

506/24.06.2021

Primăria Municipiului Timișoara
Timișoara 2023 Capitală Europeană a Culturii

SRDC/BMD

S-a înregistrat cu numărul: SC2021-017685 din 23.06.2021

SC15 Corespondenta Direcția Economică
la Direcția Economică

Am preluat de la AWB 6171112110001 FAN CURIER EXPRESS
Firma: 4393/2021 SC FIDOX SRL BRASOV

Cu adresa: Timișoara,

Total 1 file

Termen de rezolvare: 23.07.2021

Termen direcție: 08.07.2021

Obs. RAPORT DE EVALUARE PROPR IMOB CAB MEDICAL,
STR. ALEAA INULUI, NR. 2

Timișoara, la 23.06.2021

Consilier/Referent
Delia Varanic

Declar că sunt de acord și îmi exprim consimțământul în mod expres, neechivoc, liber și informat cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora, pentru a fi colectate, folosite, prelucrate și stocate de către Primăria Timișoara, în vederea îndeplinirii atribuțiilor legale ale acestei instituții.

Semnătura

Cod FO-24-01, ver. 4

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA ECONOMICA

26.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ**

Evaluare proprietate imobiliară

CABINET MEDICAL NR.1

ALEEA INULUI NR.2

CF – 400841 – C1 – U19 – TIMIȘOARA



Evaluator autorizat ANEVAR – EI,EPI,EBM – Leg.14997

Ing.Pantel Ovidiu



Data: 10.06.2021



CUPRINS
1. INTRODUCERE
1.1. Sinteza evaluarii
1.2. Certificarea evaluatorului
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
2.1. Identificarea și competența evaluatorului
2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
2.3. Scopul evaluării
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
2.5. Tipul valorii estimate
2.6. Data evaluării
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
2.11. Conformitatea cu SEV
2.12. Descrierea raportului
3. PREZENTAREA DATELOR
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
3.2.1. Situația juridică
3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
6.2. Abordarea prin piață
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7.1. Raportarea valorii
8. ANEXE
8.1. Acte de proprietate
8.2. Fișe calcul

REFERITOR : ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

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.0023/2021, reprezentată prin ing. Panțel Ovidiu – administrator, evaluator autorizat ANEVAR – EIEPIEBM cu legitimația nr.14997, în baza Acordului cadru nr.83/10.07.2018, a contractului subsecvent nr.271/23.12.2020 și a comenzii comenzii CT2021-334/02.04.2021 emise de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare în vederea estimării chiriei de piață a Cabinetului medical nr.1 situat în alee Inului nr.2 Timișoara.

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 – **DOMINIC FRITZ** și Director economic – **STELIANA STANCIU**

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

4. Utilizator desemnat – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **DOMINIC FRITZ** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

5. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie Cabinetul medical nr.1 situat în alee Inului nr.2 Timișoara înscris în CF 400841 – C1 – U19 situat la parterul imobilului compus dintr-o încăpăre în exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1, 2, 3 și 4 din coridorul deschis, 33,33% cu cabinetul 1,2 (sală așteptare, grup sanitar, antreu și fișier) și 3,21% din p.c.i. și 10/342 mp din teren.

Conform releveu atașat prezentului raport și pusă la dispoziție de client suprafața utilă a camerei este de 17,46 mp și suprafața utilă a spațiilor comune este de 20,66 mp. prin urmare suprafața utilă care urmează a fi închiriată este de 38,12 mp.

6. Dreptul de proprietate supus evaluării - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra Cabinetului medical nr.1 situat în alee Inului nr.2 Timișoara.

7. Tipul valorii – este "**Chiria de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"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"

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

8. Moneda raportului este RON și EURO la cursul din 10.06.2021 1euro = 4,9218 ron.

9. Data evaluării: 10.06.2021

Data inspecției : 05.05.2021

Data raportului : 10.06.2021

10. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

CF 400841 – C1– U19

11. Valoarea chiriei de piață propusă - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.1 situat în alee Inului nr.2 Timișoara, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

Valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.1:

26,82 Lei/mp/lună ≈ 5,45 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

12. Argumente privind valoarea propusă - Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
- și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM



CAP.1. INTRODUCERE**1.1 Declarație de certificare**

Referitor la stabilirea valorii chiriei de piață a Cabinetului medical nr.1 situat în alee Inului nr.2 Timișoara, după informațiile pe care le dețin certificăm că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor actuale de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării

Evaluator Autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



CAP.2.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Conform SEV 101:

2.1. Identificarea și competența evaluatorului : prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu , cu numărul legitimației 14997.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat : **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **DOMINIC FRITZ** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

2.3. Scopul evaluării : Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate :

Dreptul de proprietate supus evaluării : a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra Cabinetului medical nr.1 situat în alee Inului nr.2 Timișoara.

2.5. Tipul valorii : este "**Chiria de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"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"

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului : 10.06.2021

Data inspecției : 05.05.2021

Data raportului : 10.06.2021

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru estimarea valorii chiriei de piață au fost aplicate următoarele proceduri:

documentarea pe baza actelor și informațiilor furnizate de către proprietar;

vizualizarea construcțiilor;

culegerea datelor și informațiilor de pe piața specifică;

analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;

Pe baza datelor furnizate au fost preluate ca atare informații privind drepturile de proprietate, suprafețele construcțiilor, accesul la construcții, nefiind realizate verificări suplimentare, care nu cad în sarcina evaluatorului în cadrul unei misiuni de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea :

documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar:

CF 400841 – C1 – U19

Contracte de vânzare cumpărare anterioare în același imobil;

publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică ;

date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;

publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare;

literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului;

date și informații furnizate de BNR;

reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru legalitatea și acuratețea datelor și informațiilor emane din partea proprietarului, utilizatorului desemnat și a publicațiilor consultate. Nu s-au efectuat măsurători, suprafețele au fost luate ca atare din documente.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale Conform SEV 101, ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. O ipoteză

specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la *data evaluării*, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la *data evaluării*.

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premize:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunurilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale clădirilor, ci a estimat valoarea acestora bazându-se pe suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat.
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop.
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client.
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare.
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare.
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel.
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: Nu sunt.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunurilor ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii chiriei de piață, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la nici unul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

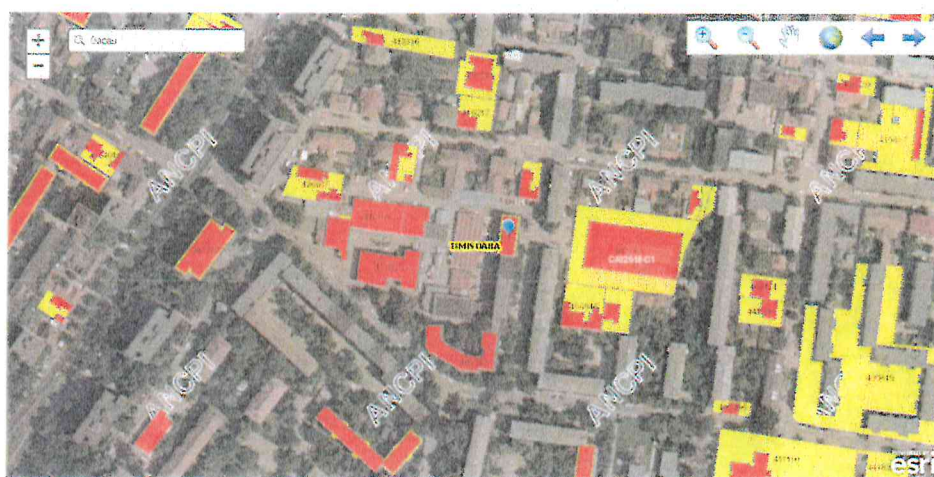
Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În anul 2011, Timișoara avea 319.279 de locuitori și era al treilea oraș ca populație din România, fiind printre puținele orașe care au înregistrat o creștere de la cifra înregistrată la recensământul din 2002. Zona metropolitană Timișoara are o populație de 468.162 de oameni, pe când populația zonei urbane funcționale (ZUF) numără 508.037 de locuitori.

