A1
30372 / 03/03/2010		
Actiune In Instanta nr. dosar nr. 1460/30, din 02/03/2010 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B2	Se noteaza actiune in contencios administrativ formulata de reclamanta Dr. Boangiu Daniela-Elena -Antoaneta, impotriva Primăriei Timișoara prin Primar, în dosar nr.1460/30/2010 al Tribunalului Timiș, prin care se solicita constatarea refuzului nejustificat de a vinde și obligația părților să vândă imobilul de sub A 1	A1

Unitate individuala Nr. 6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
175668 / 11/11/2011		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT.SUB NR.617, din 10/11/2011 emis de NP LAPADAT IRINA-MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STAN DANUT, si sotia 2) STAN ILEANA-AURELIA, bun comun	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTARE NR.PC4-18300, din 31/10/2011 emis de - (FONDUL NAȚIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU ÎNTREPRINDERI MICI ȘI MIJLOCII S.A.-IFN - B.C.R. S.A. -STAN DANUT si STAN ILEANA AURELIA);		
B4	Interdicție de înstrăinare a imobilului pe termen de 5 ani de la data dobândirii acestuia 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF:361757	A1
B5	Interdicție de grevare cu sarcini a imobilului pe toată durata creditului acordat 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF:361757	A1

Unitate individuala Nr. 7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
120888 / 05/08/2011		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr.34, din 04/08/2011 emis de NP CLAICI ANA VALENTINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MIMIȘ SOLOMON, fiu	A1



Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
108198 / 17/07/2008		
Contract De Cumparare nr. 2212/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) WANG TONGLIN, si sotia 2) ZHANG PEIYONG, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 135565)</i>	A1

Unitate individuala Nr. 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
598 / 26/01/1976		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FOICA RODICA, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 31624)</i>	A1
31129 / 05/03/2012		
Act Administrativ nr. certificat de casatorie nr.73354, din 30/03/1974 emis de PRIMARIA TIMISOARA;		
B2	In baza certificatului de casatorie se modifica numele proprietarei de sub B1 in "FOICA".	A1
78423 / 07/05/2015		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. INDREPTARE EROARE MATERIALA, din 07/05/2015 emis de OCPI TM;		
B3	Se indreapta eroarea materiala survenita la conversia CF hartie 31624Timisoara, avand top 26343/IV situat in Aleea Inului eronat convertita in prezenta CF 400841-c1-u9 si se sisteaza prezenta CF 400841-c1-u9	A1

Unitate individuala Nr. 10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6795 / 18/03/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GURAN LAURA, necasatorita, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 97233)</i>	A1

Unitate individuala Nr. 11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
117847 / 08/08/2012		
Act Administrativ nr. 22226, din 28/05/1991 emis de OJCVL T-SOARA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VRABIE IOAN, si sotia 2) VRABIE ELENA, bun comun	A1

Unitate individuala Nr. 12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
191772 / 19/12/2012		
Act Notarial nr. 1173, din 18/12/2012 emis de MALESCU SIMONA-MARIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CABINET MEDICINA GENERALA DR. PETCU	A1

Unitate individuala Nr. 13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6747 / 15/03/2001		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ROSCA GHEORGHE, casat., bun comun 2) ROSCA STELA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 131205)</i>	

Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25256 / 10/10/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ROSZ NICOLINA, nec., bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 98447)	A1

Unitate individuala Nr. 15

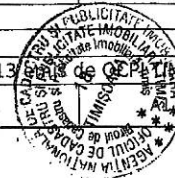
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5401 / 11/03/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CIOTEA PETRU, si sotia 2) CIOTEA ADRIANA FLORICA, bun comun Observatii: (provenita din conversia CF 136792)	A1

Unitate individuala Nr. 16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31075 / 24/12/1992		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 2) IANCU VALERIA, bun comun Observatii: (provenita din conversia CF 83061)	A1
123490 / 29/07/2013		
Act Notarial nr. C.M. nr.10, din 26/07/2013 emis de NP SFERDIAN IRINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) IANCU VALERIA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) IANCU SORIN	A1

