

RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ
Evaluare proprietate imobiliară
CABINET MEDICAL
STR.CIREȘULUI NR.1
CF – 424347-C1-U2 – TIMIȘOARA



Evaluator autorizat ANEVAR – EI,EPI,EBM – Leg.14997
Ing.Panțel 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 PIEȚEI 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 VALORII REDEVENȚEI

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 – EI,EPI,EBM 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 CT2020 - 3856/02.04.2021 emise de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare în vederea estimării redevenței a Cabinetului Medical identificat prin CF 424347-C1-U2 – 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 redevenței.

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 proprietatea imobiliară – Cabinet Medical situat în str.Cireșului nr.1 identificat în baza CF 424347-C1-U2 – Timișoara.

6. Dreptul de proprietate supus evaluării - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra Cabinetul Medical situat în str.Cireșului nr.1 identificat în baza CF 424347-C1-U2 – Timișoara.

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

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

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

9. Data evaluării: 10.06.2021

Data inspecției : 04.05.2021

Data raportului : 10.06.2021

10. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

CF 424347, CF 424347-C1-U2

10. Valoarea de piață propusă - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea redevenței pentru Cabinetul Medical situat în STR.CIREȘULUI NR.1 identificat în baza CF 424347-C1-U2 – Timișoara, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață pentru terenul aferent și prin abordarea prin cost pentru construcție, și anume:

Valoarea redevenței pentru terenul CF 424347:

13,00 Lei/an/mp ≈ 3,00 Euro/an/mp

Valoarea redevenței pentru Cabinetul Medical identificat prin CF 424347-C1-U2:

7.357,00 Lei/an ≈ 1.495,00 Euro/an

Valoarea nu conține TVA

11. 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 redevenței pentru Cabinetul Medical identificat în baza CF 424347-C1-U2 – 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, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr.949016110, la societatea de asigurări Groupama.

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: este stabilirea redevenței Cabinetului Medical situat în str.Cireșului nr.1 identificat în baza CF 424347-C1-U2

Conform prevederilor legale: **art.17 din Legea 50/1991** " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului* ".

"**Valoarea de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

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

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 situat în str.Cireșului nr.1 identificat în baza CF 424347-C1-U2

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

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

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

2.7. Data evaluării: 10.06.2021

Data inspecției : 04.05.2021

Data raportului : 10.06.2021

2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru estimarea valorii de piață au fost aplicate următoarele proceduri:

documentarea pe baza actelor și informațiilor furnizate de către proprietar;

vizualizarea terenului și 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, suprafața terenului, accesul la teren, nefiind realizate verificări suplimentare, care nu cad în sarcina evaluatorului în cadrul unei misiuni de evaluare.

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

documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar:

CF 424347, CF 424347-C1-U2

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.

2.10 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 premise:

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: La data inspecției Cabinetul Medical era complet renovat. Din declarația chiriașului renovările au fost necesare pentru a putea obține avizele necesare funcționării conform normativelor în vigoare. Atașat lucrării sunt actele doveditoare cheltuielilor pentru renovare. Prin adresa dumneavoastră nr.2432/08.06.2021 ne faceți cunoscut faptul că renovarea spațiului a fost făcută fără acordul

proprietarului. Având în vedere faptul că fără renovare nu s-ar fi putut obține avizele pentru funcționare ca și cabinet medical, considerăm că din valoarea de piață stabilită prin metoda costului trebuie scăzute cheltuielile aferente renovării și apoi calculată redevența. În mod contrar concesionarul ar plăti de două ori contravaloarea renovării.

2.11. 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.

2.12. 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 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.

2.13. 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: Google Earth

3.2. Prezentare generală a proprietății

Terenul pe care este Cabinetul Mdecal este intravilan Timișoara și este situat în cartier Ronat zona 4

3.2.1. Situația juridică. Drepturi de proprietate evaluate - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra terenului în suprafață de 798,00 mp identificat în baza CF 424347 – Timișoara și dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra Cabinetului Medical identificat în baza CF 424347-C1-U2 – Timișoara. Documentele care atestă dreptul absolut asupra proprietății sunt atașate raportului

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul este situat în Timișoara, Cartier Ronat

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apă, gaz, canalizare în apropiere.
- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: str.Cireșului ;

Caracteristici fizice:

- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți - construcții;
- terenul este ocupat de construcții;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul orașului Timișoara;

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 teren liber.

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării 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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

Tipul proprietății imobiliare: teren intravilan;

Caracteristicile proprietății imobiliare: teren construit;

Modul de ocupare/utilizare: utilizare construcție restaurant;
Baza de clienți (potențialii utilizatori): am identificat clienți potențiali.
Calitatea terenului de fundare: nu avem cunoștință de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
Utilități disponibile: energie electrică, apă, gaz, canalizare ; toate
Forma: regulată;
Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți 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 că piața specifică proprietății subiect este cea terenurilor intravilane cu destinația curți construcții.

Pasul 3. Analiza cererii

La momentul evaluării există cerere pentru acest tip de terenuri

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 orașe, iar începând cu februarie, datele indică 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 față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, 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 terenului

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri 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 terenului, 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	Da	Da	Da	Nu
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului este cea **actuală**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare terenului este cea de teren curți construcții(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)

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 Abordări folosite pentru evaluarea terenurilor**6.2.1. Comparația directă**

Procedură – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

Aplicabilitate – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

Restricții – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

6.2.2. Extracția

Procedură – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

Aplicabilitate – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

Restricții – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

6.2.3. Alocarea

Procedură – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

Aplicabilitate – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

Restricții – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

6.2.4. Tehnica reziduală

Procedură – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

Aplicabilitate – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

Restricții – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

6.2.5. Capitalizarea rentei funciare

Procedură – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

Aplicabilitate – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

Restricții – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6.2.6. Analiza parcelării și dezvoltării

Procedură – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

Aplicabilitate – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

Restricții – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

6.3. Evaluarea terenului 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:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață a terenului CF 424347:

330,00 Lei/mp ≈ 67,00 Euro/mp

Valoarea nu conține TVA

6.4.STABILIREA REDEVENȚEI TERENULUI

Conform prevederilor legale: art.17 din Legea 50/1991 " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului ".

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport. Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Nr.	Denumire	Valoare	UM
1	Valoare unitară teren	67,00	euro/mp
2	Valoare unitară teren	330,00	lei/mp
3	Perioada de recuperare	25	ani
4	Redevență anuală unitară	3,00	euro/an/mp
5	Redevență anuală unitară	13,00	lei/an/mp

6.5 Abordări pentru evaluarea construcțiilor

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

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

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

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

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

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

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

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului; fluxul de numerar actualizat (analiza DCF). Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client. În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare. În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv. Venitul brut potențial reprezintă venitul total

generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

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

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

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

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

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

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

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

6.5.1. Evaluarea construcțiilor prin abordarea comparațiilor directe

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 **valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții**

Abordarea nu se poate aplica pentru că nu s-au găsit comparabile similare cu subiectul

6.5.2. Evaluarea construcțiilor prin abordarea capitalizării venitului

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de termenii de referință ai evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata

rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață între participanții de pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate. Abordarea pe bază de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii. Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sunt: Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală. Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile. Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura. Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani. Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neîncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este: *Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare*

Abordarea nu se poate aplica pentru că nu s-au găsit comparabile similare cu subiectul

6.5.3. Evaluarea construcțiilor prin abordarea costurilor

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nici o dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor segregate*, metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Stabilirea costului de construcție a unei clădiri similare noi cu ajutorul “Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe”, ed. Matrix

Rom, martie 2011 sau Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL 2010

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de client;
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri segregate sunt calculate în *Îndreptarul tehnic*;
- se calculează valoarea unitară și totală a construcției similare noi;
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea depreciilor cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare

În acest caz :

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri (fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| • Structura de rezistență | - pondere 40% |
| • Închideri și compartimentări | - pondere 17% |
| • Finisaje | - pondere 25% |
| • Instalații | - pondere 18% |

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului în domeniul comercial. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății.