Timișoara este un centru industrial, comercial, medical, cultural și universitar important pentru România. Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar *vár*, „cetate”, adică Cetatea Timișului. Situat pe râul Bega, orașul este considerat capitala regiunii istorice Banat. Din 1848 și până în 1860 a fost capitala Voivodinei sârbești și a Banatului timișan. Cucerită în 1716 de către austrieci de la turci, Timișoara s-a dezvoltat în următoarele secole îndărătul fortificațiilor și în nucleele urbane situate în jurul lor. După ce fortificațiile și-au pierdut utilitatea în lumina avansurilor tehnologice din domeniul militar, cetatea a fost în mare parte dezmembrată și zonele recuperate au fost valorificate. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În 1989, orașul a fost focarul Revoluției Române, care a îndepărtat regimul comunist.



Sursa: Portal ANCP



Sursa: Google Earth



Sursa: Google Earth

3.2. Prezentare generală a proprietății

Cabinetul medical este situat în cartier Șagului zona 3, la parterul unui bloc de locuințe.

3.2.1. Situația juridică. Drepturi de proprietate evaluate - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra Cabinetului medical nr.1 situat în alea Inului nr.2 Timișoara. Documentele care atestă dreptul absolut asupra proprietății sunt atașate raportului

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul este situat în Timișoara, Cartier Șagului

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apă, gaz, canalizare.
- amplasamentul nu este împrejmuț;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din aleea Inului ;

Caracteristici fizice:

- forma: regulată;

- categoria de folosință: curți construcții;

- terenul este ocupat parțial de construcții de tip bloc de locuințe;

- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul orașului Timișoara;

Notă: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcțiilor nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.

Descrierea clădirii**Infrastructura**

Fundația clădirii este de tipul fundației radier general, turnat pe o pernă de balast cilindrat și compactat.

Suprastructura

Suprastructura clădirii este de tipul cadrelor din beton armat, cu stâlpi și grinzi turnate monolit. Planșeele din beton armat reazemă pe aceste grinzi care permit și rezemarea zidurilor de închidere.

Zidării și compartimentări

Zidăria de închidere perimetrală a clădirii s-a realizat din cărămidă plină și are 37,5 cm grosime. Compartimentările interioare sunt realizate din zidărie de cărămidă de 24, 12,5 și 7 cm grosime.

Finisajul interior**Finisaje umede la pereți și tavan**

Pereții interioari sunt tencuiți, gletuiți și zugrăviți superior, în culori de apă. Tavanele sunt zugrăvite simplu, în culori de apă.

Finisaje uscate la pereți

Pereții de pe holul clădirii au fost finisați cu vopsele acrilice.

Pereții interioari din grupurile sanitare sunt finisați prin placare cu faianță

Finisajul exterior - Fațade

Fațada clădirii a fost tencuită cu mortar de tip M50-T drișcuit peste care s-a aplicat un strop de ciment, cu mai mult ciment în compoziție, iar după uscare, vopsitorii acrilice de exterior.

Pardoseli reci

Pardoseala din mozaic turnat în câmp continuu este realizată pe suprafețe întinse, cu rosturi de tasare și dilatare realizate din ștraifuri de sticlă.

Tâmplăria exterioară

Ferestrele sunt din lemn cu cercevele duble, vopsite, cu 1, 2 și 3 canate. Glafurile exterioare sunt din tablă zincată, iar cele interioare din lemn, vopsite.

Tâmplăria interioară**Terase necirculabile**

Terasa clădirii este de tip necirculabilă, având hidroizolația din carton și pânză asfaltată, iar termoizolația executată cu bca în grosime variabilă, între 20 și 30 cm. Peste ultimul strat de carton asfaltat, de tip CA400-N, este un strat de pietriș spălat în grosime de 5 cm. Gura de scurgere a apelor pluviale este din fontă, la fel și aerisirile instalațiilor sanitare. Hidroizolația verticală este protejată cu mortar de ciment fixat pe rabiț.

Instalații electrice

Instalațiile electrice funcționale sunt de tip îngropat și asigură iluminatul cu lămpi cu incandescență și prizele monofazate. În clădire sunt și trasee de curenți slabi

Instalații sanitare**Rețea de apă potabilă**

Instalația de alimentare cu apă potabilă este realizată cu țeavă de tip PEHD Rehau, de înaltă densitate.

Rețea de scurgere a apelor menajere și pluviale

Instalația de scurgere a apelor menajere este realizată prin tubulatură de polipropilenă.

Obiecte sanitare

Clădirea are grupuri sanitare separate pentru bărbați și pentru femei.

Cabine cu vase WC cu rezervorul de apă aparent

Instalație funcțională de încălzire

Instalația este realizată pe corpuri statice vopsite, având legăturile la coloane realizate din țeavă neagră, vopsite. Sistemul este conectat la termoficarea de cartier.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea de evaluat este un cabinet medical situat în incinta policlinicii

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluari există cerere pentru utilizarea legal permisă și am identificat comparabile.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

Tipul proprietatii imobiliare: cabinet medical;

Caracteristicile proprietatii imobiliare: clădire de tip bloc de locuințe

Modul de ocupare/utilizare: în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirieș;

Baza de clienți (potențialii utilizatori): am identificat clienți potentiali.

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunostinta de documente/informații/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;

Utilitati disponibile: energie electrica, apa, gaz, canalizare ;

Forma: regulata;

Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zone apropiate și au fost identificate comparabile;

Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți similare (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită; În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică proprietății subiect este cea construcțiilor cu destinație medicală.

Pasul 3. Analiza cererii

La momentul evaluării există cerere pentru acest tip de construcții

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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 (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Începutul anului 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orase, iar începând cu februarie, datele indica o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

oferta de vânzare – suficiente informații;

oferta de închiriere – suficiente informații;

stocul total disponibil – suficient, în stagnare;

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția.

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța fata de drumuri de acces, amenajari exterioare, împrejmuire, restricții etc;*

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă în zonele studiate.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

permisă legal

fizic posibilă

fezabilă financiar

maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a construcției

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a cabinetului medical, am cules de pe piață informații referitoare la cabinete medicale similare amplasate în Timișoara.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a construcției, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Da	Da	Nu
Rezidențial	Da	Da	Da	Nu
Medical	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a construcției este cea **medicală**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare construcției* este cea de **clădiri medicale (utilizarea actuală)**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a proprietății construite)

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

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

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

6.2. Evaluarea chiriei de piață a cabinetului prin abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
localizările respective;

calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;

utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;

situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;

data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona. 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 similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

Valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.1:

26,82 Lei/mp/lună ≈ 5,45 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii. Etapele parcurse: inspecția și descrierea construcției; culegerea datelor de pe piața imobiliară, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia; identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile; evaluarea propriu zisă.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

Valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.1:**26,82 Lei/mp/lună ≈ 5,45 Euro/mp/lună**

Valoarea nu conține TVA

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea chiriei de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii februarie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM



Cap.8 Anexe – 8.1. Acte



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA MIJLOACELOR FIXE
NR.CT2021-334/02.04.2021

Biv.C.D. Loga nr.1, 300030 Timișoara, tel: 0256 408 476, www.primariatm.ro

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” conform contract subsecvent nr. 271/23.12.2020, conform contractului subsecvent nr. 271/23.12.2020.

