

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ
Evaluare proprietate imobiliară
APARTAMENT 1 - SAD
CF 402478 – C1 – U13
B-ul Decembrie 1989 nr.15



Data: 03.07.2020

Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STABILIRE CHIRIE****APARTAMENT 1 - SAD**

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.85/27.07.2019 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus.

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

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

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** – imobil situat în Timișoara, B-ul 16. Decembrie 1989 nr.15 identificată în CF 402478 – C1 – U13 - Timișoara formată din un spațiu comercial, un depozit, un birou, o magazie și un WC cu suprafața totală de 65,5 mp.

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

6. Proprietarul imobilului – **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**.

7. Data evaluării – 03.07.2020

Data inspectării bunurilor imobile – 29.06.2020

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România
- CF 402478 Timișoara
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din .03.2020

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

Valoarea de chirie de piață este:

10,00 Lei / mp / lună ≈ 2,00 Euro /mp / 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 **modificate** de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

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



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

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

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



Capitolul 1
TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie constituie **proprietatea imobiliară** – imobil situat în Timișoara, B-ul 16. Decembrie 1989 nr.15 identificată în CF 402478 – C1 – U13 - Timișoara formată din un spațiu comercial, un depozit, un birou, o magazie și un WC cu suprafața totală de 65,5 mp.

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață pentru amplasarea de automate de cafea și copiatoare.

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

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

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

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

„**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. **Valoarea de piață** este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la **data evaluării**, în conformitate cu definiția **valorii de piață**. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific. „**un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)**” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- în funcție de un criteriu specificat;

- în funcție de un indice.

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

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

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

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

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

d) Opțiunea de reînnoire. Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărirea 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. Mărirea 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 – 29.06.2020

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client, 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 **03.07.2020**.

1.7. Proprietarul imobilului – 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**.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,8378 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

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

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspekția proprietății imobiliare;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

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

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

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

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

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

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

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

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

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

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe 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** – imobil situat în Timișoara, B-ul 16. Decembrie 1989 nr.15 identificată în CF 402478 – C1 – U13 - Timișoara formată din un spațiu comercial, un depozit, un birou, o magazie și un WC cu suprafața totală de 65,5 mp. dreptul de proprietate este liber de sarcini.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă semicentrală. Tipul zonei - Cartier de locuințe și servicii

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

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

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară – imobil situat în Timișoara, B-ul 16. Decembrie 1989 nr.15 identificată în CF 402478 – C1 – U13 - Timișoara formată din un spațiu comercial, un depozit, un birou, o magazie și un WC cu suprafața totală de 65,5 mp. Structura clădirii este formată din fundații continue, zidărie din cărămidă și planșee din beton, acoperiș tip șarpantă, tâmplărie PVC.

Starea tehnică a spațiului este bună.

Capitolul 3

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară din România continuă să crească pe toate segmentele, anul acesta, însă într-un ritm ceva mai lent comparativ cu evoluția din ultimii ani, estimează consultanții Colliers International. Potrivit acestora, segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru majorarea valorii capitalului investit.

Anul trecut, construcțiile și tranzacțiile imobiliare au avut o contribuție de aproape un punct procentual la creșterea economică de 4% a țării, înregistrată în primele trei trimestre, mai precizează sursele citate, cu mențiunea că, totuși, reducerea ritmului de creștere economică în 2020 va influența și evoluția pieței imobiliare, chiar dacă performanța economică a României va fi mai bună decât în majoritatea țărilor din UE. Țara noastră va continua să fie una dintre economiile europene cu potențial de creștere ridicat, chiar dacă ritmul va încetini, conform consultanților din cadrul Colliers, iar implementarea unor reforme structurale majore în domenii precum mobilitatea forței de muncă sau educație ar debloca un potențial de creștere suplimentară, cu un efort destul de mic. "Dincolo de evoluțiile interne, există schimbări pe plan extern, cum ar fi Brexit-ul, noile politici economice și comerciale ale Statelor Unite, tensiunile geopolitice în creștere, incertitudinile din zona euro sau încetinirea economiei Chinei. Însă, contextul extern va avea un impact neutru asupra creșterii economice estimate pentru România în 2020", mai susțin specialiștii, adăugând că anul curent se conturează a fi cel mai bun an pentru investițiile imobiliare din România din perioada post-criză, întrucât există deja tranzacții în valoare de peste 600 de milioane de euro cu proiecte de birouri care ar putea fi finalizate în curând, inclusiv tranzacția de 300 de milioane de euro din portofoliul Nepi Rockcastle, semnată deja, dar nefinalizată în 2019. În același timp, segmentele industrial și de retail au evoluții pozitive, dar există limitări la nivel de ofertă, iar referitor la tendințe, experții estimează consolidarea subsegmentelor de piață, de la clădirile de birouri clasă A, către abordări cu valoare adăugată și reconversii ale clădirilor existente. "Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar în prezent, principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este destul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificărilor «verzi». Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de relocare ale companiilor", susțin sursele citate.

- Specialiștii Colliers: "România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020"

Anul curent prefigurează creșteri și pe segmentul spațiilor industriale și logistice, în contextul în care stocul de circa 4,6 milioane de metri pătrați de spații logistice și industriale moderne din țară este la jumătate față de cel din Cehia și de patru ori mai mic decât cel din Polonia, mai apreciază consultanții Colliers International.

Potrivit acestora, aproximativ 500.000 de metri pătrați de noi spații pentru depozitare ar putea fi gata, acestea fiind construite de dezvoltatori care până nu demult erau mai activi în segmentul rezidențial sau

de birouri, ceea ce înseamnă că România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020.

Totodată, centre comerciale în zone consacrate de birouri vor continua să se dezvolte pe fondul unui consum mai sănătos, proprietarii centrelor comerciale continuând să se concentreze pe îmbunătățirea experienței clienților, cu un accent special pe partea de agrement, mai spun specialiștii Colliers, menționând că dezvoltatorii vor căuta sinergii: noile mall-uri, de exemplu, se vor construi în zone consacrate de birouri sau vor avea propriile componente de birou sau rezidențial atașate.

Inclusiv apariția spațiilor de birouri partajate în centrele comerciale este o opțiune atractivă, iar în ceea ce privește segmentul de retail, va continua expansiunea în orașele mici și mijlocii, unde există deficit de spații moderne de retail, explică experții din cadrul Colliers.

Sursele citate mai afirmă: "Anul 2019 a fost un an record pentru numărul de noi unități rezidențiale de pe piață, însă este puțin probabil ca trendul să se mențină și anul acesta. Există semne că lucrările de construcție încetinesc spre sfârșitul anului. Dar, atât timp cât economia are o evoluție ascendentă, ne așteptăm ca prețurile să crească moderat comparativ cu anul precedent, însă sub ritmul de creștere a salariilor.

Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură. În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019".

Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă și, în acest context, balanța migrării ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International.

Aceștia sunt de părere că o altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale de la noi din țară se află încă pe o cale de convergență rapidă.

Compania de consultanță imobiliară și management al investițiilor subliniază că, dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electoralii reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura.

Incertitudinea viitorului

Impactul crizei pe piața imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor. Deficitul de proprietăți disponibile spre vânzare exista și înainte de declanșarea crizei. Este de așteptat ca acest deficit să crească, de aceea este important ca dezvoltatorii proiectelor rezidențiale și băncile creditoare să continue să investească în construcțiile noi. Cererea nu a dispărut complet, iar cumpărătorii și investitorii aflați în stadii avansate de achiziție au în continuare încredere în piață. Totuși, reducerea volumului tranzacțiilor în următoarele luni va face dificilă măsurarea evoluției prețurilor și estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Două propuneri pentru a recupera decalajele existente, fără a dezavantaja bugetul de stat

1. O piedică reală pentru cumpărătorii de locuințe cu trei-patru camere din Timișoara, Cluj-Napoca sau București este TVA-ul de 19% la achizițiile de peste 450.000 de lei. O posibilă soluție, cu predictibilitate pe termen lung, ar putea fi creșterea progresivă a plafonului cu 50.000 de lei anual, de la 450.000 de lei în prezent, în paralel cu majorarea TVA-ului redus cu 1 punct procentual pe an, de la 9%.

2. A doua problemă este strâns legată de încrederea că poți plăti ipoteca în următorii 20-30 de ani. Locuința reprezintă cea mai valoroasă investiție pentru majoritatea dintre noi, de aceea o asigurăm împotriva incendiilor și cutremurelor. Similar, ar trebui să ne luăm măsuri de protecție a plății creditelor, în anumite situații speciale. O soluție este extinderea creditelor garantate de FNGCIMM: ridicarea plafonului la nivelul mediu al unui apartament cu patru camere (aproximativ 120.000 de euro) și creșterea avansului de la 5% la 15%.

Cererea este mai mare decât oferta existentă

Începutul anului 2020 a fost unul promițător pentru piața rezidențială. Potrivit datelor publicate de INS au fost finalizate la nivel național 67.512 de locuințe pe parcursul anului trecut, cel mai mare număr de locuințe finalizate în cursul unui singur an în ultimii 30 de ani.

Cererea a înregistrat valori peste cele din anul anterior. În primul trimestru, au fost înregistrate la ANCPI peste 133.000 de imobile vândute, o creștere anuală de 14,7%. Inclusiv pe parcursul lunii martie s-au vândut, la nivelul întregii țări, 48.379 de imobile, cu 3.813 în plus față de perioada similară din 2019, în contextul în care existau tranzacții într-un stadiu avansat și care urmau să fie încheiate. De asemenea, numărul persoanelor cu intenție de achiziție din cele șase orașe mari a crescut cu 4% pe parcursul primelor trei luni din acest an comparativ cu perioada similară a anului anterior, depășind 171.000 în primul trimestru din 2020. Cererea este mai mare decât oferta la vânzare în orașele mari: pe piața veche există 14.000, iar, pe piața nouă, există 17.000 de locuințe la vânzare.

3.1. Definirea pieței

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

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Timișoara

3.2. Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Piața imobiliară din România continuă să crească pe toate segmentele, anul acesta, însă într-un ritm ceva mai lent comparativ cu evoluția din ultimii ani, estimează consultanții Colliers

International. Potrivit acestora, segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru majorarea valorii capitalului investit.

Specialiștii companiei de consultanță imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și în 2020, marcând încă un an bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situația la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei. Mai jos sunt principalele tendințe asociate anului 2020:

1. Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE. În 2019, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 4%, datorită consumului privat și exporturilor, iar sectorul imobiliar a contribuit cu aproximativ 1%. Luând în considerare creșterea bruscă a PIB din anul trecut, anul acesta este de așteptată o corecție până la un nivel mai sustenabil (spre 2-3%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene.

2. Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar în prezent, principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este destul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificărilor «verzi». Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se

adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de relocare ale companiilor", susțin Colliers International.

3. Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja 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.

4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va crește”.

5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii.

6. Piața forței de muncă va fi mai încordată. 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. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări.

7. Noi spații de retail la nivel național. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.

8. Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food-court și de servicii, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii”.

9. 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. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate”.

3.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potențialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să își construiască o locuință proprie în oraș.

Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură. În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019.

Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă. În acest context, balanța migrării ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International. O altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale din România se află încă pe o cale de convergență rapidă.

Dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electorali reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura, apreciază consultanții Colliers International.

Având în vedere cele expuse până acum, ne așteptăm ca în acest an să fim în prezența unei piețe subtil mai echilibrate decât în anul precedent.

3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această

caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2020 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.

Capitolul 4 **ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI**

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

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

tehnice calitative:

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

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

Capitolul 5

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl **proprietatea imobiliară** – imobil situat în Timișoara, B-ul 16. Decembrie 1989 nr.15 identificată în CF 402478 – C1 – U13 - Timișoara formată din un spațiu comercial, un depozit, un birou, o magazie și un WC cu suprafața totală de 65,5 mp.

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

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

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

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

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

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

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

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

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

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra

fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

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

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

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

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

5.3. Evaluarea proprietății

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

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro/mp/lună)		4,00	4,00	3,00	4,30
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	03.06.2020	03.06.2020	03.06.2020	03.06.2020	03.06.2020
	Curs valutar 1euro =	4,8378				
4	Adresă					
5	Localizare	16 Decembrie 1989	Buziașului	Odobescu	Central	Cetății
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casă	Casă	Casă	Casă
	Etaj	P	P	P+M	P	P+M
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	1900	1992	1920	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Centrală proprie	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	65,50	35,00	71,00	100,00	70,00
7	CMBU	Birouri	Birouri	Birouri	Birouri	Birouri
	Preț chirie/lună		140,00	284,00	300,00	301,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

10,00 Lei / mp / lună ≈ 2,00 Euro /mp / lună

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

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

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

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

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere –s-au aplicat ajustări

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

Localizarea –s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

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

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil –nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

Finisaje – nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind cu finisaje superioare subiectului