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului. Factorii de bază în deprecierea economică sunt: cererea redusă, concurența acerbă, veniturile medii scăzute al populației, etc.

Valoarea de piață a Cabinetului Medical identificat prin CF 424347-C1-U2:

295,072,00 Lei ≈ 59.952,00 Euro

metoda costului

Valoarea nu conține TVA

Valoarea investițiilor făcute de chiriaș la Cabinetului Medical identificat prin CF 424347-C1-U2:

111.115,00 Lei ≈ 22.584,00 Euro

6.4.STABILIREA REDEVENȚEI CONSTRUCȚIEI

Conform prevederilor legale: art.17 din Legea 50/1991 " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului ".

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport. Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Valoarea redevenței pentru Cabinetul Medical identificat prin CF 424347-C1-U2:

7.357,00 Lei/an $\approx$ 1.495,00 Euro/an

metoda costului

Valoarea nu conține TVA

Cap. 8. 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 de piață în vederea în vederea stabilirii redevenței anuale.

Etapele parcurse: inspecția și descrierea terenului și a construcțiilor;
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 redevenței pentru terenul CF 424347:

13,00 Lei/an/mp $\approx$ 3,00 Euro/an/mp

Valoarea redevenței pentru Cabinetul Medical identificat prin CF 424347-C1-U2:

7.357,00 Lei/an $\approx$ 1.495,00 Euro/an

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 estimată este cea rezultată din abordarea prin piață. 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 iunie 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA MIJLOACELOR FIXE
NR.CT2020-3856/02.04.2021

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 taxei de concesiune, după cum urmează:

- Imobil- situat în Timișoara, str.Cireșului nr.1, etaj 1, înscris în CF 424347-C1-U2;

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Extras de carte funciară;
- Relevu;
- Contract de concesiune nr. 59/22.11.2004 și Acte Adicionale.



DIRECTOR ECONOMIC
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU
Slavița Dubleş

ÎNTOCMIT,
Cristina Nicuș



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST
CT2020-3856/31.03.2021

172/02-04.2021

Cristina
02.04.2021

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 – 408.300, e-mail daniela.bogyis@primariatm.ro

CATRE,
DIRECȚIA ECONOMICA
BIROUL EVIDENTA PATRIMONIU

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
172/02-04.2021

Prin prezenta adresa va rugăm să demarați procedura de evaluare a spațiului din Timisoara, Str.Cireșului nr.1, etaj 1, înscris în CF424347-C1-U2, nr.cad. 18245/2/1/B, în vederea stabilirii taxei de concesiune actualizată.

Alaturat prezentei atasam o copie a Extrasului de Carte Funciara nr.147779, a contractului de concesiune, a releveului.

Cu stima,

DIRECTOR,
MIHAI BONCEA

CONSILIER
DANIELA BEATRICE BOGYIS

FIDOX S.R.L. Brasov

Nr.3.305/2019

CARTE FUNCİARA NR. 424347-C1-U2 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	274289
Zua	14
Luna	12
Anul	2019

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vecini: 147779

Adresa: Timisoara, Strada Ciresului, nr. 1/A, etaj: I, nr. ap. CAB

Pondere: 2

Parti comune: terenul construit si neconstruit, fundatiile si peretii comuni, terasa necirculabila, instalatiile de apa, canal, curent electric, precum si toate instalatiile si racordurile folosite in comun.

Pr. / P.A.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top 18245 / 2 / 1 / 6	-	-	-	-	Casinet Medical nr 2 compus din: 11 incaperi in exclusivitate 50% pe cabinet 1 (magazie lemna, toator, magazie, coridor, casa scarii la parter) cu 53,33% pta si 426/798 parti din teren in folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
1) 14779 / 20.09.2007	
Act nr. Hot 327/2006 cu nr 122479/2007	
A1) Inmatulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 147779)
2) MUNICIPIUL TIMISOARA	
B2) Inmatulare, drept de ADMINISTRARE	A1
3) CONSILIUL LOCAL MUNICIPIU TIMISOARA	(provenita din conversia CF 147779)

C. Partea III. SARCINI

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

Nu sunt

FIDOX S.R.L. Brasov

Nr.3.305/2019

CARTE FUNCIARA NR. 424347-C1-U2 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

Date referitoare la constructii

Id	Denumire	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
1	10245/2/1	constructii administrative si societati culturale	Din acte: - Masurata: -	Cu acte in OF colectiva 424347-C1	dispensar medical nr.16 adulti si pediatrie in regim P+1E

Baza constructiei este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Date individuale

Adresa: Timisoara, Strada Ciresului, nr. 1/A, etaj 1, nr. ap. CAB MEDIC 2

Baza constructiei este terenul construit si neconstruit, fundatiile si pereții comuni, terasa nedivizabila, instalatiile de alimentare cu curent electric, precum si toate instalatiile si racordurile folosite in comun.

Id	Id cadastral / Id topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
1	10245/2/1/B						Cabinet Medical nr.2 compus din: 11 incaperi in exclusivitate 50% de cabinet 1 (magazine lemne, izolatoare, marje, condor, casa scarii la parter) cu 53.33% pui si 426/798 pui din teren in folosinta

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

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

Se a adunat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251P.

Data elutionării,
10/11/2015Asistent-registrator,
PETRU CIOCANI

Referent,

Data eliberării,
10/11/2015

[Semnatura]

[Semnatura]

Document care contine date cu caracter personal - protejate de prevederile Legii nr. 68/2007