Vă rugăm să demarați procedura de elaborare a raportului de evaluare a imobilului menționat mai jos, în vederea stabilirii tarifului de închiriere actualizat, după cum urmează:

- Imobil- Cabinet Medical nr.1- situat în Timișoara, Aleea Inului nr.2, înscris în CF 400841-C1-U19;

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Extrase de carte funciară;
- Relevu;
- Contract de închiriere nr. 1523/15.04.2009 și Acte Adicionale;
- Adrese privind litigii, revendicări cu nr. CT2021-334.

PRIMAR
Dominic Fritz

DIRECTOR ECONOMIC
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU
Slavița Dubleș

ÎNTOCMIT,
Cristina Ticiuș



171/02.04.2021 Cristina
02.04.2021

Bd. C.D. Logo nr. 1, Timișoara, tel: 140 256 – 408.300, e-mail daniciu.bogdan@primariatn.ro

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA ECONOMICA
12.16.3 - 02.04.2014

Alaturat prezentei atasam o copie a Extrasului de Carte Funciara nr.149070 si 30788, a contractului de inchiriere nr.1523/15.04.2009, a relevcului si a verificarilor de la compartimentele de specialitate.

DIRECTOR,
MIHAI BONCEA

CONSILIER
DANIELA BEATRICE BOGYIS



Nr. cerere	9445
Ziua	
Luna	
Anul	13.12.2008

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMISOARA**

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
pentru
INFORMARE**

Cartea funciară cu nr. 149070
Alesă INULUI NR 2

Comuna/ Oraș/ Municipiu TIMISOARA

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Observatii
I	26302/XVII/A	Cabinet medical nr 1 situat la parter compus din 1 incapere in exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 2,3,4 si 5 din coridorul deschis, 33,54% comun cu cabinetul 2,5 (sala asteptare, grup sanitar, antreu, fisie) cu 3,32% din p.c.i. si 11/342mp din teren		
CF col 30788				

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	9945/24.01.2008 conexat cu 122498/2007 STATUL ROMAN in folosinta Consiliului Pop Mun Timisoara expropriere nr 8176/1992	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de lei, prin chitanța nr /20... pentru serviciul de publicitate notarială cu codul nr. P 02





173649

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE



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

Nr.	37452
Ziua	29
Luna	02
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

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

Nr. CF vechi: 30788

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

Observatii:

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF Individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			1	15	400841-C1-U15				compus din 3 camere si dependinta, cu 5,41% p.c. si 18/342 mp teren in folosinta
		i	2	16	400841-C1-U16				compus din 3 camere si dependinta, cu 5,40% p.c. si 18/342 mp teren in folosinta
		i	3	6	400841-C1-U6		5%	17/342 mp in folosinta	compus din 3 camere cu dependinta
	A	parter	4	9	400841-C1-U9				compus din 2 camere si dependinta cu 4,81% p.c. si 13/340 mp teren in folosinta
		i	4	20	400841-C1-U20				compus din 2 camere si dependinta cu 4,28% p.c. si 15/342 mp teren
		i	5	1	400841-C1-U1		5,41%		compus din 3 camere cu dependinta si 18/342 mp teren in folosinta
		ii	6	3	400841-C1-U3		5,40%	18/342 in folosinta	compus din 3 camere si dependinta
		ii	7	11	400841-C1-U11				compus din 3 camere si cu 5,00% p.c. si 17/342 mp teren in folosinta
		ii	8	18	400841-C1-U18				compus din 2 camere si dependinta cu 4,23% p.c. si 15/342 mp teren in folosinta
		iii	9	21	400841-C1-U21				compus din 3 camere si dependinta, cu 5,31% p.c. si 18/342 mp teren in folosinta
		iii	10	7	400841-C1-U7		5,40% p.c.	17/342 mp teren in folosinta	compus din 3 camere cu dependinta
		ii	11	22	400841-C1-U22				compus din 3 camere si dependinta, cu 5,00% p.c. si 17/342 mp teren in folosinta
		iii	12	10	400841-C1-U10				Apartament compus din 2 camere si dependinta, cu 4,28 % parti comune indivize si 15/342 mp teren
		iv	13	14	400841-C1-U14		541/10000	19/342	Compus din 3 camere cu dependinta
		iv	14	13	400841-C1-U13		541/10000	19/342	Compus din 3 camere si dependinta
		iv	15	8	400841-C1-U8				compus din 2 camere cu dependinta, cu 4,28% parti comune si cu 15/342 mp teren in folosinta
		v	16	17	400841-C1-U17				compus din 2 camere si dependinta cu 4,28% p.c. si 15/342 mp teren in folosinta
		parter	CABINET MED. I	12	400841-C1-U12				Cabinet medical nr 1, compus din 1 incapere in exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 2,3,4 si 5 din coridorul deschis, 33,33% comun cu cabinetele 2,5 (sala asteptare, grup sanitar, antreu, fisier) cu 3,32 % din parti comune indivize si 11/342 parte teren
		parter	CABINET MEDICAL	19	400841-C1-U19				Cabinet medical nr 5 situat la parter compus din 1 incapere in exclusivitate, cu 20% comun cu cabinetele 1,2,3 si 4 din coridorul deschis, cu 33,33% comun cu cabinetul nr 1,2 (sala asteptare, grup sanitar, antreu, si fisier) cu 3,32 % din parti comune indivize si 11/342 parte teren
		parter	Cabinet nr.2	2	400841-C1-U2		2,78%		Cabinet medical nr 2 compus din 1 incapere in exclusivitate, cu 20% parti comune cu cabinetele 1,3,4 si 5 din coridorul deschis, cu 33,33% comun cu cabinetul nr 1,2 (sala asteptare, grup sanitar, antreu, si fisier) cu 3,32 % mp teren

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

Pagina 1 din 8

Carte Funciara Nr. 400841-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Tipul	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf. Individ.	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	cabinet medical nr.3	4	400841-C1-J4		5,52%		cabinet medical nr.3 situat la parter, compus din 1 incapere in exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1,2,4 si 5 din coridorul deschis, 50% comun cu cabinetul 1 (sala asteptare, sala tratament, izolat, magazie, 2 grupuri sanitare hol intrare, fisier), cu 5,52% din p.c.i. si 19/342 mp. din teren
		parter	cabinet medical nr.4	5	400841-C1-L5		5,52%		cabinet medical nr.4 situat la parter, compus din 1 incapere in exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1,2,3 si 5 din coridorul deschis, 50% comun cu cabinetul 3 (sala asteptare, sala tratament, izolat, magazie, 2 grupuri sanitare hol intrare, fisier), cu 5,52% din p.c.i. si 19/342 mp. din teren

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

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

Unitate individuala Nr. 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
11927 / 17/05/2001 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0; 31 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1 1) SAFTOIU MARIOARA, si sotul 2) SAFTOIU MARIAN, bun comun <i>Observatii: (provenita din conversia CF 93481)</i>	A1

Unitate individuala Nr. 2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
191773 / 19/12/2012 Act Notarial nr. 1172, din 18/12/2012 emis de MALESCU SIMONA-MARIANA; 32 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CABINET MEDICINA GENERALA DR. PETCU	A1

Unitate individuala Nr. 3

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

Carte Funciară Nr. 400841-C/1 Comuna/Graș/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr. 4

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

9945 / 24/01/2008

Hotărâre nr. 327/2006;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, în administrarea Consiliului Local Observatii: (provenita din conversia CF 149072)	A1
----	---	----

30368 / 03/03/2010

Actiune în instanță nr. 1466/30, din 02/03/2010 emis de TRIBUNALUL TIMIS;