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

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

Criterii și elemente de comparație		Apartament de evaluat	Comparabile							
			Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
			Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
			%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)			4,00		4,00		3,00		4,30	
Tipul informației			oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere			-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)			3,40		3,40		3,00		3,66	
Drepturi de proprietate		depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat			3,40		3,40		3,00		3,66	
Condiții de finanțare		numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat			3,40		3,40		3,00		3,66	
Condiții de închiriere		nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat			3,40		3,40		3,00		3,66	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere		nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat			3,40		3,40		3,00		3,66	
Condiții de piață		curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare			0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat			3,40		3,40		3,00		3,66	
Localizare		16 Decembrie 1989	Buziașului		Odobescu		Central		Cetății	
Ajustare			10,00%	0,34	10,00%	0,34	-5,00%	-0,15	-10,00%	-0,37
Pret ajustat			3,74		3,74		2,85		3,29	
Caracteristici										
Suprafață, mp		65,50	35,00		71,00		100,00		70,00	
Ajustare			3,05%	0,10	-0,55%	-0,02	-3,45%	-0,10	-0,45%	-0,02
Tip imobil		Casă	Casă		Casă		Casă		Casă	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj		P	P		P+M		P		P+M	
Ajustare			0,00%	0,00	5,00%	0,17	0,00%	0,00	5,00%	0,18
Teren aferent		în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF		1.900,00	1.992,00		1.920,00		similar		similar	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje		medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare		Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Centrală proprie		Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare			-5,00%	-0,17	-5,00%	-0,17	-5,00%	-0,15	-5,00%	-0,18
Grup sanitar propriu		Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU		Birouri	Birouri		Birouri		Birouri		Birouri	
Ajustare			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat			3,67		3,72		2,60		3,27	
Ajustare totală netă		Euro	0,27		0,32		-0,40		-0,38	
Ajustare totală netă		%	8,05%		9,45%		-13,45%		-10,45%	
Ajustare totală brută		Euro	0,61		0,70		0,40		0,75	
Ajustare totală brută		%	18,05%		20,55%		13,45%		20,45%	
Numar ajustări			3		4		3		4	
Valoare de chirie piață		Euro/mp/lună	2,00							
Valoare de chirie piață		Lei/mp/lună	10,00							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 2,00 Euro/mp/lună										

COMPARABILE FOLOSITE

7/4/2020

Spatiu pentru birouri, zona Buziasului - birou de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X41F14021 - 140 EUR



ID Anunt: #X41F14021

Spatiu pentru birouri, zona Buziasului

Timisoara, zona Buziasului

Actualizat in 02.07.2020

140 EUR + TVA / luna

4 EUR + TVA / mp / luna



Caracteristici

Tip imobil:	Cladire de birouri
Suprafata totala disponibila:	35 mp
Clasa birouri:	B
An constructie:	1992

Spatii disponibile

Suprafata inchiriabila:	35 mp
Chirie / mp / luna:	4 EUR/mp (total: 140 EUR/luna) + TVA, Comision: standard
Disponibil:	imediat
Etaj:	Etaj 2

Specificatii

Compania Imobiliara Eugene Estate va ofera spre inchiriere spatiu pentru birouri, cu termopan, clima, centrala pe imobil, langa o hala industriala, cu acces de la soseaua principala de pe Calea Buziasului. Spatiul este compartimentat in :1 spatiu destinat secretariatului+1 spatiu destinat birourilor. Cladirea beneficiaza de paza permanenta.

Pretul nu include T.V.A, nu se percepe garantie, ci doar plata comisionului agentiei.

Informatiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.

Pentru mai multe detalii va rog sa ne contactati specificand CP968121 !

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 42 mp

Nr incaperi: 2

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretinchiriere: 140

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 4

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/buziasului/birou-de-inchiriat-X41F14021?lista=176925350>

1/2

7/4/2020

Odobescu-Maternitate, Spatiu de birouri, 71mp, Comision 0 - birou de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X84C1400C - 285 EUR



ID Anunt: #X84C1400C

Odobescu-Maternitate, Spatiu de birouri, 71mp, Comision 0

Timisoara, zona Odobescu

Actualizat in 14.04.2020

284,71 EUR / lună

4,01 EUR / mp / lună

**Caracteristici**

Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafata totala disponibila:	71 mp
Regim inaltime:	D+P+M
An constructie:	1920

Spatii disponibile

Suprafata inchiriala:	71 mp
Chirie / mp / luna:	4,01 EUR/mp (total: 284,71 EUR/luna), Comision 0% cumparator
Disponibil:	imediat
Etaj:	Mansarda

Specificatii

ImoWest Imobiliare va propune spre inchiriere mai multe spatii comerciale/birouri si apartamente intr-un imobil D+P+IE+M situat in zona Odobescu-Maternitate.

Cabinet Stomatologic cu 2 scaune - 87mp - 1200 euro/luna

Apartament 1 camera, 35,51 mp, etajul 1- 300 Euro/luna

Apartament 1 camera, 66 mp, 400 eur/luna

Apartament 3 camere, 85 mp, Mansarda - Ocupat

Spatiu demisol - 182 mp pret 650 eur/luna

Parter - 165 mp, se poate in parti in :

Varianta Albastra 102mp pret 800 euro/luna

Varianta Rosie 62,48mp -ocupat !

Mansarda -252,5 mp, 950 eur/luna; se poate imparti in:

-181 mp -ocupat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/odobescu/birou-de-inchiriat-X84C1400C?lista=176925350>

1/2

7/4/2020

inchiriez spatiu birouri central 300 euro - birou de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X7A70401A - 300 EUR



ID Anunt: #X7A70401A

inchiriez spatiu birouri central 300 euro

Timisoara, zona Central

Actualizat în 01.07.2020

300 EUR / lună

3 EUR / mp / lună

**Caracteristici**

Tip imobil:	Cladire mixta
Denumire imobil:	birouri
Suprafata totala disponibila:	100 mp
Clasa birouri:	A

Spatii disponibile

Denumire spatiu:	birouri-cabinet centru
Suprafata inchiriabila:	100 mp
Chirie / mp / luna:	3 EUR/mp (total: 300 EUR/luna) + alte cheltuieli, Comision: 60%
Disponibil:	din data de 01/06/2020

Specificatii

inchiriez spatiu format din doua apartamente care se pot inchiria impreuna sau separat , in suprafata totala de 100 mp, pret 300 euro/ ap sau 550 impreuna. apartamentele au cheltuieli mici si contor de curent separat. pretabil pentru cabinet medical,notarial, avocatura, IT, tel [vezi tot numarul](#)



CONSULTANT IMOBILIAR
CONSULTANT IMOBILIAR
SC LUX LIFE IMOBILY SRL PRO

0727.408.979

Alte telefoane:
0727.408.979

Anunt tiparit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X89S0403A

Cetatii- 2 cam- pretabil birou diferite activitati- 300 eu

Timișoara, zona Cetății

Actualizat in 22.06.2020

301 EUR / lună

4,3 EUR / mp / lună

**Caracteristici**

Tip imobil:	Clădire mixta
Denumire imobil:	spatiu birou
Suprafață totală disponibilă:	70 mp
Clasa birouri:	A

Spații disponibile

Denumire spațiu:	spatiu pentru diferite activitati
Suprafață închirială:	70 mp
Chirie / mp / lună:	4,3 EUR/mp (total: 301 EUR/lună), Comision: conform contractului de vizionare (grila)
Disponibil:	imediat

Specificații

Evolution Imobiliare va ofera spre inchiriere un spatiu intr-o zona Semicentrala, la 5-6 min de Centru, in apropiere mijloace de transport: tramvaiul 4 si 7, supermarketuri, scoli, gradinite, farmacii, banci etc.