2 din 2

4

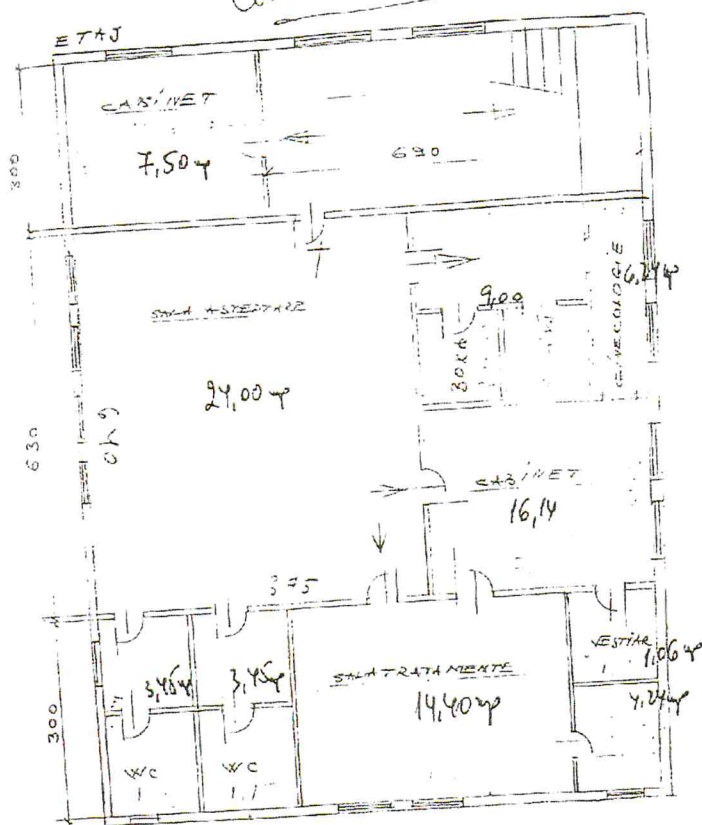
FIDOX S.R.L. Brasov

Nr.3.305/2019

SPITALUL CLINIC MUNICIPAL TIMPOTARA

RELEVU DISPENSARUL MEDICAL NR 16 Adulti
Bucuresti 1944

Coneanu + Radu



SUPRAFAȚA UTILĂ 20 131 m²

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr.59/22.11.2004

1. Părțile contractante

1.1. Municipiul Timișoara prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, cu sediul în Timișoara, Bv. C.D. Loga nr.1, cod fiscal R 14756536 reprezentat prin Domnul Gheorghe Iuhandu - Primar, în calitate de concedent,

și

1.2. Dr. RADU MIRIANA domiciliată în Timișoara, Bv. Mihai Eminescu 9.3, cod fiscal 560507354798 medic delegat al cabinetului ~~reprezentantului legal al societății civile~~ ~~edificiului reprezentantului legal al unității medicale~~ ~~cu personalitate juridică~~ medicală edicină generală adulți Dispensar Medical Urban 16, cu sediul social în Str. Cireșului nr.1, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. 665248 din data 02.11.1999 cod fiscal 2560507354798 din 23.01.2001, având contul deschis la Banca Transilvania Timișoara, în calitate de concesionar,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului în care funcționează cabinetul medical medicină generală adulți Dispensar Medical Urban 16, situat în Timișoara, Str. Cireșului nr.1, format din 10 încăperi, în suprafață totală de 114,90mp, din care folosință exclusivă 114,90mp, și în comun ~~mp~~ mp din ~~mp~~ mp, conform schiței atășate, care constituie anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe baza de proces-verbal care se încheie până la data de 15.12.2004. Procesul verbal de predare primire se va încheia prin Biroului Spații cu altă destinație din cadrul Direcției Patrimoniu și constituie anexa nr. 2 prezentului contract de concesiune.

2.3. Spațiul care face obiectul prezentului contract este concesionat către cabinetul medical pat (pe care îl folosește medicul grupat, în regim de fura-contratură); Acordul de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului, încheiat între titularii de cabinet medical, constituie Anexa nr. 3 la prezentul contract.

2.4. Este interzisă subconcesiunea în tot sau în parte, unei terțe persoane a spațiului care este obiectul prezentului contract de concesiune.

Termenul

2.1 Durata concesiunii este de 12 ani, conform art.5 alin.2 din H.G. nr 881/03.06.2004, începând de la data de 20.07.2004.

3. Redevența

3.1 Redevența are valoarea de 10% din valoarea în valoare de 100.000.000 lei

3.2 Redevența este plătită în avans, în termen de 10 zile de la data de încheiere a prezentului contract, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței este înscris într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

3. Plata redevenței se face prin conturile:

contul concedentului nr. RO 80TREZ62121220207XXXXX

deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara;

contul concesionarului nr. RO12BTRL03801202614761XX

deschis la Banca Transilvania Timișoara

4. Pentru primii 5 ani, începând din anul 2004, plata redevenței se va face în primul trimestru al anului respectiv. Ulterior, termenul de plată a redevenței se va stabili prin act adițional.

4.5. Plata integrala a redevenței pentru anul 2004 se va face pana la data de 31 decembrie 2004.

4.6. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4 și 4.5 atrage după sine penalități în valoare de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere și respectiv de 0,5% din valoarea acesteia pe lună de întârziere.

4.7. Neplata redevenței pentru o perioada de un an duce la rezilierea de plin drept a prezentului contract.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspundere sa, imobilul care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului în următoarele condiții:

Notificarea prealabilă a concesionarului se va face cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data controlului;

în partea Consiliului Local Timișoara, însărcinată cu efectuarea controlului privind stadiul realizării investițiilor, inspectarea imobilului și respectarea obligațiilor contractuale este reprezentat Patrimoniul.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte întreaga valoare a daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de demizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de 115 euro echivalentul în lei la data etuării plății, reprezentând redevența pentru primul an de activitate. În acest caz concesionarul are obligația de a deschide un cont la dispoziția concedentului, la o bancă comună de ambele părți.

În cazul forței majore și cazului fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea și activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la luarea acestuia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va informa de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, privind sistemul sanitar (efectuare de gardă, acordare de asistență medicală de specialitate pentru categorii de pacienți etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.2. Obligatiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat sa nu ii tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului, daca are cunostinta despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

7.2.1. In cazul in care modificarea unilateral a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva.

7.2.2. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de instanta judecatoreasca competenta.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent si concesionar cu privire la despagubiri nu poate sa constituie un temel pentru concesionar care sa conduca la sustragerea de la obligatiile sale contractuale.

8. Incetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune incetaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilateral a de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilateral a contractului de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) schimbarea destinatiei spatiilor dupa concesionare atrage rezilierea de plin drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunta unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificand concedentul cu 60 de zile inainte de data denuntarii;

h) cazul in care unul din obligatiile contractuale nu mai desfasoara activitatea...

8.2. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

10. Forta majora

10.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de concesiune, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege.

10.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 5 (inci) zile de la producerea evenimentului, si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

10.3. Dacă în termen de 10 (zece) zile de la producere, evenimentului respectiv nu are loc, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celălalt este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare omandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată oficial poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi următoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi date spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional înțeles de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlocuiește orice alte înțelegeri verbale anterioare, anterioare sau ulterioare încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat azi 22.11.2004, data semnării lui, în 3 exemplare, din care unul este predat concesionarului astăzi 22.12.2004.

Concedent,
MUNICIPIUL TIMISOARA

Concesionar,
CABINET MEDICAL
medicină generală adulți
Dispensar Medical Urban 16
Dr. RADU MIRIANA

CONSILIUL LOCAL TIMISOARA

PRIMAR,

PRIMĂRIA TIMISOARA

DIRECTOR
D. SECȚIA PATRIMONTU

Dr. RADU MIRIANA

AVIZAT PENTRU LEGALITATE.

ȘEF BIROU LICITAȚII
EC. CRISTINA SCUTARIU

ÎNTOCMI,
ING. PETRE POPA

Primit la 06.06.2007
 REC. C.A. 12/12/06
 1.25
 C.A.