B2	Se notează acțiune în contencios administrativ formulată de reclamanta Dr. Boanțiu Daniela-Elena-Antoaneta, împotriva Primăriei Timisoara prin Primar, în dosar nr. 1460/30/2010 a Judec. Timisoara, prin care se solicita constatarea refuzului nejustificat de a vinde și obligația paratilor sa vanda imobilul.	A1
----	--	----

Unitate individuala Nr. 5

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

9945 / 24/01/2008

Hotărâre nr. 327/2006;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, în administrarea Consiliului Local Observatii: (provenita din conversia CF 149072)	A1
----	---	----

30372 / 03/03/2010

Actiune în instanță nr. dosar nr. 1460/30, din 02/03/2010 emis de TRIBUNALUL TIMIS;

B2	Se notează acțiune în contencios administrativ formulată de reclamanta Dr. Boanțiu Daniela-Elena-Antoaneta, împotriva Primăriei Timisoara prin Primar, în dosar nr. 1460/30/2010 al Tribunalului Timș, prin care se solicita constatarea refuzului nejustificat de a vinde și obligația paratilor să vândă imobilul de sub A1	A1
----	---	----

Unitate individuala Nr. 6

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

175668 / 11/11/2011

Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE ALT. SUB NR. 617, din 10/11/2011 emis de NP LAPADA IRINA MARIA;

B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) STAN DANUT, s. soție 2) STAN ILEANA AURELIA, bun comun	A1
----	--	----

Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTARE NR. PC4 13300, din 31/10/2011 emis de - (FONDUL NAȚIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU ÎNȚEPRINDERI MICI ȘI MIJLOCII S.A. - IFN - B.C.R. S.A. - STAN DANUT și STAN ILEANA AURELIA);

B4	Interdicție de înstrăinare a imobilului pe termen de 5 ani de la data dobândirii acestuia 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF: 361757	A1
B5	Interdicție de grevare cu sarcini a imobilului pe toată durata creditului acordat 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF: 361757	A1

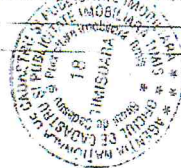
Unitate individuala Nr. 7

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

120888 / 05/08/2011

Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 34, din 04/08/2011 emis de NP CLAICI ANA VALENTINA;

B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) MIMIȘ SOLOMON, fiu	A1
----	---	----



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

Unitate individuala Nr. 8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
108198 / 17/07/2008		
Contract De Cumparare nr. 2712/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) WANG TONGLIN, s. sotia 2) ZHANG PEIYONG, bun comun <i>Observatii: (provenita din conversia CF 135565)</i>	A1

Unitate individuala Nr. 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
598 / 26/01/1976		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FOICA RODICA, bun propriu <i>Observatii: (provenita din conversia CF 31624)</i>	A1
31129 / 05/03/2012		
Act Administrativ nr. certificat de casatorie nr. 72354, din 30/03/1974 emis de PRIMARIA TIMISOARA;		
B2	In baza certificatului de casatorie se modifica numele proprietare de sub B1 in "FOICA".	A1
78423 / 07/05/2015		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. INdreptare Eroare MATERIALA, din 07/05/2015 emis de OCPI TM		
B3	Se indreapta eroarea materiala survenita la conversia CF hartie 31624 Tim soara, avand top 26343/IV situat in Alaea Inului eronat convertita in prezenta CF 400841-c1-19 si se sisteaza prezenta CF 400841-c1-u9	A1

Unitate individuala Nr. 10

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

Unitate individuala Nr. 11

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

Unitate individuala Nr. 12

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

Unitate individuala Nr. 13

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



Carte Funciară Nr. 406841 C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Unitate individuala Nr. 14	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25256 / 10/10/2001	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) ROSZ NICOLINA, nec., bun propriu	
Observatii:(provenita din conversia CF 98447)	
Unitate individuala Nr. 15	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5401 / 11/03/2003	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) CIOTEA PETRU, si sotia	
2) CIOTEA ADRIANA FLORICA, bun comun	
Observatii:(provenita din conversia CF 135792)	
Unitate individuala Nr. 16	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31075 / 24/12/1992	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 4/5, cota initiala 1/1	A1
2) IANCU VALERIA, bun comun	
Observatii:(provenita din conversia CF 83061)	
123490 / 29/07/2013	
Act Notarial nr. C.M. nr.10, din 26/07/2013 emis de NP SFERD AN RINA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8	A1
1) IANCU VALERIA	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8	A1
1) IANCU SORIN	
Unitate individuala Nr. 17	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30837 / 05/12/2001	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1	A1
2) POPA DOINA	
Observatii:(provenita din conversia CF 93197)	
98932 / 20/06/2013	
Act Notarial nr. 58, din 19/06/2013 emis de SICHIM IOANA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8	A1
1) POPA DOINA	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8	A1
1) POPA CRISTIAN GABRIEL	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8	A1
1) POPA DUMITRU-ADRIAN	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8	A1
1) POPA STEFAN- DORIN	
105574 / 01/07/2013	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere in dreptare eroare materiala, din 01/07/2013 emis de OFICIUL TIMISOARA	
B6 Se incorectea eroarea materiala savarsita sub inct. 98932/2013, si anume se corecteaza modul de cobandire de sub B2-5 din conventie in succesiune.	

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

Unitate individuală Nr. 18

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

Unitate individuală Nr. 19

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9945 / 24/01/2008		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dosar nr 122498/2007, nr 8175/1992, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN IN FOLOSINTA CONS. POP. MJN. TIMISOARA Observatii:(provenita din conversia CF 149074)	A1

Unitate individuală Nr. 20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12266 / 24/05/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) STANCU PAOLA, nec. bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 108043)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) STANCU ALEXANDRU, nec. bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 108943)	A1

Unitate individuală Nr. 21

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
233148 / 18/11/2016		
Act Notarial nr. 1339, din 18/11/2016 emis de CIULEI Andreea Violeta (contract de vanzare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LUNGU DORU MARIAN, si 2) LUNGU MARIANA CRISTINA, bun comun	A1
Act Notarial nr. 1340, din 18/11/2016 emis de CIULEI Andreea Violeta (contract de ipoteca);		
B3	Interdicție de grevare, instrainare, demolare, construire, inchiriere 1) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926059	A1

Unitate individuală Nr. 22

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17640 / 23/07/2012		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POPA MARIANA, necas, bun propriu Observatii:(provenita din conversia CF 135435)	A1

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuală Nr. 1		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

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

Pagina 6 din 2

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

Unitate individuala Nr. 2

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

Unitate individuala Nr. 3

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

Unitate individuala Nr. 4

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

Unitate individuala Nr. 5

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

Unitate individuala Nr. 6

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

Unitate individuala Nr. 7

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

Unitate individuala Nr. 8

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

Unitate individuala Nr. 9

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

Unitate individuala Nr. 10

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

Unitate individuala Nr. 11

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

Unitate individuala Nr. 12

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

Unitate individuala Nr. 13

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

Carte Funciară Nr. 400841 CI Comuna/Oras/Municipiul Timisoara

Unitate individuala Nr. 14

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

Unitate individuala Nr. 15

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

Unitate individuala Nr. 16

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

Unitate individuala Nr. 17

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

Unitate individuala Nr. 18

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

Unitate individuala Nr. 19

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

Unitate individuala Nr. 20

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

Unitate individuala Nr. 21

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
233148 / 18/11/2016	
Act Notarial nr. 1340, din 18/11/2016 emis de CIULEI Andreea Violeta (contract de ipoteca);	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 163900 RON, si celelalte obligatii de plata af. creditului	A1
1) OTP BANK ROMANIA SA, CI: 7826069	