Este situat la mansarda.

Este compus din 2 camere si 1 grup sanitar.

Suprafata utila este de 70 MP.

Pretabil birou pentru diferite activitati: resurse umane, asigurari etc.

Incalzirea se realizeaza cu ajutorul Centralei Proprii.

Spatiu este nemobilat iar pozele din imagine au caracter informativ.

Disponibil imediat.

Pret 300 Eu fix.

ANDREEA
Agent Imobiliar

EVOLUTION IMOBILIARE PRO

+40-745.679.970**Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția Evolution Imobiliare**<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/cetatii/birou-de-inchiriat-X89S0403A?lista=176925350>

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

1/2

Capitolul 6

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

Valoarea chiriei de piață a imobilului, 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 este:
10,00 Lei / mp / lună ≈ 2,00 Euro /mp / lună
Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
SC2020-010998/06.07.2020

CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

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

Având în vedere adresa înregistrată cu numărul SC2020-010998/03.07.2020, transmisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație I Est, cu privire la valorificarea prin închiriere a imobilului situat în Timișoara, bv. 16 Decembrie 1989 nr. 15, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare aferent spațiului mai sus menționat.



PRIMAR,
Nicolae Robu

DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU,
Slavița Dubleş

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 402478 COPIE

Carte Funciară Nr. 402478 Timisoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5084
Nr. topografic: 12214

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timisoara, Bdul 16 Decembrie 1989, Nr. 15, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402478	707	Construcția C1 înscrisă în CF 402478-C1; construcția C1 în CF 402478-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
758 / 01/04/1949		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuală 621/707, cota inițială 621/707 1) PRIMĂRIA MUN. TIMISOARA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5084)	A1
124402 / 21/08/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2568/2008 (Declarația aut. nr. 3969/2008 cu încheierea nr. 179502/2008);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 86/707, cota inițială 86/707 1) POPAT ZORAN IOAN, necasătorit, bun propriu OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5084)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
160084 / 03/08/2016		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU NR. 280, din 28/07/2016 emis de ANAF DGRFP TIMISOARA AJFP TIMIS;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 57485 - Lei reprezentând Contribuții de asigurări sociale de sănătate, impozit pe venituri din cedarea folosinței bunurilor, Regularizări, asupra cotei de proprietate a lui POPAT ZORAN - IOAN 1) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	A1
87959 / 23/04/2018		
Act Administrativ nr. decizie de ridicare nr. 18078, din 16/04/2018 emis de ANAF DGRFP TIMISOARA AJFP TIMIS;		
C2	În baza actelor de la dosar se radiază ipoteca legală de sub C1	A1



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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

JIVAN SORIN DORN
17.06.2019

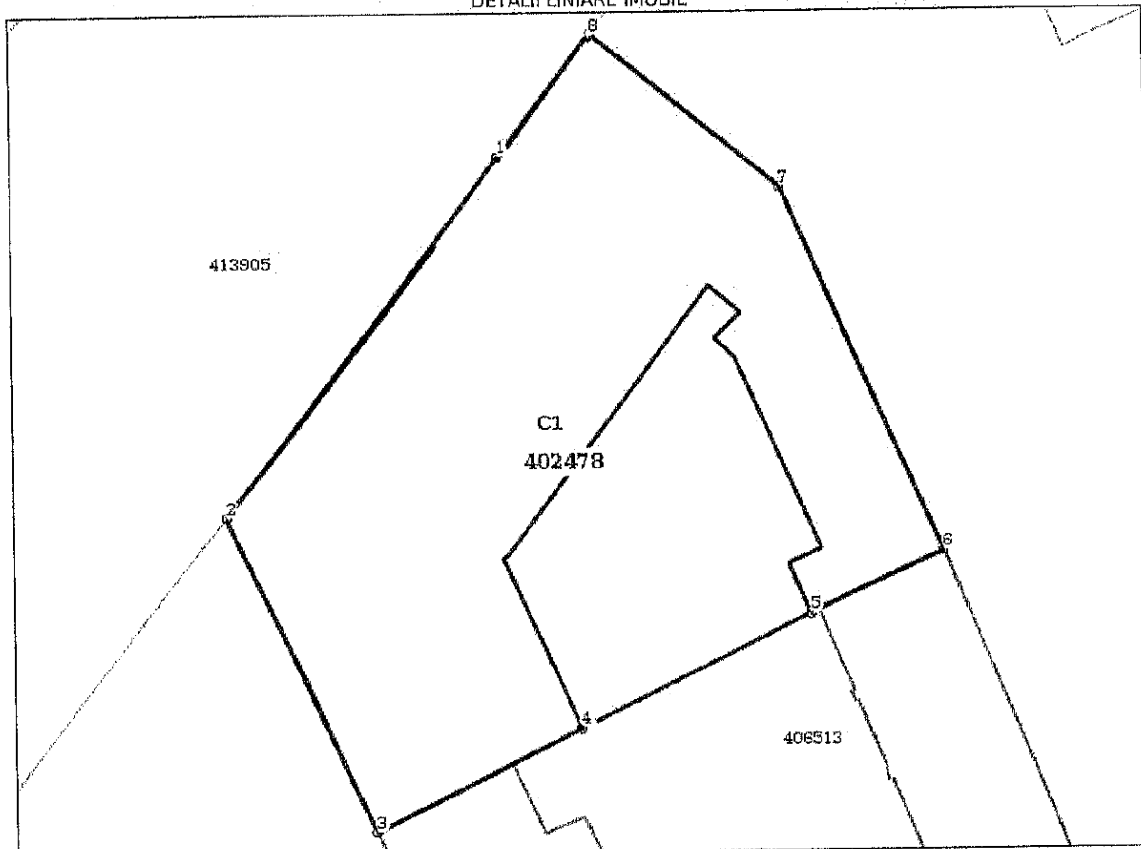
Carte Funciară Nr. 402478 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402478	707	construcția C1 în CF 402478-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.432
2	3	16.399
3	4	11.042
4	5	12.4
5	6	7.08
6	7	18.865