ACT ADIȚIONAL NR.1/19.03.2007
 la contractul de concesiune nr.59/22.11.2004

Partile:

1. Municipiul Timișoara, prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, cu sediu în Timișoara, Bv.C.D. Loga nr.1, cod fiscal Ro 14756536, tel.0256/408300, fax 0256/490635, reprezentat prin Gheorghe Ciuhandu – Primar și Adrian Bodo – Director Direcția Economică, în calitate de **CONCEDENT**.

2. Dr. RADU MIRIANA, domiciliată în Timișoara, Bv. Mihai Eminescu nr.9/b, CNP 2560507354798, medic delegat al cabinetului medical medicina generală adult. Dispensar Medical Urban nr.16, cu sediul social în Timișoara, str.Ciresului nr.1 înregistrat la Registrul Unic al cabinetelor medicale sub nr.665248 din data 02.11.1999 cod fiscal 2560507354798 cin 23.01.2001, având contul deschis la Banca Transilvania Timișoara, în calitate de **CONCESIONAR**.

Hotărâsc modificarea contractului nr.59/22.11.2004, astfel:

I. Se modifica capitolul I din contractul de concesiune "Partile contractante", care va avea urmatorul cuprins:

1. Municipiul Timișoara, prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, cu sediul în Timișoara, Bv.C.D. Loga nr.1, cod fiscal Ro 14756536, tel.0256/408300, fax 0256/490635, reprezentat prin Gheorghe Ciuhandu – Primar și Adrian Bodo – Director Direcția Economică, în calitate de **CONCEDENT**,

2. Dispensarul urban 16 - **CABINET MEDICINA GENERALA dr. RADU MIRIANA – CABINET MEDICAL INDIVIDUAL** înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale, ca și cabinet medical individual, sub numărul de identificare 665248 / 13.12.2006 CIF 20826563 / 29.01.2007, reprezentat de dr. RADU MIRIANA, domiciliată în Timișoara, Bv. Mihai Eminescu nr.9/b, AP.1, CNP 2560507354798, posesor al CI seria TM nr.561746/20.11.2006 eliberat de SPCLP Timișoara, în calitate de **CONCESIONAR**

3. Dispensarul urban 16 – **CABINET MEDICINA GENERALA dr. CORNEANU DORIN – CABINET MEDICAL INDIVIDUAL**, Registrul Unic al Cabinetelor Medicale, ca și cabinet medical individual, sub numărul de identificare 973255 / 22.12.2006, CIF 20907918 / 01.02.2007, reprezentat de dr. CORNEANU DORIN, domiciliat în Timișoara, Piața Victoriei nr.6, ap.18, CNP 1450915354729, posesor al BI seria DV nr.318854/05.07.1990, eliberat de Poliția Timișoara, cont Banca Transilvania RO98BTRL03601202614783XX, în calitate de **CONCESIONAR**

II. Se modifica capitolul II din contractul de concesiune " Obiectul contractului de concesiune, astfel:

- La punctul 2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului în care funcționează Dispensarul Urban 16, Cabinet Medicina Generala Dr. RADU MIRIANA (Cabinet Medical Individual) și Cabinet Medicina Generala Dr. CORNEANU DORIN, (Cabinet Medical Individual), situat în Timișoara, str.Ciresului nr.1, format din 10 încăperi, în suprafața

Ata de 114,90 mp, din care în folosința exclusivă 114,90 mp, conform schitei spațiului, care constituie anexa nr.1 la contractul de concesiune.

- La punctul 2.3. Spațiul care face obiectul prezentului contract este concesiionat de către CABINET MEDICINA GENERALA DR. RADU MIRIANA - (Cabinet Medical Individual) și CABINET MEDICINA GENERALA DR. CORNEANU DORIN - (Cabinet Medical Individual), pe care îl vor folosi în regim tură-contratură. Acordul de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului, încheiat între titularii de cabinet medical, constituie Anexa 3 la prezentul contract.

Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost redactat și semnat în 4 exemplare, din care un exemplar pentru fiecare concesiionar în parte.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR,
Dr. Ing. GHEORGHE CIUHĂNDU



VICEPRIMAR,
Ing. ADRIAN ORZA

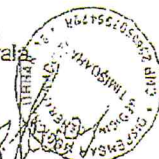
SERVICIUL JURIDIC,
Jr. COSMIN SIAGHI

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR
Ec. NICUSOR CĂTIN MIUT

ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE,
Ec. CRISTINA SCUTĂRIU

ȘEF BIROU LICITAȚII CONTRACTE,
Jr. CHINDRIȘ DANIELA BEATRICE

CONCESIONARI,
Cabinet Medicina Generala
dr. RADU MIRIANA
Dr. Miriana RADU
medic specialist
medicină generală
cod 126421
Cabinet Medicina Generala
dr. CORNEANU DORIN



ACT ADIȚIONAL NR.2/16.07.2009
la contractul de concesiune nr.59/22.11.2004

Prezentul act adițional se încheie în baza solicitării Dr.Bălean Mihaela și Dr. Radu Miriana înregistrate cu nr.D82009-000504/05.06.2009 și a Procesului Verbal al ședinței Comisiei de Analiză a Spațiilor cu altă Destinație decât aceea de Locuință din data de 16.06.2009, între:

Partile:

1. **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, cu sediul în Timișoara, Bv.C.D. Loga nr.1, cod fiscal Ro 14756536, tel.0256/408300, fax 0256/490635, reprezentat prin Gheorghe Ciuhandu – Primar și Adrian Bodo – Director Direcția Economică, în calitate de **CONCEDENT**,

2. **Dispensarul urban 16 - CABINET MEDICINA GENERALA dr. RADU MIRIANA – CABINET MEDICAL INDIVIDUAL** înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale, ca și cabinet medical individual, sub numărul de identificare 665248 / 13.12.2006 CIF 20826563 / 29.01.2007, reprezentat de dr. RADU MIRIANA, domiciliată în Timișoara, Bv. Mihai Eminescu nr.9/b, AP.1, CNP 2560507354798, posesor al CI seria TM nr.561746/20.11.2006 eliberat de SPCLEP Timișoara, în calitate de **CONCESIONAR**

3. **Dispensarul urban 16 – CABINET MEDICINA GENERALA dr. CORNEANU DORIN – CABINET MEDICAL INDIVIDUAL**, Registrul Unic al Cabinetelor Medicale, ca și cabinet medical individual, sub numărul de identificare 973255 / 22.12.2006, CIF 20907919 / 01.02.2007, reprezentat de dr. CORNEANU DORIN, domiciliat în Timișoara, Piața Victoriei nr.6, ap.18, CNP 1450915354729, posesor al BI seria DV nr.318854/05.07.1990, eliberat de Poliția Timișoara, cont Banca Transilvania RO98BTRL03601202614783XX, în calitate de **CONCESIONAR**

Hotărâsc modificarea contractului nr.59/22.11.2004, astfel:

Art.1. Se modifică capitolul I din contractul de concesiune "Partile contractante", care va avea următorul cuprins:

1. **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, cu sediul în Timișoara, Bv.C.D. Loga nr.1, cod fiscal Ro 14756536, tel.0256/408300, fax 0256/490635, reprezentat prin Gheorghe Ciuhandu – Primar și Adrian Bodo – Director Direcția Economică, în calitate de **CONCEDENT**,