Unitate individuala Nr. 17

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30837 / 05/12/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 2) POPA DOINA Observatii: (provenita din conversia CF 93197)	A1
98932 / 20/06/2013		
Act Notarial nr. 58, din 19/06/2013 emis de SICHIM IOANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) POPA DOINA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) POPA CRISTIAN GABRIEL	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) POPA DUMITRU- ADRIAN	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) POPA STEFAN- DORIN	A1
105574 / 01/07/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere indreptare eroare materiala, din 01/07/2013		
B6	Se indreapta eroarea materiala savarsita sub inch. 98932/2013, si anume se corecteaza modul de dobandire de sub B2-5 din conventie in succesiune.	



Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 18

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23274 / 11/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GIURA ILIE, si sotia 2) GIURA CORNELIA, bun comun Observatii: (provenita din conversia CF 104880)	A1

Unitate individuala Nr. 19

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9945 / 24/01/2008		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dosar nr.122498/2007, nr. 8176/1992, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN IN FOLOSINTA CONS.POP. MUN. TIMISOARA Observatii: (provenita din conversia CF 149074)	A1

Unitate individuala Nr. 20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12266 / 24/05/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) STANCU PAOLA, nec,bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 108943)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) STANCU ALEXANDRU, nec,bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 108943)	A1

Unitate individuala Nr. 21

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
233148 / 18/11/2016		
Act Notarial nr. 1339, din 18/11/2016 emis de CIULEI Andreea Violeta (contract de vanzare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LUNGU DORU-MARIAN, si 2) LUNGU MARIANA-CRISTINA, bun comun	A1
Act Notarial nr. 1340, din 18/11/2016 emis de CIULEI Andreea Violeta (contract de ipoteca);		
B3	Interdictie de grevare, instralnare, demolare, construire, inchiriere 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1

Unitate individuala Nr. 22

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17640 / 23/07/2012		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POPA MARIANA, necas, bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 135455)	A1

C. Partea III. Sarcini**CONSTRUCTIE**

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

Unitate individuala Nr. 1

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



Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 2

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

Unitate individuala Nr. 3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
38079 / 11/03/2013	
Act Notarial nr. 183, din 07/03/2013 emis de TARAN CATALINA RODICA;	
C8 Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1
1) FORT ILEANA	

Unitate individuala Nr. 4

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

Unitate individuala Nr. 5

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

Unitate individuala Nr. 6

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
175668 / 11/11/2011	
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTARE NR.PC4-18300, din 31/10/2011 emis de - (FONDUL NAȚIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU ÎNȚEPRINDERI MICI ȘI MIJLOCII S.A.-IFN - B.C.R. S.A. -STAN DANUT SI STAN ILEANA AURELIA);	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:43000 EUR, legala,proportionala cu procentul de garantare(50%-50% pt. fiecare creditor)	A1
1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE	
2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF:361757	

Unitate individuala Nr. 7

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

Unitate individuala Nr. 8

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

Unitate individuala Nr. 9

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

Unitate individuala Nr. 10

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

Unitate individuala Nr. 11

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

Unitate individuala Nr. 12

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

Unitate individuala Nr. 13

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

Carte Funciară Nr. 400841-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 14

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

Unitate individuala Nr. 15

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

Unitate individuala Nr. 16

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

Unitate individuala Nr. 17

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

Unitate individuala Nr. 18

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

Unitate individuala Nr. 19

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

Unitate individuala Nr. 20

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

Unitate individuala Nr. 21

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
233148 / 18/11/2016	
Act Notarial nr. 1340, din 18/11/2016 emis de CIULEI Andreea Violeta (contract de ipoteca);	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:163900 RON, si celelalte obligatii de plata af. creditului	A1
1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	

Unitate individuala Nr. 22

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.4057217/24-02-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

/ /

02 MAR. 2017

Referent/Asistent-
CORINA - 9LEA - 9LEA LAPIS



173623

Carte Funciară Nr. 400841 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	37452
Ziua	24
Luna	02
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:30788