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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
JIVAN SOBIN DOANU
 referent

28 AUG. 2019

Carte Funciară Nr. 402478 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	11.658
8	1	7.404

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



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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

JIVAN SOBIRI DORNI
referent
28 AUG. 2019



222267

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 402478-C1 **COPIE**



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Timisoara, Bdul 16 Decembrie 1989, Nr. 15, Jud. Timis

Nr. CF vechi: 5084

Electronic: 402478-C1; Nr. Topo: 12214; Suprafata: -

Părți comune: terenul construit si neconstruit, intrarea uscata, curtea interioara, fundatii, fatada, ziduri, podul, accesul la pod, culoarele si accesul la subsol, bransamentele, racordurile si coloanele instalatiilor folosite in comun, WC-ul din curte, luminatoarele si coridoarele de acces la apartamente, casa scarii

Partile comune intre ap.7 si ap.7/1 sunt: antreul, baie, bucatarie, debara

Observatii: casa cu 1 etaj ci curte

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	10	1	402478-C1-U1		13,97%	99/707 mp teren in folosinta	compus din 3 camere, 1 antreu, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 WC, 1 oficiu, 1 debara, 1 magazie in curte si 3 boxe la subsol(24,50mp, 15,40mp, 5,65mp)
		parter	3 SAD	2	402478-C1-U2		12,17%	86/707 mp in proprietate	compus din 5 ateliere si o boxa la subsol(13,75 mp)
			2	3	402478-C1-U3		8,24% generale		situat in curte, compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu si 2 boxe la subsol (17,08 mp si 12,20 mp) si cu 58/707 mp teren in folosinta
			5 SAD	4	402478-C1-U4		7,07%		apartamentul 5 SAD -situat la subsol, compus din 1 birou, 2 magazii, ind. 7,07% p.c.i., 50/707 mp. teren in folosinta.
		parter	4-SAD	5	402478-C1-U5		4,77%		compus din 1 spatiu comercial, 1 depozit, avand 34/707 mp teren in folosinta
		parter + mezanin	9	6	402478-C1-U6		2,94%		situat la parter si mezanin, compus din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 boxa la subsol (5,86 mp), si 21/707 mp teren in folosinta
		parter	3A SAD	7	402478-C1-U7	22.72	2.18	15/707	Compus din 1 atelier
			3B SAD	8	402478-C1-U8	174.97	9999/10000	71/707	Compus din 4 ateliere la parter; 4 ateliere, 2 Wc-uri si 1 debara la mezanin si o boxa la subsol (13,75 mp)
			7	9	402478-C1-U9		10,05%	71/707 mp in folosinta	situat la etaj, compus din 3 camere si o boxa la subsol(29,59 mp.) avand 10,05% pci si 65% pc cu ap. nr.7/1
			6	10	402478-C1-U10				situat la etaj compus din 4 camere, 1 antreu, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camera alimente, 1 wc, 1 balcon si 3 boxe la subsol (11,07 mp 4,38 mp , 10,53 mp) avand 15,86% pc si 112/707 mp teren in folosinta
			8	11	402478-C1-U11				ap.8 situat la etaj, compus din 3 camere, 1 baie, 1 wc, 1 bucatarie, 1 camera alimente, 1 debara, 1 antreu, 1 balcon, 2 boxe la subsol (26,50 mp.; 4,63 mp.) avand 13,54%pci si 96/707 mp.teren in folosinta
		la etaj	7/1	12	402478-C1-U12		5,16%	36/707 mp teren - folosinta	Apart 7/1 cu 2 camere o boxa la subsol (6,10 mp) cu 5,16% pci si cu 35% corp 7 si 36/707 mp teren-folosinta
		parter	SAD	13	402478-C1-U13		6,23%	44/707 mp teren in folosinta	Apart 1-SAD cu 1 spatiu comercial , 1 depozit , 1 birou , 1 magazie , 1 Wc,

B. Partea II. Proprietar si acte



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

JIVAN SOBIN DORU
pagina 1 din 1
referent

28 AUG. 2019

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 402478-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

106649 / 03/08/2007

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SZILAGYI ROZALIA, necasatorita, bun propriu <i>Observatii: (provenita din conversia CF 134562)</i>	A1 / B:7
B2	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani <i>Observatii: (provenita din conversia CF 134562)</i> <i>Radiata prin cererea nr.201316/29.12.2011, act nr.contract de vanzare-cumparare aut.2245/28.12.2011</i>	A1

18517 / 17/02/2009

Act Administrativ nr. 286-act de promisiune de vanzare, din 12/02/2009 emis de av andrei si asociatii;

B3	Se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui; 1) LAICHICI DORU-ANDREI, si sotia 2) LAICHICI ANDREA <i>Observatii:</i> <i>Radiata prin cererea nr.201316/29.12.2011, act nr.contract de vanzare-cumparare aut.2245/28.12.2011</i>	A1
----	---	----

56122 / 19/05/2009

Act Administrativ nr. 1564, din 29/04/2009 emis de PRIM TM;

B4	Se noteaza adresa noua ca fiind in Bv. 16 Decembrie 1989 nr 15	A1
----	--	----

14066 / 02/02/2011

Act Administrativ nr. 30229, din 20/12/2010 emis de PRIMARIA;

B5	Imobilul isi schimba destinatia devenind SPATIU COMERCIAL si birouri cu acces direct din exterior (fost Apart.10)	A1
----	---	----

201316 / 29/12/2011

Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut.2245, din 28/12/2011 emis de NP.CLAICI ANA VALENTINA;

B6	Imobil inclus în Situl urban Vechiul Cartier Iosefin, cod TM-II-s-B-06098, poz. 63 în Lista Monumentelor Istorice 2010	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LAICHICI DORU-ANDREI, căsătorit, bun propriu	A1 / B:10

64651 / 17/04/2014

Act Notarial nr. 442, din 17/04/2014 emis de Claici Ana Valentina;

B8	Interdictie de instrainare si grevare 1) STANCU CORNEL	A1
----	---	----

8427 / 18/01/2017

Act Notarial nr. antecontract de vanzare aut. sub nr. 77, din 17/01/2017 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;

B9	Se noteaza antecontractul de vanzare si interdictie de instrainare si grevare pana la data de 28.04.2017 1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA, CIF:8154099	A1 / B:10
----	---	--------------

49386 / 10/03/2017

Act Notarial nr. contract de vanzare aut. sub nr. 552, din 09/03/2017 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;

B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA, CIF:8154099	A1
-----	---	----