2. **Dispensarul urban 16 - CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR.BALEAN MIHAELA MARIA**, înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale, ca și cabinet medical Medicina de Familie sub numărul de identificare 973288 CIF 20931852 / 02.02.2007, reprezentat de dr. Bălean Mihaela Maria, domiciliată în Timișoara, str.1 Decembrie nr.90 A, sc.A et.1 ap.4, CNP 2740531111151, posesor al CI seria TM nr.769208/03.09.2009 eliberat de SPCLEP Timișoara, în calitate de **CONCESIONAR**

3. **Dispensarul urban 16 – CABINET MEDICINA GENERALA dr. CORNEANU DORIN – CABINET MEDICAL INDIVIDUAL**, Registrul Unic al Cabinetelor Medicale, ca și cabinet medical individual, sub numărul de identificare 973255 / 22.12.2006, CIF 20907919 / 01.02.2007, reprezentat de dr. CORNEANU DORIN, domiciliat în Timișoara, Piața Victoriei nr.6, ap.18, CNP 1450915354729, posesor al BI seria DV nr.318854/05.07.1990, eliberat de Poliția Timișoara, cont Banca Transilvania RO98BTRL03601202614783XX, în calitate de **CONCESIONAR**

J

Art.2. Se modifica capitolul II din contractul de concesiune " Obiectul contractului de concesiune, astfel:

- La punctul 2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului în care funcționează Dispensarul Urban 16, Cabinet Medical Medicina de Familie Dr. Balean Mihaela Maria și Cabinet Medicina Generala Dr. CORNEANU DORIN, situat în Timisoara, str.Ciresului nr 1, format din 10 incaperi, în suprafata totala de 114,90 mp, din care în folosinta exclusiva 114,90 mp, conform schitei spațiului, care constituie anexa nr.1 la contractul de concesiune.

- La punctul 2.3. Spațiul care face obiectul prezentului contract este concesionat de către CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR. BALEAN MIHAELA MARIA – (Cabinet Medical Individual) și CABINET MEDICINA GENERALA DR. CORNEANU DORIN – (Cabinet Medical Individual), pe care îl vor folosi în regim tura-contratura. Acordul de vointa privind împartirea timpului de folosinta a spațiului, încheiat între titularii de cabinet medical, constituie Anexa 3 la prezentul contract.

Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost redactat și semnat în 4 exemplare, din care doua exemplare pentru concesionari.

CONCEDENT,

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR,
Dr. Ing. GHEORGHE CIUHANDU

VICEPRIMAR,
Ing. ADRIAN ORZA

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA PATRIMONIUL,
DIRECTOR
EC. NICUSOR C-TIN MIUT

ȘEF BIROU LICITAȚII CONTRACTE,
EC. LAURA KOSZEGI

CONCESIONARI,

CABINET MEDICAL
MEDICINA DE FAMILIE
DR. BALEAN MIHAELA MARIA

CABINET MEDICINA GENERALA
DR. CORNEANU DORIN



MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA PATRIMONIU
BIROUL LICITATI CONTRACTE

ACT ADITIONAL nr. 3123.02.2010

la contractul de concesiune nr. 59/22.11.2004 avand ca obiect exploatarea spatiului in care functioneaza Cabinetul Medical, situat in Timisoara, Str. Ciresului nr.1, cab. med. nr. 16

Prezentul act aditional se incheie in baza H-CL nr.442/15.12.2009 si HCL nr.41/23.02.2010 dupa cum urmeaza:

1. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL TIMISOARA prin Consiliul Local al Municipiului Timisoara, cu sediul in Timisoara, Bv. C.D. Loga nr.1., cod fiscal 14756536 reprezentat prin Domnul GHEORGHE CIUHANDU - Primar, in calitate de concedent,

si
1.2. CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR. BALEAN, titular Dr. Balean Mihaela Maria, domiciliata in Timisoara, str. 1 Decembrie nr. 90A, sc. A, ap.4 jud. Timis, CNP 274053111151, Certificat de Membru inregistrat la Colegiul Medicilor Timis cu nr. 130 eliberat la data 22.12.2009

1.3. CABINET MEDICINA GENERALA DR. CORNEANU DORIN, titular Dr. Corneanu Dorin domiciliata in Timisoara, P-ta Victoriei nr. 6, ap.18, jud. Timis, CNP 1450915354729, Certificat de Membru inregistrat la Colegiul Medicilor Timis cu nr. 131 eliberat la data 30.12.2008, in calitate de concesionar, au convenit asupra urmatoarelor:

Art.1 Se completeaza art.4.2. din CAPITOLUL IV „REDEVENTA” care va avea urmatoarul continut:

„Incepand cu data de 01.01.2010, taxa de concesiune este de 45 lei/imp/an.

Art.2 Se modifica art. 4.4 din CAPITOLUL IV „REDEVENTA” care va avea urmatoarul continut:

„Incepand cu anul 2010 plata redevente, pentru cabinetele medicale si spatii in care se desfasoara activitati conexe actului medical se face trimestrial, pana cel tarziu in datele 15.03; 15.06; 15.09; 15.11 ale anului.”

Celelalte clauze contractuale raman neschimbate.

Prezentul Act aditional a fost incheiat in 3 (trei) exemplare, din care unul pentru concesionar.

CONCEDENT

MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR
DR. ING. GHEORGHE CIUHANDU

VICEPRIMAR
ING. AORIAN ORZA

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECTIA PATRIMONIU
DIRECTOR,
EC. NICUSOR C-TIN MIJT

SEF BIROU,
EC. LAURA KOSZEGI

CONSILIER,
ING. BANDI MARINELA

CONCESIONAR

CABINET MEDICAL MEDICINA
DE FAMILIE DR. BALEAN

prin reprezentant
DR. BALEAN MIHAELA MARIA

CABINET MEDICAL GENERALA DR.
CORNEANU DORIN

prin reprezentant
DR. CORNEANU DORIN



20.02.2010 au puter
779624750
DR. CORNEANU DORIN
779763258
DR. BALEAN MIHAELA MARIA

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

ANEXA LA HCLMT 119/18.10.2016

ACT ADITIONAL NR.4 /07.11.2016
la contractul de concesiune nr.59/22.11.2004

Prezentul act aditional se incheie in baza HCLMT nr.119/18.10.2016 a adresei inregistrata cu nr. SC2016-011903/16.05.2016 a D-nei Dr. Balean Mihaela si a Hotararii Comisiei de Analiza a Spatiilor cu Alta destinatie decat aceea de locuinta situate in imobile proprietatea Primariei Timisoara precum: si in proprietatea Statului Roman in administrarea Consiliului Local al Municipiului Timisoara infiintata prin HCLMT nr.12/26.06.2012 si modificata prin HCLMT nr. 386/01.08.2014, HCL 543/31.10.2014, HCL nr.91/01.03.2016 si HCL nr.21/07.07.2016, din data de 15.09.2016, 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 CONCEDENT, pe de o parte si

CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR. BALEAN MIHAELA MARIA, cu sediul in Timisoara, str. Ciresului nr.1, jud.Timis, CNP 2740531111151 Certificat de membru inregistrat in Colegiul Medicilor Timis cu nr.130 eliberat la data de 10.12.2015, in calitate de CONCESIONAR, 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 concesiune pana la data de 22.12.2016.

Toate celelalte clauze contractuale ramin neschimbate.