Unitate individuala Nr. 22

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

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

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

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

Data soluționării,

Data eliberării,

/ /

Referent/Asistent-
CORINA ELEANA CALAPIS



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400841-C1-U19 Timisoara

Nr. cerere 28130
Ziua 08
Luna 02
Anul 2021

Redare
100097177549



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi 149074

Nr. topografic 26302/XVII/E

Adresa: Loc. Timisoara, Al. Inului, Nr. 2, Et. parter, Ap. CABINET MEDICAL, Jud. Timis

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

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observatii / Referințe
A1	400841-C1-U19	-	-	-	-	-

cabinei medical nr.5 situat la parter compus din 1 încăperea în exclusivitate ,cu 20% comun cu cabinetele 1,2,3 și 4 din coridorul deschis,cu 33.33% comun cu cabinetul nr. 1,2(sala asteptare,grup san tar,antreu si fisier) cu 3.21% din pc si 11/342 mp teren

B. Partea II. Proprietari și acte

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

9945 / 24/01/2008

Lege nr. 0;

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE dosar nr.122498/2007,nr. 8176/1992, cobandit prin Expropriere cota actuala 1/1

A1

1) STATUL ROMAN IN FOLOSINTA CONS.POP. MUN. TIMISOARA

OBSERVATII: (provenita din conversia CF 149074)

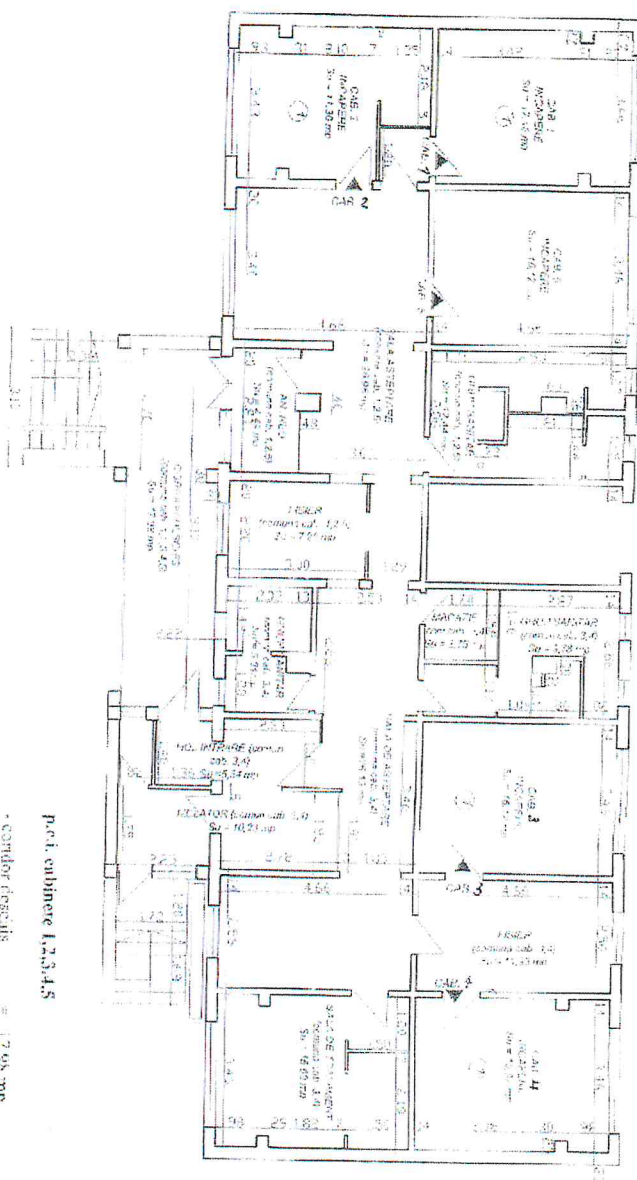
C. Partea III. SARCINI

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

NU SUNT

SECRET

DATE	TIME
CT	SD

Annex D. 12
 P.N. N°: 1090/2022

p.c.t. cubinere 1,2,3,4,5

Control Results = 17.68 mm

p.v.i. cabinețe 3,4

- | | |
|------------------|------------|
| Per. cubete 12.5 | |
| - sala asfornate | = 26.56 mp |
| - grup secretar | = 12.44 mp |
| - autotur | = 4.49 mp |
| - lister | = 7.25 mp |
| TOTAL | = 51.17 mp |

P.C.I. cabine 12,5

Cabinet medical

St. reagent	Proton reagent	Summation value (amp)
Inorganic I		5.97
Supramole. ultra. excluder		≈ 15.97 mp
St. p. ultra. ultra. in vacuum an. excluder	1, 3, 4, 5 (25 %)	3.59
St. p. ultra. ultra. in vacuum an. excluder	3, 4 (50%)	43.68
Supramole. ultra. ultra. =		63.24 mp

Reception.

Réception.

Journal Pre-proof

15

Cabinet medical 2			Cabinet medical 1			Cabinet medical 5			Cabinet medical 3		
Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m ²)	Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m ²)	Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m ²)	Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m ²)
1	Incalzire	11,36	1	Incalzire	17,46	1	Incalzire	16,12	1	Incalzire	16,12
Suprafata Utila exclusiva = 11,36 mp			Suprafata Utila exclusiva = 17,46 mp			Suprafata Utila exclusiva = 16,12 mp			Suprafata Utila exclusiva = 16,12 mp		
Suprafata utila in contact cu cabinetele 2,3,4,5 (26 %)		3,60	Suprafata utila in contact cu cabinetele 1,2,3,4,5 (26 %)		3,60	Suprafata utila in contact cu cabinetele 2,3,4,5 (20 %)		3,60	Suprafata utila in contact cu cabinetele 1,2,3,4,5 (26 %)		3,50
Suprafata utila in contact cu cabinetele 1,2,3 (33,33 %)		17,05	Suprafata utila in contact cu cabinetele 1,2,3,4,5 (49 %)		17,05	Suprafata utila in contact cu cabinetele 1,2,3 (33,33 %)		17,09	Suprafata utila in contact cu cabinetele 3,4,5 (50 %)		43,68
Suprafata Utila totala = 31,95 mp			Suprafata Utila totala = 38,12 mp			Suprafata Utila totala = 36,78 mp			Suprafata Utila totala = 63,39 mp		

Recepție,

(Nume, prenume, semnatura, stampă)

PROIECTANT:  DATA: 09.05.2017

VERIFICATOR:  DATA: 09.05.2017

Ing. Tiberiu Ghidula

Ing. Tiberiu Ghidula

Ing. Tiberiu Ghidula

Ing. Tiberiu Ghidula

Suprafata Utila totala = 63,39 mp

Data: 15.05.2017

MUNICIPIUL
TIMIȘOARA
Înregistrat la nr. _____
din _____

Anexa
la HCL nr. 439

din data de 28.10.2008

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință

Nr. 1523 / 15.04.2009

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiului Timisoara, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentată prin D-nul Primar GHEORGHE CIUHANDU,

CABINET MEDICAL Dr.BUNI DOINA identificata cu B.I. seria G.X nr.190133 ,
CNP.2511105354739, cu domiciliul in Timisoara, str.Iuliu Maniu, nr.3,sc.A, ap.15 si **Dr. POVIAN**
RODICA identificata cu C.I. seria TM nr.111812 cu domiciliul in Timisoara, A.I.F.C.Ripensia, nr.25,sc A,
et.II, ap.5

a intervenit următorul contract de închiriere .

Primul în calitate de locator închiriază în baza HCL nr.559 din 16.12.2008 modificata prin HCL nr.121/24.03.2009, iar al doilea în calitate de locatar (denumit mai jos chiriaș) la cu chirie spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Timisoara, str.Aleca Inului, nr.2, compus din 1 încăpere în exclusivitate, în suprafața utilă de 17,46 mp., 20% comun cu cabinetele 2,3,4,5 din coridorul deschis (în suprafața de 17,98 mp.), 33,34% comun cu cabinetul 2, 5 (sala asteptare =26,98 mp., grup sanitar = 12,44 mp., antreu = 4,49 mp., fisier = 7,26 mp.)