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

JIVAN GIORAN DORU
referent
28 AUG. 2019

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala 402478-C1-U2 (SISTATA)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
124402 / 21/08/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2568/2008 (si incheierea nr.179502/2008);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POPAT ZORAN IOAN, necasatorit, bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 134554)	A1
B2	Interdictie de instrainare si grevare 1) POPAT LILIANA Observatii: (provenita din conversia CF 134554)	A1
112043 / 22/07/2011		
Act Notarial nr. 283, din 21/07/2011 emis de NP BARAC PAULA;		
B3	Se sisteaza cf. 134554 (identificator electronic 402478-C1-U2) a imobilului cu nr. cad. 402478-C1-U2/Timisoara ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile: -- nr.cad.402478-C1-U7\cf.402478-C1-U7; -- nr.cad.402478-C1-U8\cf.402478-C1-U8;	A1

Unitate individuala 402478-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
4366 / 25/02/2002		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform L 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CIOBRA VIOREL, si sotia 2) CIOBRA ANA, bun comun Observatii: (provenita din conversia CF 134553)	A1
Nota nr. 0;		
B2	interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani conform articol 9 din L 112/1995 Observatii: (provenita din conversia CF 134553) Radiata prin cererea nr.10236/23.01.2014, act nr.CERERE DE INREGISTRARE/23.01.2014	A1

Unitate individuala 402478-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
125454 / 25/08/2008		
Contract De Cumparare nr. 410/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) HOSU VIRGIL Observatii: (provenita din conversia CF 134556)	A1

Unitate individuala 402478-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
96222 / 25/06/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 345/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC BOBUL DE GRAU SRL TIMISOARA Observatii: (provenita din conversia CF 134555)	A1
B2	Interdictie de instrainare pe o perioada de 3 ani Observatii: (provenita din conversia CF 134555)	A1



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

7/2019
referență
28.08.2019

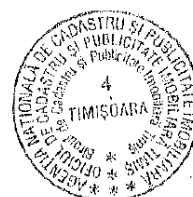
Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate Individuala 402478-C1-U6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
83743 / 03/06/2008		
Contract De Cumparare nr. L112/95;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PAPURA ALEXANDRINA, necasatorita, bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 134561/A)	A1
B2	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani Observatii: (provenita din conversia CF 134561/A)	A1

Unitate individuala 402478-C1-U7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
112043 / 22/07/2011		
Act Notarial nr. 283, din 21/07/2011 emis de NP BARAC PAULA;		
B1	Se înființează cartea funciara 402478-C1-U7 a imobilului cu numărul cadastral 402478-C1-U7/Timisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 402478-C1-U2 înscris în cartea funciara 134554 (Identificator electronic 402478-C1-U2);	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2568/2008 (si incheierea nr.179502/2008);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) POPAT ZORAN-IOAN, necasatorit, bun propriu Observatii: pozitie transcrisa din CF 402478-C1/Timisoara, inregistrata prin incheierea nr. 124402 din 21/08/2008;	A1
B3	Interdictie de instrainare si grevare 1) POPAT LILIANA Observatii: pozitie transcrisa din CF 402478-C1/Timisoara, inregistrata prin incheierea nr. 124402 din 21/08/2008; Radiata prin cererea nr.112043/22.07.2011, act nr.283/21.07.2011	A1
B4	Imobilul este inclus în Situl Urban vechiul cartier Iosefin, cod TM-s-B-06098 Poz.63 în Lista Monumentelor Istorice-2010, judetul Timis	A1
Act Notarial nr. 283, din 21/07/2011 emis de NP BARAC PAULA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SOCEANU NICOLAE, si sotia 2) SOCEANU ELENA, ,bun comun	A1



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

Pagina 4 din 11
JIVAN SORIN DORU
referent
28 AUG. 2019

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402478-C1-U8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
112043 / 22/07/2011		
Act Notarial nr. 283, din 21/07/2011 emis de NP BARAC PAULA;		
B1	Se înființează cartea funciara 402478-C1-U8 a imobilului cu numărul cadastral 402478-C1-U8/Timisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 402478-C1-U2 înscris în cartea funciara 134554 (identificator electronic 402478-C1-U2);	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2568/2008 (și încheierea nr.179502/2008);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) POPAT ZORAN IOAN, necasatorit, bun propriu	
B3	Interdicție de înstrăinare și grevare	A1
	1) POPAT LILIANA	
Act Notarial nr. 283, din 21/07/2011 emis de NP BARAC PAULA;		
B4	Imobilul este inclus în Situl Urban vechiul cartier Iosefin, cod TM-s-B-06098 Poz.63 în Lista Monumentelor Istorice-2010, județul Timis	A1
123553 / 29/07/2013		
Act Administrativ nr. E22013-019416, din 18/07/2013 emis de Primaria Municipiului Timisoara (act administrativ nr. 20943/25-07-2013 emis de Municipiul Timisoara);		
B5	Se respinge cererea formulata de SC EFICIENT SA	A1
147664 / 13/09/2013		
Act Administrativ nr. E22013-019416, din 18/07/2013 emis de Primaria Municipiului Timisoara;		
B6	Se respinge cererea formulata de SC EFICIENT SA, avand ca obiect actualizare date.	A1
193182 / 28/11/2013		
Înscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie actualizare date, din 18/12/2013 emis de SC EFICIENT SA (adresa nr.794/12.11.2013 Primaria Timisoara);		
B7	Se receptioneaza documentatia cadastrala pentru actualizare date U.I.	A1

Unitate individuala 402478-C1-U9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
46596 / 02/04/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare conf. L.112/1995, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) MOS IOAN, si sotia	
	2) MOS LUMINITA, bun comun	
	Observatii: (provenita din conversia CF 134558)	
B2	Interdicție de înstrăinare pe 10 ani art.9 din L.112/1995	A1
	Observatii: (provenita din conversia CF 134558)	
	Radiata prin cererea nr.88691/18.04.2016, act nr.DECLARATIA-NR.473/14.04.2016	