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

CONCEDENT,
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR,
NICOLAE ROBU

VICEPRIMAR,
FARKAS IMRE

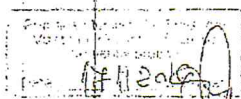
SERVICIUL JURIDIC,
DANIELA STEFAN

PT. DIRECTOR
MIHAL BONCEA

PT. SEF BIROU
MARINELA BANDI

CONSILIER
DANIELA-BEATRICE CHINDRIS

CONCESIONAR,
CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE
DR. BALEAN MIHAELA MARIA



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

ACT ADITIONAL NR.5/21.12.2016
la contractul de concesiune nr.59/22.11.2004

Prezentul act aditional se incheie in baza HCLMT nr.209/28.11.2016, a adresei inregistrata cu nr. CT2016-005740/12.10.2016 a D-nei Dr. Balean Mihaela si a Hotararii Comisiei de Analiza a Spatiilor cu Alta destinatie decat aceea de locuinta situate in imobile proprietatea Primariei Timisoara precum si in proprietatea Statului Roman in administrarea Consiliului Local al Municipiului Timisoara infiintata prin HCLMT nr.12/26.06.2012 si modificata prin HCLMT nr. 386/01.08.2014, HCL 543/31.10.2014, HCL nr.91/01.03.2016 si HCL nr.21/07.07.2016, din data de 04.11.2016, 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 CONCEDENT, pe de o parte si

CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR. BALEAN MIHAELA MARIA, cu sediul in Timisoara, str. Ciresului nr.1, jud.Timis, CNP 2740531111151 Certificat de membru inregistrat in Colegiul Medicilor Timis cu nr.130 eliberat la data de 10.12.2015, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte, la sediul locatorului Bv.C.D.Loga nr.1, Timisoara, de comun acord au hotarat urmatoarele:

Art.I. Se prelungeste durata contractului de concesiune pana la data de 22.12.2017.

Toate celelalte clauze contractuale ramin neschimbate.

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

CONCEDENT,
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR,
NICOLAE ROBU

VICEPRIMAR,
FARKAS IMRE

SERVICIUL JURIDIC,
DANIELA STEFAN

PT. DIRECTOR
MIHAI BONCEA

PT. SEF BIROU
MARINELA BANDI

CONSILIER
DANIELA BEATRICE CHINDRIS

CONCESIONAR,
CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE
DR. BALEAN MIHAELA MARIA



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

ACT ADITIONAL NR.6/19.03.2018

la contractul de concesiune nr.59/22.11.2004 pentru spatiul cu alta destinatie din Timisoara,
str.Ciresului nr.1, cabinet medical nr.16 incheiat cu DR. BALEAN MIHAELA MARIA

Prezentul act aditional se incheie in baza IICLMT nr.103/23.02.2018 si a adresei inregistrata
cu nr. CT2017-006639/30.10.2017 a CABINETULUI MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR.
BALEAN MIHAELA MARIA, 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 CONCEDENT, pe de o parte si

CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR. BALEAN MIHAELA MARIA, cu
sediu in Timisoara, str.Ciresului nr.1, jud.Timis, CIF 20931832, reprezentata prin D-na Baean
Mihaela Maria, in calitate de CONCESIONAR, 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 concesiune incepand cu data de 23.12.2017 pana
la data de 27.10.2018.

Toate celelalte clauze contractuale ramân neschimbate.

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

CONCEDENT,
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR
NICOLAE ROBU

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR
STELIANA STANCIU

SERVICIUL JURIDIC,
SEF SERVICIU
CAIUS SULI

CONSILIER JURIDIC,
DANIELA STEFAN
PT. DIRECTOR
MIHAI BONCEA

SEF BIROU
DANIELA BEATRICE BOGYIS

CONCESIONAR,
CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE
DR. BALEAN MIHAELA MARIA



26.03.2018

Am pus 1 exemplar.
18.04.2018

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

ACT ADITIONAL NR.7/07.02.2019

la contractul de concesiune nr.59/22.11.2004 pentru spatiul cu alta destinatie din Timisoara,
str.Ciresului nr.1A, cabinet medical nr.16 incheiat cu DR. BALEAN MIHAELA MARIA

Prezentul act aditional se incheie in baza HCLMT nr.713/20.12.2018 si a adresei inregistrata
cu nr. CT2018-5258/22.10.2018 a CABINETULUI MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR.
BALEAN MIHAELA MARIA, 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 Timiscara, reprezentat prin d-nul Nicolae
Robu - Primar in calitate de CONCEDENT, pe de o parte si

CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR. BALEAN MIHAELA MARIA, cu
sediul in Timisoara, str.Ciresului nr.1, jud.Timis, CIF 20931852, reprezentata prin D-na Baean
Mihaela Maria, in calitate de CONCESIONAR, 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 concesiune incepand cu data de 28.10.2018 pana
la data de 27.10.2019.

Toate celelalte clauze contractuale ramin neschimbate .

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

CONCEDENT,
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR,
NICOLAE ROBU

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR
STELIANA STANCIU

SERVICIUL JURIDIC,
SEF SERVICIU
CAIUS SULL

CONSILIER JURIDIC,
DANIELA STEFAN

CONSILIER
DANIELA BEATRICE BOGYIS

CONCESIONAR,
CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE
DR. BALEAN MIHAELA MARIA



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

ACT ADIȚIONAL NR.8/05.11.2019

la contract de concesiune nr. 59/22.11.2004 având ca obiect exploatarea spațiului în care funcționează
Cabinet Medical Medicină de Familie Dr. Bălean Mihaela Maria, situat în Timișoara, str. Cireșului,
nr. 1A, cabinet nr.2

Prezentul act adițional se încheie în baza HCLMT nr.518/25.10.2019 și a adresei înregistrate
cu nr. CT2019-5663/06.09.2019 a doamnei Dr. Bălean Mihaela Maria, titular al Cabinetului Medical
Medicină de Familie Dr. Bălean Mihaela Maria, după cum urmează:

I. Părțile contractante

MUNICIPIUL TIMIȘOARA, prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, cu sediul în
Timișoara, Bv.C.D.Loga nr. 1, TEL.0256/408300, având codul fiscal RO 32937000 și contul curent
RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timișoara, reprezentat prin d-nul Nicolae Robu
- Primar în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte și

CABINET MEDICAL MEDICINĂ DE FAMILIE DR. BĂLEAN MIHAELA MARIA, cu
sediul în Timișoara, str. Cireșului, nr.1, jud. Timiș, având CIF 20931852, reprezentată de Dr. Bălean
Mihaela Maria, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte, la sediul locatorului Bv.C.D.Loga
nr.1, Timișoara, de comun acord au hotărât următoarele:

Art.1. Se prelungește durata contractului de concesiune începând cu data de 28.10.2019 până
la data de 27.10.2020.