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile contractante a spațiului construit în suprafață utilă totală de 38.12 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 149070, nr. top. 26302/XVII/A

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate.

Număr total încăperi 1 folosita pentru CABINET MEDICAL, în suprafață de 17,46 mp.

B. Suprafețele locative folosite în comun.

Număr total încăperi 4 folosite sunt: 20% comun cu cabinetele 2,3,4,5 din coridorul deschis (în suprafața de 17,98 mp.), 33,34% comun cu cabinetul 2, 5 (sala asteptare =26,98 mp., grup sanitar = 12,44 mp., antreu = 4,49 mp., fisier = 7,26 mp.), din care suprafața aferentă chiriei este 20.66 mp din partile comune.

Art.2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces-verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de 15.04.2009 până la data de 14.04.2014.

La expirarea contractului de închiriere chiriașul trebuie să-si manifeste intenția prelungirii contractului de închiriere, în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, în caz contrar contractul de închiriere se va rezilia de drept.

IV. PREȚUL

Art.4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este stabilită prin fișa de calcul a chiriei, ce face parte integrantă din prezentul contract, calculată pe baza Hotărârii Consiliului Local nr. 25/29.01.2008

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
EC. NICUSOR C. TIN MĂR
DIRECTOR

2

Chiria lunară va fi reactualizată (modificată) pe durata derulării contractului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara, după realizarea unei dezbateri publice.

V. PLATA CHIRIEI

Art.5. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Contul de virament al locatorului Primăria Municipiului Timișoara RO 08 TREZ 621 2130 0205 XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara.

Contul de virament al chiriașului _____ deschis la Banca _____

Art.6. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata, se penalizează cu 0,5% pe zi întârziere din suma datorată. După perioada de 60 zile contractul este reziliat de drept.

În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.7. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire, la standardele și condițiile de funcționare normale.

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art.8. a) Să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

c) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

d) La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art.10. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.11. 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.

2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații:

- Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;
- În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;
- În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;
- Tacita relocațiune nu este permisă.

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
EC. NICUȘOR C. DIN MIHAI
DIRECTOR

3

- 3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriaşului.
- a. În momentul încetării activităţii pentru care chiriaşul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;
- b. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu sau a Planului Urbanistic de Zonă, care schimbă destinaţia anumitor spaţii;
- c. Pentru neplata chiriei pe durata de 60 de zile;
- d. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăşte vânzarea, prin licitaţie publică, a anumitor spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă.
- e. Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriaşului, dacă acesta nu şi-a achitat obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni.
- 4) Locaţiunea încetează de drept, odata cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spaţiului.
- 5) În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, chiriaşul nu va putea emite pretenţii privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreţinere şi amenajări ale spaţiului închiriat.
- 6) Pentru spaţiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 12. Prin acordul de voinţă, părţile contractante convin să definească înţelesul noţiunilor de "uz" şi "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "Uzul" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spaţiului închiriat.
Prin "caracter de continuitate" părţile înţeleg folosirea (exploatarea) spaţiului conform destinaţiei avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepţia situaţiilor prevăzute la art. 13.
- b. "Neuzul" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parţială a spaţiului, conform destinaţiei sale, ori întreruperi ale folosinţei (exploatării), mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art.13. Nu constituie situaţii de "neuz" următoarele întreruperi în folosinţa (exploatarea) continuă a spaţiului.

- a) concediul de odihnă al chiriaşului sau personalului acestuia, de cel mult 30 zile într-un an calendaristic.
- b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparaţie, de cel mult 90 zile într-un an calendaristic.
- c) afectarea spaţiului urmare a unor evenimente definite ca "forţă majoră" (incendii, inundaţii, cutremur etc.).

Art.14. Neuzul de către chiriaş a spaţiului dă dreptul locatorului la rezilierea de plin drept a prezentului contract.

Părţile contractante acceptă faptul că închirierea spaţiului are drept scop desfăşurarea de către chiriaş a unor activităţi în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunităţii locale şi că aceste activităţi trebuie să aibă un caracter de continuitate.

Art.15. Situaţia de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciţi de către Primăria Municipiului Timişoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

MUNICIPIUL TIMIŞOARA
DIRECŢIA PATRIMONIULUI
EC. NICUŞOR CĂTIN MILE
DIRECTOR

4

Art.16. În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu cuantumul chiriei lunare, până la data predării efective.

Art.17. În situația în care Primăria hotărăște consolidarea imobilului în care se găsește spațiul, dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriei, acesta va evacua spațiul.

Art.18. Chiriașul se obligă ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să prezinte relevul spațiului deținut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferențe între schișa prezentată și relevul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere.

Costul aferent întocmirii relevului NU va fi scăzut din suma reprezentând chiria datorată.

X. LITIGII

Art.19. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

Prezentul contract se încheie azi _____ în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

LOCATOR,

MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR,

Dr. Ing. GHEORGHE CIULANDU

VICEPRIMAR,

Ing. ADRIAN ORZA

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECTIA PATRIMONIULUI

DIRECTOR,

EC. NICUSOR C-TIN MIUT

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE,

EC. CRISTINA SCUTARIU

CONSILIER,

EC. LAURA KOSZEGI

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
EC. NICUSOR C-TIN MIUT
DIRECTOR

LOCATAR,

Dr. BUNI DOINA
medic specialist stomatolog
cod: 158305

CABINET MEDICAL

Dr. BUNI DOINA

Dr. POVIAN RODICA

Dr. BUNI DOINA
medic specialist stomatolog
cod: 158305

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA
CABINET VICEPRIMAR
BIROUL VALORIFICARE SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

ACT ADIȚIONAL NR. 4/03.04.2014

la contractul de închiriere nr. 1523/2009 pentru spațiul cu altă destinație din Timișoara, Al.
Inului nr. 2, încheiat cu SOCIETATEA CIVILĂ MEDICALĂ "DR. BUNI DOINA &
DODENCIU CARMEN"

Prezentul act adițional se încheie în baza adresei înregistrată cu nr. CT2014-001063/06.03.2014 a SCM "DR. BUNI DOINA & DODENCIU CARMEN" și a extrasului din Procesul Verbal încheiat cu ocazia ședinței din data de 03.04.2014 a Comisiei de Analiză a Spațiilor cu Altă Destinație decât aceea de Locuință situate în imobile proprietatea Primăriei Timișoara precum și în proprietatea Statului Român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara înființată prin HCLMT nr. 12/26.06.2012 și modificată prin HCLMT nr. 479/2013 după cum urmează:

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

I. **MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, având sediul în Timișoara, B-dul C.D.Loga nr.1 reprezentată prin Dl. Primar NICOLAE ROBU și

II. **SOCIETATEA CIVILĂ MEDICALĂ "DR. BUNI DOINA & DODENCIU CARMEN"** cu sediul în Timișoara, Aleea Inului nr. 2, înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub numărul de identificare 657532/16.02.2011, având Codul de Înregistrare Fiscală nr. 28086398, titulari Dr. BUNI DOINA, posesor al B.I./C.I. seria GX nr. 190133, CNP 2511105354739, cu domiciliul în Timișoara, str. I. Maniu nr. 3, sc. A, ap. 15, jud. Timiș și DR. DODENCIU CARMEN SILVIA, posesor al B.I./C.I. seria TM nr. 640988, CNP 2730911024903, cu domiciliul în Timișoara, str. I. Slavici nr. 20, sc. A, ap. 12 jud. Timiș.