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

7 R 402478-C1-U8
referent

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402478-C1-U10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
4365 / 25/02/2002		
Act nr. 0 (nationalizare nr 758/1949,apartamentare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA <i>Observatii: (provenita din conversia GF 134557)</i>	A1
50669 / 09/04/2012		
Act Administrativ nr. 1221, din 28/03/2012 emis de SC OJCVL TIM SRL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CUMPARARE conf Lg 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) GOMAN GHEORGHE, necasatorit, bun propriu	A1 / B:3
172585 / 14/11/2012		
Act Administrativ nr. DOS 40/EX/2012, din 17/07/2012 emis de BEJ CLAI CI M.;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) LAICHICI DORU-ANDREI	A1 / B:6
185946 / 07/12/2012		
Act Notarial nr. 1737, din 07/12/2012 emis de CLAI CI ANA VALENTINA;		
B4	Interdictie de instrainare si grevare 1) CHINGEA DORIN ILIE <i>Observatii: Incheiere nr 192980 / 20.12.2012 Radiata prin cererea nr.97960/16.06.2014, act nr.676/13.06.2014</i>	A1
122416 / 07/06/2016		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare cumparare aut. nr. 2236, din 06/06/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B5	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare pana la data de 01.07.2016 in fav: 1) SOCIETATEA TIFEL SRL, CIF:4152583 <i>Observatii: Radiata prin cererea nr.135512/27.06.2016, act nr.Contract de vanzare aut. nr. 2477/24.06.2016</i>	A1
135512 / 27/06/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 2477, din 24/06/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SOCIETATEA TIFEL SRL, CIF:4152583	A1
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut. nr. 2478, din 24/06/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B7	Interdictie de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare si alipire, construire si demolare, restructurare si amenajare 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1
Act Administrativ nr. Adresa nr. 697, din 15/03/2016 emis de Directia Judeteana pentru Cultura Timis;		
B8	Imobilul este cuprins in Situl urban "Vechiul cartier Iosefin", Cod TM-II-s-B-06098 Poz. 63, in Lista Monumentelor Istorice-2015, judetul Timis.	A1
259366 / 19/12/2017		
Act Notarial nr. 3307, din 18/12/2017 emis de Cloana-Incze Andreea;		
B9	Interdictie de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare si alipire, construire si demolare, restructurare si amenajare 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1



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

JIVAN SOBIN DORU
Pagina 8 din 11
28.11.2019

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402478-C1-U11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
4365 / 25/02/2002		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare Lg.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SUIUGAN TEODOR, si sotia 2) SUIUGAN ELENA Observatii: (provenita din conversia CF 134560)	A1 / B.3, B.4, B.5, B.7
B2	Interdictie de instrainare pe 10 ani, conf. art.9 Lg.112/1995 Observatii: (provenita din conversia CF 134560) Radiata prin cererea nr.122212/08-07-2015, act nr.certificate de mostenitor nr. 55/08-07-2015	A1
122212 / 08/07/2015		
Act Notarial nr. certificate de mostenitor nr. 55, din 08/07/2015 emis de BNP BORA MARIA (act de lichidare a regimului comunității legale aut.934/08-07-2015 BNP BORA MARIA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 2/16 1) SUIUGAN ELENA	A1 / B.7
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 3/16 1) SUIUGAN DOREL REMUS	A1 / B.7
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 3/16 1) SUIUGAN ADRIAN - NICOLAE	A1 / B.7
134000 / 23/06/2016		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare cumparare aut. nr. 2436, din 22/06/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B6	Se noteaza promisiune bilaterala de vanzare-cumparare, pana la data de 10.08.2016, in favoarea: 1) TAMAS PETER LADISLAUS Observatii: Radiata prin cererea nr.184960/13-09-2016, act nr.Contract de vanzare aut. nr. 3232/12-09-2016	A1
184960 / 13/09/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 3232, din 12/09/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TAMAS PETER LADISLAUS, necasatorit, bun propriu	A1
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut. nr. 3236, din 12/09/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B8	Interdictie de instrainare, grevare, demolare, construire, inchiriere 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1
Act Administrativ nr. Adresa nr. 2010, din 12/07/2016 emis de Directia Judeteana pentru Cultura Timis;		
B9	Imobilul este inclus in Situl urban "Vechiul Cartier Iosefin", cod TM-II-s-B-06098, poz.63, in Lista Monumentelor Istorice-2015, judetul Timis.	A1

Unitate individuala 402478-C1-U12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
40472 / 21/03/2007		
Act De Vanzare Cumparare nr. -, din 21/03/2007 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Lg 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BASAMENȚCHI GHEORGHE, si sotia 2) BASAMENȚCHI MARIA, bun comun	A1
B2	Interdictie de instrainare pe perioada de 10 ani cf. Lg 112/1995 art.9	A1 / B.3
60326 / 23/03/2017		
Act Normativ nr. art. 230, lit.f, Lg. 71, din 10/06/2011 emis de Guvernul Romaniei;		
B3	Se radiaza interdictia de la B.2	A1



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

 Pagina 7 din 1
 JIVAN SORIN DOM
 28.08.2020

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402478-C1-U13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
4365 / 25/02/2002		
Act nr. -, din 25/02/2002 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, -apartamentare, anterior nationalizare cu nr 758/1949, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA	A1

C. Partea III. Sarcini**CONSTRUCTIE**

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

Unitate individuala 402478-C1-U1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
44910 / 28/03/2012		
Act Notarial nr. contract de imprumut cu ipoteca autentificat sub nr.270, din 27/03/2012 emis de NP NAN ALEXANDRA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:123200 LEI, conventionala 1) BETUKER-RAGNAR-ZOLTAN <i>Observatii:</i> Radiata prin cererea nr.37456/08.03.2013, act nr.260/07.03.2013	A1
64651 / 17/04/2014		
Act Notarial nr. 442, din 17/04/2014 emis de Clai Ci Ana Valentina;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:45500 EUR, conventionala 1) STANCU CORNEL	A1
7900 / 18/01/2017		
Act Notarial nr. 25, din 17/01/2017 emis de SFERDIAN IRINA;		
C3	Se respinge cererea formulata de BN SFERDIAN IRINA avand ca obiect radiere ipoteca	A1
8427 / 18/01/2017		
Act Notarial nr. declaratie aut. sub nr. 25, din 17/01/2017 emis de NP SFERDIAN IRINA;		
C4	In baza declaratiei aut. sub nr. 25/2017 se radiaza ipoteca de sub C2 si interdictia de sub B8	A1

Unitate individuala 402478-C1-U2 (SISTATA)

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

Unitate individuala 402478-C1-U3

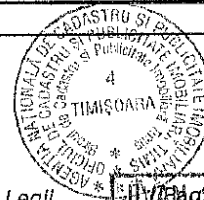
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
4366 / 25/02/2002		
Contract De Ipoteca nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:45191488 RON 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA <i>Observatii:</i> (provenita din conversia CF 134553) Radiata prin cererea nr.32882/09.03.2011, act nr.000834/11.02.2011	A1

Unitate individuala 402478-C1-U4

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

Unitate individuala 402478-C1-U5

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



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

SECRETAR GENERAL
referent
28 AUG. 2019

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402478-C1-U6

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

Unitate individuala 402478-C1-U7

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

Unitate individuala 402478-C1-U8

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
160084 / 03/08/2016	
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU NR.280, din 28/07/2016 emis de ANAF DGRFP T-SOARA AJFP TIMIS;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:57485 LEI, reprezentand Contributii de asigurari sociale de sanatate, Impozit pe venituri din cedarea folosintei bunurilor, Regularizari, asupra cotei de proprietate a lui POPAT ZORAN - IOAN 3) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS
	A1
87959 / 23/04/2018	
Act Administrativ nr. decizie de ridicare nr. 18078, din 16/04/2018 emis de ANAF DGRFP TIMISOARA AJFP TIMIS;	
C2	In baza actelor de la dosar se radiaza ipoteca legala de sub C1
	A1