Adresa: Loc. Timisoara, Al Inului, Nr. 2, Jud. Timis

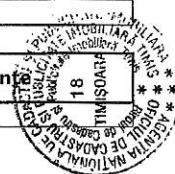
Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 26302	342	Constructia C1 inscrisa in CF 400841-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
4516 / 27/08/1975	
Lege nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 321/342 1) STATUL ROMÂN , prin I.C.R.A.L. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 30788)	A1 / B.2
191773 / 19/12/2012	
Act Notarial nr. 1172, din 18/12/2012 emis de MALESCU SIMONA-MARIANA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/171 1) CABINET MEDICINA GENERALA DR. PETCU OBSERVATII: asupra cotei de 10/342 mp teren-propr af, Cabinet medical nr 2	A1
191772 / 19/12/2012	
Act Notarial nr. 1173, din 18/12/2012 emis de MALESCU SIMONA-MARIANA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/342 1) CABINET MEDICINA GENERALA DR. PETCU OBSERVATII: asupra cotei de 11/342 mp teren af. CABINETUL MEDICAL NR 1	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 400841 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 26302	342	

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

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	342	-	-	26302	

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța Interna nr.4057217/24-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

27-02-2017

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
CORINA - ILEANA CALAPIS

(parafa și semnătură)

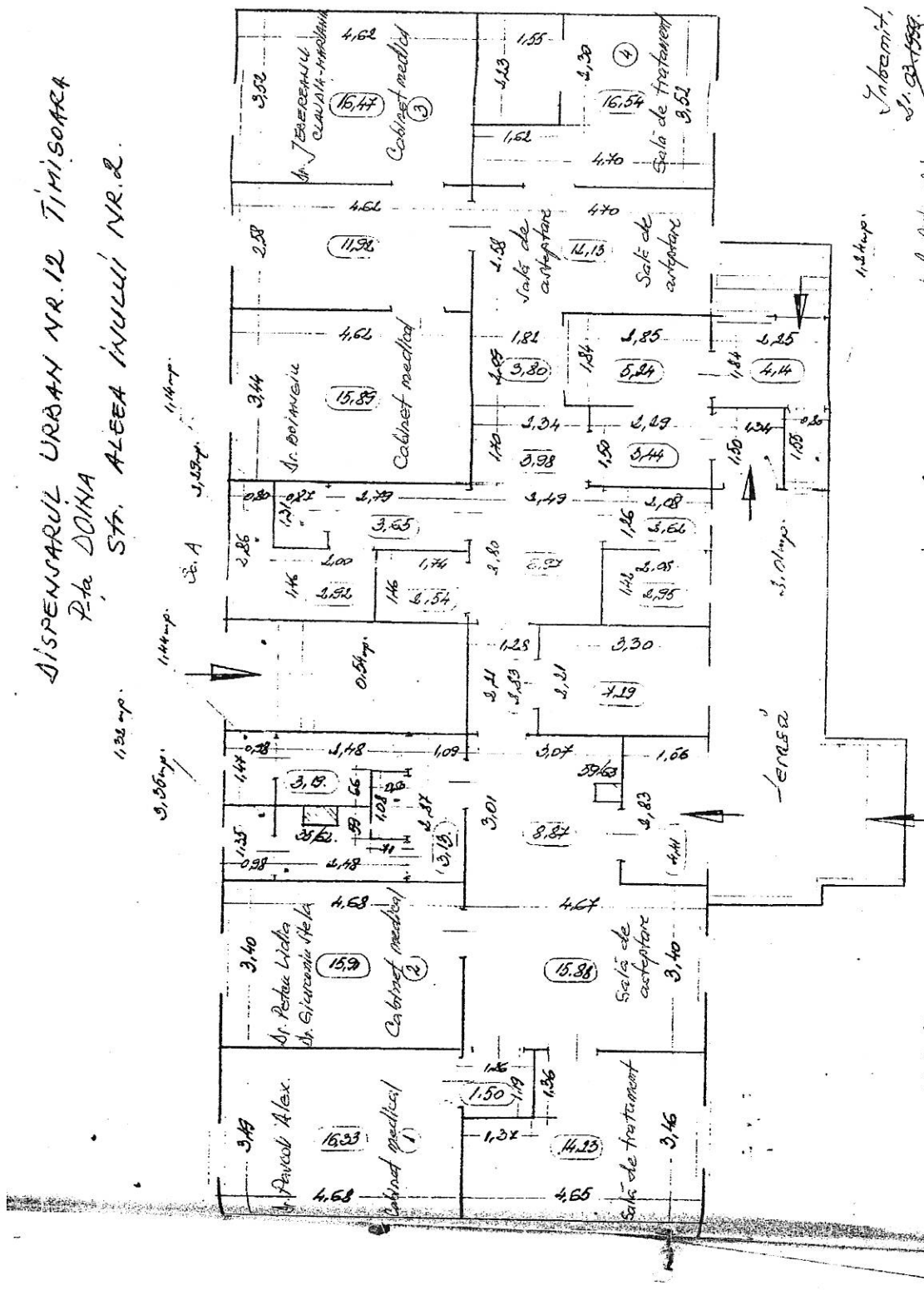
Referent,

(parafa și semnătură)

07 MAR 2017



Sta. ALEEA INULLI NR. 2.



18 Sep.
Inf. sent. Attn
JACQUE COURT
Lm

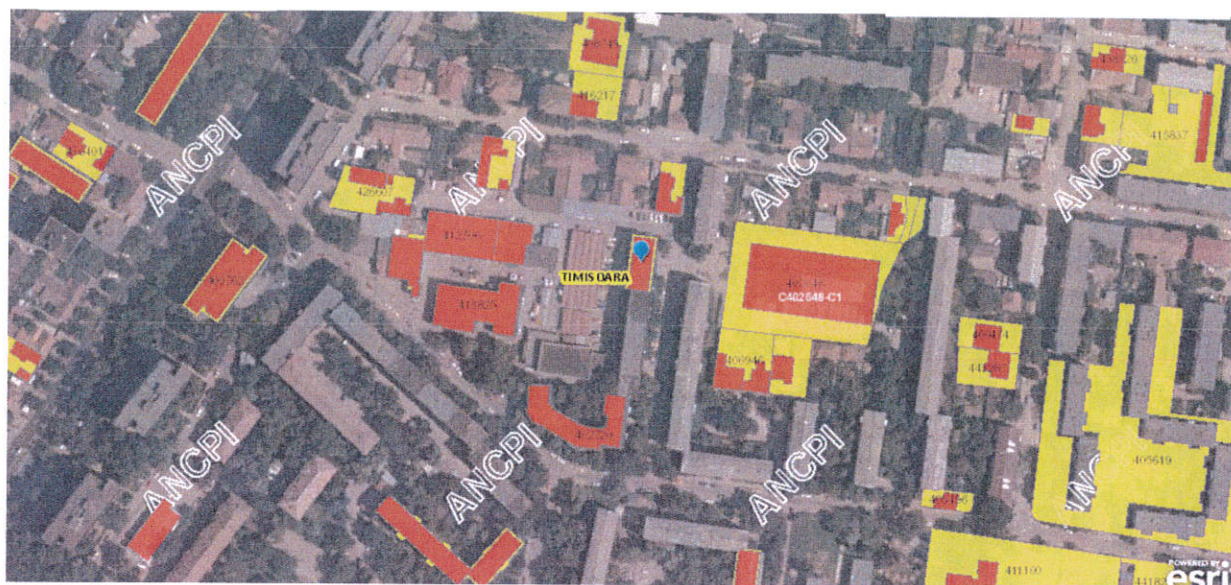
Informit.
S. G. 1939.

ALFRED HULL, JR. 4.5c. A.

$$S_u = 222, 14 \text{ m.p.}$$

FOTOGRAFII EFECTUATE LA DATA VIZIONĂRII







AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

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

Președinte,
Dana Ababei