Primul în calitate de locator, iar al doilea în calitate de locatar, au convenit asupra următoarelor:

Art.1 Se completează CAPITOLUL III „TERMENUL CONTRACTULUI”, după cum urmează:

„ Se prelungește termenul contractului de la data de 15.04.2014 până la data de 14.04.2015.”

Celelalte clauze contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, din care unul a fost predat locatarului

LOCATOR
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR
NICOLAE ROBU

VICEPRIMAR,
TRAIAN STOIA

LOCATAR,
SOCIETATEA CIVILĂ MEDICALĂ "DR. BUNI
DOINA & DODENCIU CARMEN"

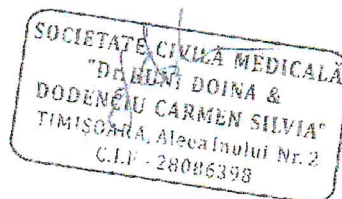
Reprezentată prin
DR. BUNI DOINA

SERVICIUL JURIDIC
GABRIELA IOVA

RESPONSABIL BIROU
LAURA KOSZEGI

CONSILIER
CRISTIAN CĂRĂBAȘ

DR. DODENCIU CARMEN SILVIA



MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA CLADIRI, TERENURI
SI DOTARI DIVERSE
BIROUL SPATII CU ALTA DESTINATIE

ACT ADITIONAL NR.6/04.06.2018

la contractul de inchiriere nr.1523/15.04.2009 pentru spatiul cu alta destinatie din Timisoara,
Aleea Inului nr.2, cabinet medical medicina dentara incheiat cu DR. CARMEN DODENCIU

Prezentul act aditional se incheie in baza HCLMT nr.181/24.04.2018 si a adresei inregistrata cu nr. CT2018-242/22.01.20187 a CABINETULUI MEDICAL MEDICINA DENTARA DR. CARMEN DODENCIU, dupa cum urmeaza:

I. Partile contractante

MUNICIPIUL TIMISOARA, prin Consiliul Local al Municipiului Timisoara, cu sediul in Timisoara, Bv.C.D.Loga nr. 1, TEL.0256/408300, avand codul fiscal R 32937000 si contul curent RO08TREZ62121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Timisoara, reprezentat prin d-nul Nicolae Robu - Primar in calitate de LOCATOR, pe de o parte si

CABINET MEDICAL MEDICINA DENTARA DR. CARMEN DODENCIU, cu sediul in Timisoara, Aleea Inului nr.2, jud.Timis, CNP 2730911024903, Certificat de avizare a functionarii a cabinetului de medicina dentara nr.843/19.10.2016 cu titular D-na Dr.Carmen Dodenciu, posesoare a CI seria TM nr.640988/18.12.2007 eliberat de SPCLFP Timisoara, cu domiciliul in Timisoara, str.Ion Slavici nr.2, sc.A, et.3, ap.12, in calitate de LOCATAR, pe de alta parte, la sediul locatorului Bv.C.D.Loga nr.1, Timisoara, de comun acord au hotarat urmatoarele:

Art.1. Se prelungeste durata contractului de inchiriere pe o perioada de 3 ani, incepand cu data de 15.04.2018 pana la data de 14.04.2021.

Toate celelalte clauze contractuale ramin neschimbate.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul act aditional in 4 exemplare, din care unul pentru locator.

LOCATOR,
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR,
NICOLAE ROBU

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR
STELIANA STANCIU

SERVICIUL JURIDIC,
SEF SERVICIU
CAIUS STOI

CONSILIER JURIDIC,
DANIELA STEFAN

PT. DIRECTOR
MIHAI BONCEA

SEF BIROU
DANIELA BEATRICE BOGYIS

LOCATAR,
CABINET MEDICAL MEDICINA DENTARA
DR. CARMEN DODENCIU

CABINET MEDICAL DE MEDICINA DENTARA
Dr. CARMEN DODENCIU
TIMISOARA, Aleea INULUI Nr.2
C.I.F. 28086398

Stefan

*Am primit un
exemplar
18.06.2018*

Printed by: [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE
FOND FUNCİAR
Nr. CT2021-334/10.03.2021
(D.B.B)

149
12.03.2021

Către,

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

Referitor la adresa dumneavoastră cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul Legilor fondului funciar (*Legea nr. 18/1991, Legea nr. 169/1997, Legea nr. 1/2000, Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 231/2018*), completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că, imobilul cu nr. top. 26302/XVII/E, actual nr. cad. 400841-C1-U19, înscris în C.F. Nr. 400841-C1-U19-Timisoara, Nr. C.F. vechi: 149074, nu este solicitat de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora

Menționăm faptul că, verificarea s-a făcut strict pe datele comunicate de dumneavoastră prin adresă (adresa imobilului, nr. cad/top, nr. C.F.) și nu a fost anexat extras C.F. pentru teren și plan de situație.

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

Responsabil compartiment,
CONSILIER,
CRISTIAN JOSAN



CONSILIER,
GHEORGHE DUMITRESCU





ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST
BIROU CLĂDIRI TERENURI II VEST

CT2020-334 / 11.02.2021

Bd. C.D. Laga nr. 1 Timișoara, tel: +40 236 408 300, e-mail: manuela.muller@primariatim.ro

Către,

COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST

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

- cabinetul medical nr.5 aflat la parterul imobilului din Aleea Inului nr.2, cabinet medical înscris în C.F. nr.400841-C1-U19 nr.cad. 400841-C1-U19 Timișoara, C.F. vechi nr.149074 cu nr.top. 26302/XVII/E Timișoara și nr. vechi Sarmăș 15576, 15553.

DIRECTOR,
Mihai Boncea

ÎNTOCMIT,
Manuela Ana Müller

2023

Timișoara 2023
Capitală Europeană a Culturii



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
SERVICIUL JURIDIC

JPD
21.02.2021

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

Nr.CT2021-334/16.02.2021

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

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic **nu figurează litigii** pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, STR. Aleea Inului nr. 2, parter, cabinet medical, județul Timiș, înscris în CF nr. 400841-C1-U19 Timișoara (CF nr. vechi 149074, nr. top. 26302/XVII/E) nr. cad.400841-C1-U19.

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

ȘEF BIROU,
MIHAELA DUMITRU

CONSILIER JURIDIC,
CRISTIAN JENARIU

CONSILIER,
LAURA MATEI

CJ/MG/2

2 23

Timișoara 2021
Capitula Lucrărilor a Cultiv

8.2. Calculul chiriei de piață

Fișa de colectare a informațiilor de piață relevante					
Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Ofertă 1	Ofertă 2	Ofertă 3
	Chirie (euro/lună)		250,00	250,00	360,00
	Chirie (euro/mp/lună)		22,73	7,14	6,00
1	Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
2	Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
3	Restricții legale (OUG68/2008)	da	da	da	da
4	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
5	Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
6	Condițiile pieței	10.06.2021	19.02.2021	19.02.2021	19.02.2021
	Curs valutar	4.9218	4.8747	4.8747	4.8747
Ajustări specifice proprietății					
6	Localizare	Alee Inului nr.2	Gheorghe Lazăr	Central	zona Sinaia
	Comparativ cu subiectul		superior	superior	similar
Caracteristici fizice					
7	Componentă non-imobiliară	nu este cazul	da	da	nu este cazul
8	Destinația	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical
12	Etaj	parter	parter	parter	1
13	Finisaj	obisnuit	Superior	Superior	Superior
14	Suprafață utilă	38,12	11,00	35,00	60,00
15	Anexe	nu	nu	nu	nu
16	Anul PIF	1980	1989	1999	1989
17	Structură constructivă	Beton armat	Beton armat	Beton armat	Beton armat
18	CMBU	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical
19	Sursa		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/offer-spre-inchiriere-cabinet-medical-situat-in-zona-gheorghe-lazar-din-timisoara/479d91i719f67ff5d94h2e1950508fed.html	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/cabinet-medical/07e138645g0g793d187619f38565gei3.html	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-zona-sinaia/ed9h5868e00f7962257e8961gde0i948.html