Toate celelalte clauze contractuale rămân neschimbate.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul act adițional în 4 exemplare, din care unul pentru
concesionar.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

PRIMĂR,
NICOLAE ROBU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DUBLEȘ SLAVIȚA

PT. ȘEF SERVICIU
DANIELA ȘTEFAN

PT. DIRECTOR,
MIHAI BONCEA

CONSILIER,
RUSĂNESCU-HARMATI EDINA

CONCESIONAR,
CABINET MEDICAL MEDICINĂ DE FAMILIE
DR. BĂLEAN MIHAELA MARIA



ACT ADIȚIONAL nr. _____ din _____
La Contractul nr 59/22.11.2004

MUNICIPIUL TIMISOARA, cu sediul în Timisoara, bdul. Constantin Diaconovici Loga, nr.1, telefon 0256408300, fax 02562014177, cod fiscal RO32937000, având contul curent RO08TREZ62121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Timisoara, în calitate - locator, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE DR.BALEAN si CABINET MEDICINA GENERALA DR.CORNEANU DORIN cu sediul în STR. CORNEANU DORIN, NR.1, TIMISOARA, înregistrată la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr 973288/02.02.2007, si 973255/22.12.2006 cont nr RO77BRL01604021150000XX deschis la BANCA TRANSILVANIA SA, TIMISOARA, CIF 20931852 si 20907919, e-mail ALINA.BALEAN@GMAIL.COM, nr telefon 0256408300, reprezentată prin BALEAN MIHAELA MIHAELA, având funcția de medic, în calitate de locatar,

în vederea punerii în executare a prevederilor art. 4 din HCLMT nr. 444/2014,

în temeiul prevederilor din contractul nr.59/22.11.2004, menționat mai sus, de comun acord, au convenit modificarea și completarea acestuia după cum urmează:

I. Dispozițiile contractuale ale cap.IV privind scadenta și plata chiriei/redevenței se modifica și completează, după caz, după cum urmează:

- (1) Plata chiriei/redevenței se efectuează în două rate anuale în contul nr.RO08TREZ62121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara pe numele locatorului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timisoara.
- (2) Termenul scadent pentru plata primei rate a chiriei/redevenței este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

II. Dispozițiile contractuale ale cap.IV privind facturarea și comunicarea facturii se modifica și completează, după caz, după cum urmează:

- (1) Plata chiriei/redevenței se va efectua în baza unei facturi emise de către locator în formă electronică, în format pdf.
- (2) Factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email veniturinefiscale@dfmt.ro pe adresa de email validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locator. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 20 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.
- (3) Odată cu emiterea și comunicarea primei facturi din anul calendaristic locatorul va fi notificat despre indexarea valorii contractuale cu indicele inflației aplicat, dacă este cazul.
- (4) Partile au obligația să întretină funcționarea continuă a adreselor de email pe toată durata executării contractului.
- (5) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de email se va comunica celeilalte parti în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.
- (6) Chiriasul/concesionarul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail veniturinefiscale@dfmt.ro primirea facturii, în 5 zile de la data comunicării.
- (7) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la alin. 2 a prezentului pct., chiriasul/concesionarul va informa proprietarul despre acest aspect în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.
- (8) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către chirias/concesionar în termenul prevăzut la alin. 5 a prezentului pct., factura va fi considerată comunicată și acceptată.
- (9) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece locatorul fie nu deține adresa de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, locatorul se obliga să se prezinte la sediul locatorului în vederea remiterii facturii pe suport de hartie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la alin. 2 a prezentului pct.. În acest caz, comunicarea se considera îndeplinită la data la care locatorului i-a fost înmănată sub semnatura factura emisă pe suport de hartie.
- (10) În caz de neîndeplinire de către locator a obligației prevăzută la alin. 8 a prezentului pct., factura se considera comunicată în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la alin. 2 a prezentului pct., cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

1

III. Dispozițiile contractuale ale cap.VI privitoare la obligațiile locatarului se modifica și completează, după cum urmează:

(I) Obligațiile locatarului

(1.1) Locatarul se obligă:

a) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere/concesiune;

b) să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului închiriat/concesionar;

(1.2) Locatarul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat/concesionar pentru a verifica dacă acesta este folosit sau exploatat în conformitate cu specificul bunului închiriat/concesionar și în scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere/concesiune. Acest control se exercită fără a stănjeți folosința bunului imobil de către locatar.

IV. Dispozițiile contractuale ale cap.VI privitoare la obligațiile locatarului se modifica și completează, după cum urmează:

(1) Locatarul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii/concesionării, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat/concesionar.

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat/concesionar în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să plătească chiria/redevența la termenele stipulate;

e) să folosească/exploateze bunul închiriat/concesionar cu respectarea condițiilor impuse în caietul de sarcini;

f) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (după caz);

g) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat/concesionar, care s-ar datora culpei sale;

h) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat/concesionar și starea acestuia;

i) să nu aducă modificări bunului închiriat/concesionar decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;

j) să elibereze/restituie bunul la expirarea/încheierea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;

k) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către locatar precum și de persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

(2) Orice amenajări, îmbunătățiri la bunul închiriat/concesionar vor fi efectuate de locatar numai cu aprobarea locatarului și în condițiile stabilite de acesta și cu respectarea condițiilor din caietul de sarcini.

V. Dispozițiile contractuale ale cap.IV privitoare la sancțiuni privind neindeplinirea culpabilă a obligațiilor părților se modifica și completează, după cum urmează:

(1) În cazul neplății chiriei/redevenței la termenele scadente stabilite prin prezentul act adițional, locatarul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 2% pe luna sau fracțiune de luna.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei/redevenței în termen mai mare de 90 de zile de la data scadenței, prin simplul fapt al neexecutării, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

(4) În situația prevăzută la alin. 3 din prezentul pct., în conformitate cu prevederile art 1778 alin. 3 coroborate cu prev. art. 1831 alin. 2 NCC, locatarul este obligat la plata chiriei/redevenței prevăzută în contract până la data eliberării efective a imobilului precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la data eliberării efective a imobilului.

(5) Chiria/redevența se va factura până la eliberarea efectivă a imobilului de către chirias/concesionar constatată prin proces-verbal.

VI. Dispozițiile contractuale ale cap.VIII privitoare la încetarea contractului prin reziliere se modifica și completează, după cum urmează:

(1) Încetarea contractului prin reziliere.

2

(1.1) Nerespectarea obligatiilor prevazute in contract de catre una din parti indreptateste cealalta parte sa solicite rezilierea contractului.

(1.2) Simplul fapt al neindeplinirii de catre locatar a obligatiilor prevazute la pct. IV alin. 1 lit a, b, d, i si l din prezentul act aditional, parte integranta din contractul de inchiriere/concesiune atrage rezilierea de plin drept a contractului, fara nicio notificare, fara punerea in intarziere a locatarului si fara interventia instantelor de judecata.

(1.3) In cazul nerespectarii de catre locatar a obligatiilor prevazute la pct. IV alin 1 lit. c, e, f, g, h, k, din prezentul act aditional, parte integranta din contractul de inchiriere/concesiune, locatarul va proceda la notificarea catre locatar a unui termen de conformare de 30 zile, in vederea indeplinirii obligatiilor/obligatiilor.

(1.4.) Neindeplinirea obligatiei sau obligatiilor la implinirea termenului (de conformare) indicat in cuprinsul notificarii prevazute la alin(1.3) atrage rezilierea de plin drept a Contractului, fara nicio notificare, fara punerea in intarziere a locatarului si fara interventia instantelor de judecata.