Unitate individuala 402478-C1-U9

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
46596 / 02/04/2007	
Contract De ipoteca nr. 0;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27470 RON 1) SC OJCVL-TIM-SRL Observatii: (provenita din conversia CF 134558) Radiata prin cererea nr.88691/13.04.2016, act nr.DECLARATIA NR.473/14.04.2016
	A1



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

JPAAV-ROVIN DORU
referent
28 AUG. 2019

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala 402478-C1-U10

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
57527 / 24/04/2012		
Somatie nr. dos.nr.40/EX/2012, din 24/04/2012 emis de BEJ MARIUS CLAICI;		
C1	Se noteaza somatia de plata din dos. nr. 40/ex/2012 al BEJ Marius Claici, pentru sumele de 41.425,44 euro cu titlu de debit din titlul executoriu, 8.816,28 lei, reprezentand onorariul executorului judecatoresc, 472,63 lei, reprezentand cheltuieli initiale de executare silita, 12,45 lei, reprezentand taxa judiciara de timbru si timbru judiciar mobil, 372 lei, reprezentand cheltuieli suplimentare de executare silita si 80 lei, reprezentand taxe percepute de BCPI Timisoara 1) LAICHICI DORU-ANDREI Observatii: Radiata prin cererea nr.172585/14.11.2012, act nr.DOS-40/EX/2012/17.07.2012	A1
185946 / 07/12/2012		
Act Notarial nr. 1737, din 07/12/2012 emis de CLAICI ANA VALENTINA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:38900-EUR 1) CHINCEA DORIN ILIE Observatii: Incheiere nr 192880 / 20.12.2012 Radiata prin cererea nr.97960/16.06.2014, act nr.676/13.06.2014	A1
192880 / 20/12/2012		
Act Notarial nr. 1925, din 20/12/2012 emis de CLAICI ANA VALENTINA;		
C3	Se noteaza contract de cesiune de creanta si cesiune drept de ipoteca conventionala de sub C2 si B4 in fav CHINCEA DORIN ILIE	A1
135512 / 27/06/2016		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut. nr. 2478, din 24/06/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:469000 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1
259366 / 19/12/2017		
Act Notarial nr. 3307, din 18/12/2017 emis de Cloana-Incze Andreea;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului in fav 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1

Unitate individuala 402478-C1-U11

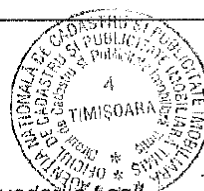
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
184960 / 13/09/2016		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut. nr. 3236, din 12/09/2016 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:223000 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1

Unitate individuala 402478-C1-U12

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
40472 / 21/03/2007		
Act nr. -, din 21/03/2007 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:17420 LEI, diferenta de pret 1) SC OJVL-TIM SRL	A1 / E2
60326 / 23/03/2017		
Act Notarial nr. 459, din 22/03/2017 emis de BNP FARA-LEAHU IULIANA;		
C2	Se radiaza ipoteca C.1	A1

Unitate individuala 402478-C1-U13

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



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

Referent
218-AUG-2019

Carte Funciară Nr. 402478-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

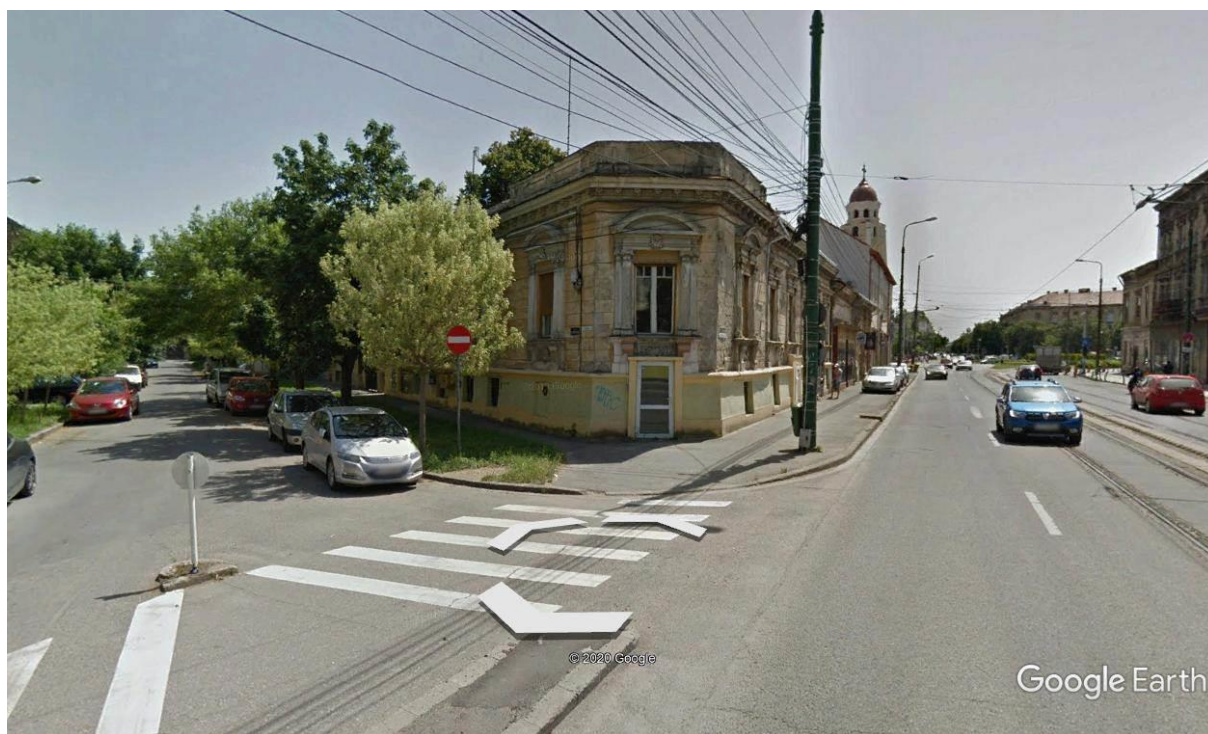


Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 1
JIVAN SCUTIN LORNA
28 APR 2019

IDENTIFICARE







AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2020
Valabil până la: 31. 12. 2020

Președinte,
Sorin Adrian Petre

2020