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și închiriere, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Evaluarea chiriei de piață a cabinetului - Analiza pe perechi de date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Alee Inului nr.2	Gheorghe Lazăr	Central	zona Sinaia
Suprafata utilă (mp)	38,12	11,00	35,00	60,00
Chiri (€/mp/lună)		22,73	7,14	6,00
Elemente specifice tranzacționării				
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-1,14	-0,36	-0,30
Pret ajustat		21,59	6,79	5,70
Drepturi de proprietate transmise	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79	5,70
Restricții legale	da	da	da	da
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79	5,70
Condiții de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79	5,70
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79	5,70
Condiții de piață	10.06.2021	19.02.2021	19.02.2021	19.02.2021
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79	5,70
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Alee Inului nr.2	Gheorghe Lazăr	Central	zona Sinaia
Comparativ cu subiectul		superior	superior	superior
Ajustare procentuala (%)		-10,00%	-10,00%	-3,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-2,16	-0,68	-0,17
Pret ajustat		19,43	6,11	5,53
Caracteristici fizice				
Componentă non-imobiliară	nu este cazul	da	da	nu este cazul
Ajustare procentuala (%)		-5,00%	-5,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,97	-0,31	0,00
Pret ajustat		18,46	5,80	5,53
Destinația	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,46	5,80	5,53
Teren	14/558	44.511	10/558	25/558
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,46	5,80	5,53
Părți comune cabinet	3,13%	4,72%	2,43%	5,81%
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,46	5,80	5,53
Finisaj	obisnuit	Superior	Superior	Superior
Ajustare procentuala (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,55	-0,17	-0,17
Pret ajustat		17,91	5,63	5,36
Etaaj	parter	parter	parter	1
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		17,91	5,63	5,36
Suprafață utilă	38,12	11,00	35,00	60,00
Ajustare procentuala (%)		-27,12%	-3,12%	21,88%
Valoarea ajustării (€/mp)		-4,86	-0,18	1,17
Pret ajustat		13,05	5,45	6,54
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		7,99	1,16	1,34
Ajustare totala procentuala absoluta		35,14%	16,23%	22,41%
Pret ajustat		13,05	5,45	6,54
Numar ajustari		4	4	3
Conform GEV630/ art.53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. Prin urmare, valoarea selectată este cea a comparabilei 2				
Valoarea chiriei de piață estimata (€/mp/lună)			5,45	
Valoarea chiriei de piață estimata (Lei/mp/lună)			26,82	

Justificare ajustărilor aplicate în cadrul abordării prin piață :					
Tipul comparabilei	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-au luat în calcul contractele de vânzare cumpărare anterioare în același imobil				
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice dreptului de proprietate transmis				
Restricții legale	Conform OUG68/2008 nu se poate modifica destinația spațiului				
Condiții de finanțare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de finanțare				
Condiții de vânzare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare				
Condiții de piață	Nu au fost aplicate ajustări				
Localizare	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
Ofertă 1	Gheorghe Lazăr	superior			-10,00%
Ofertă 2	Central	similar			-10,00%
Ofertă 3	zona Sinaia	similar			-3,00%
Suprafață	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:				
	S tranzacție	S subiect	Dif.		% ajustare
Ofertă 1	11,00	38,12	27,12		-27,12%
Ofertă 2	35,00	38,12	3,12		-3,12%
Ofertă 3	60,00	38,12	-21,88		21,88%
	Din interviuri luate în cadrul unei imobiliare și conform analizei pieței, am desprins faptul ca 2 terenuri de pe strada imobilului subiect, au fost vandute cu 186 eur/mp				
Destinația	Comparabilele utilizate au CMBU similara cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari				
Finisaj	Comparabilele utilizate au finisaje superioare subiectului se aplică o ajustare procentuală				
Oferta 1	Superior				-3,00%
Oferta 2	Superior				-3,00%
Oferta 3	Superior				-3,00%

8.3. Comparabile folosite

10/10/2021
10/10/2021
10/10/2021

publi24



catii

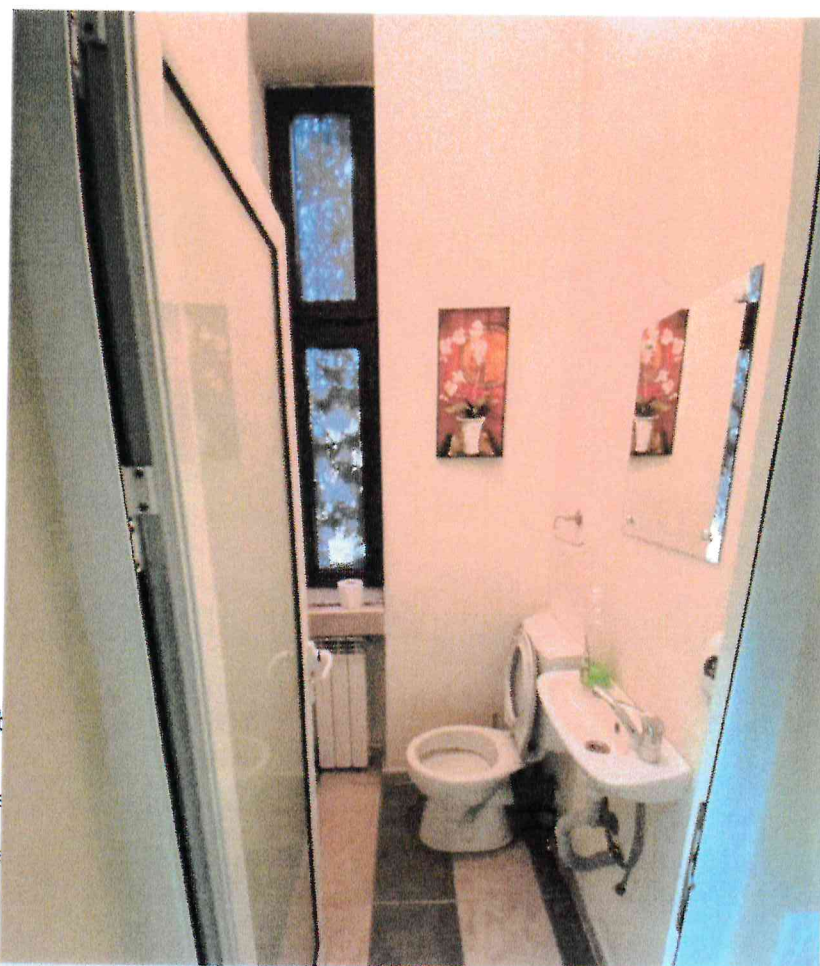
Suprafata utila
60,0 m

Descriere Imob

Spatiu comercial de
si folosit ca si cabine

Pretul chiriei este de

Vezi detalii pe [www.](#)



atiul a fost inchiriat

FA OFERTA

15/10/2021 10:40



FA OFERTA

Vizualizari: 72

Raporteaza



APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere spatiu comercial excelent pentru sediu cabinet medical sau sediu firma.

Se inchiriaza complet mobilat si utilat.

Autorizatie sanitara de functionare cabinet medical.

Imobilul este situat in apropiere de statia de autobuz, statia de RATT, scoala, supermarket.
Chiria este 300 euro + garantia 300 euro. (negociabil).

Va asteptam cu drag la vizionarea spatiului !

Vezi detalii pe www.romimo.ro