VII. Contractul se completeaza cu dispozitii referitoare la caracterul executoriu

Partile declara in mod expres si confirma ca contractul constituie titlu executoriu in conformitate cu dispozitiile art 1798 NCC si art 1809 alin 3 raportat la alin. 2 NCC.

VIII. Toate celelalte dispozitii ale contractului raman nemodificate.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3 exemplare din care 1 exemplar a fost inmanat locatarului si 2 exemplare au ramas la locator.

LOCATOR,

MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR
NICOLAE ROBU

DEPT
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN BODO

DEPT
CONSILIER JURDIC
IONEL FER

LOCATAR,



LOCATAR
MARIU
CORNEANU DORIN
NICOLAE

Redactat de: Aurelia Camilia Cretu

3

15.01.2016
 ACTUL ADITIOINAL nr. din 12.11.2015
 La contractul nr 59 / 20.07.2004

Partile contractante :

MUNICIPIUL TIMISOARA, cu sediul în Timișoara, bdul. Constantin Diaconovici Loga, nr.1, telefon 0256408300, fax.02562014177, cod fiscal RO32937000, având contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timișoara, în calitate - locator/concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

CAB.MED.DE FAM. DR.BALEAN MIHAELA, cu sediul în STR. CIRESULUI NR. 1, TIMISOARA, TIMIS, înregistrata la Oficiul National al Registrului Comertului sub nr , cont nr. RO70BTRL03601202D75856XX deschis la banca BANCA TRANSILVANIA, CNP/CIF 20931852, e-mail miha.balean@gmail.com, nr. telefon 0745901911, în calitate de locatar/concesionar,

în vederea punerii în executare a prevederilor art.1, art.2, art.3 din HCLMT nr.410/16.10.2015,

în temeiul prevederilor din contractul nr 59/20.07.2004, mentionat mai sus, de comun acord, au convenit modificarea și completarea acestuia după cum urmează:

Art.1. Se modifică nivelul penalităților de întârziere calculate în cazul neplății la termenele scadente a chiriei/redevenței, la cuantumul de 1% pe lună sau fracțiune de lună, începând cu data de 01.01.2016;

Toate celelalte dispoziții ale contractului rămân nemodificate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 exemplare din care 1 exemplar a fost înmănat locatarului/concesionarului și 1 exemplar a rămas la locator/concedent.

Locator/Concedent

MUNICIPIUL TIMISOARA
 PRIMAR
 Nicolae Robu

DFMT
 DIRECTOR EXECUTIV
 Adrian Bodo

DFMT
 CONSILIER JURDIC
 Ionel Fer

Locatar/Concesionar

Prin reprezentant

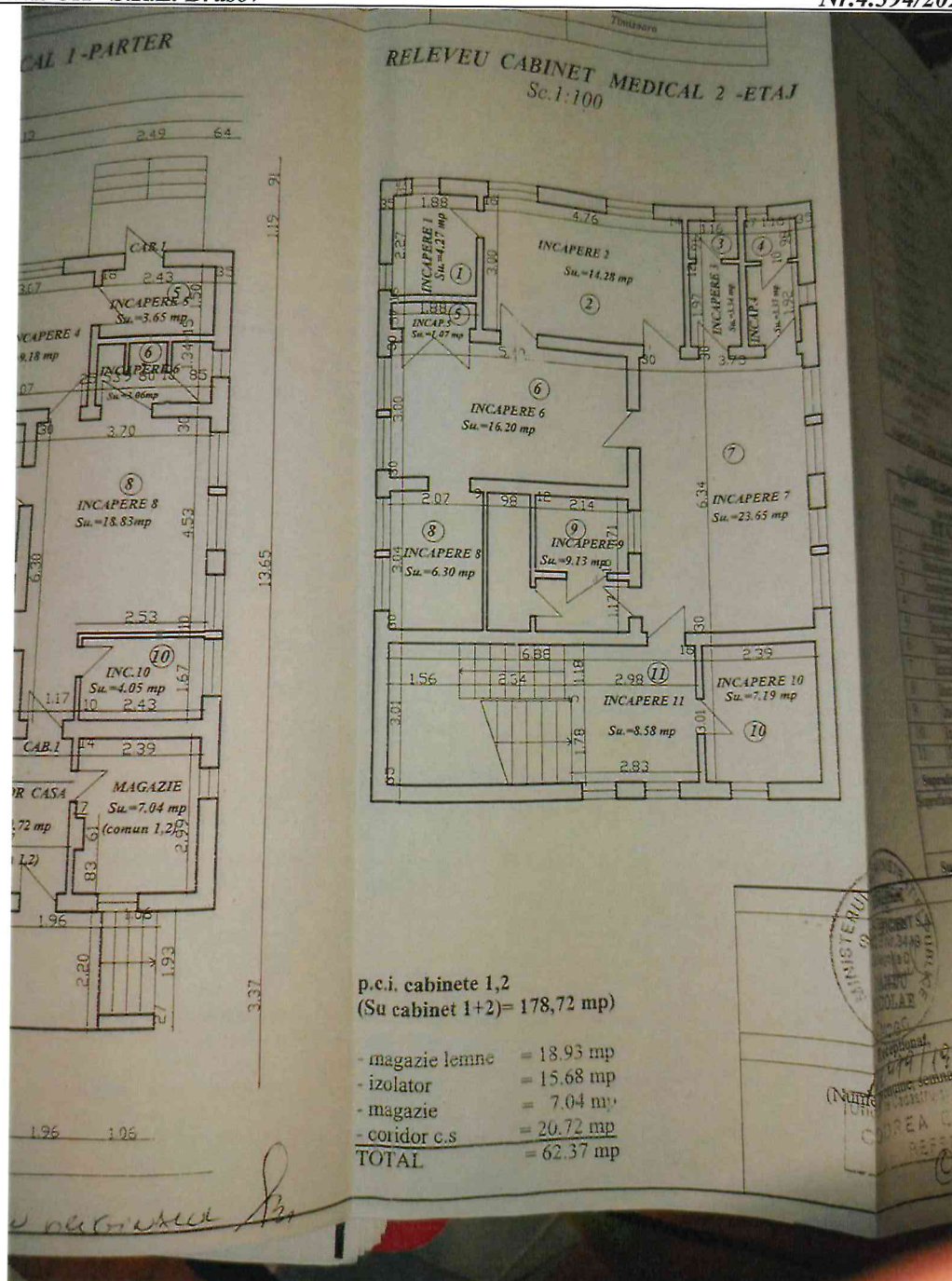
Nume
 Prenume
 Funcția
 Semnatura



Am pus la 1 exemplar.

1 02 2016

Redactat de : Dica Alina
venituriifiscale@dmf.ro



Arhivă nr. 12
PR. NR. 4080/4/2007

Cabinet medical 1

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
PARTER		
1	Incapere 1	3.17
2	Incapere 2	0.86
3	Incapere 3	5.95
4	Incapere 4	9.18
5	Incapere 5	3.65
6	Incapere 6	3.06
7	Incapere 7	16.29
8	Incapere 8	18.83
9	Incapere 9	16.30
10	Incapere 10	4.05
Suprafata Utila exclusiva =		81.34 mp
Suprafata utila in comuna cu cabinetul 2 (50%)		31.18
Suprafata Utila totala =		112.52 mp

Cabinet medical 2

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
ETAJ		
1	Incapere 1	4.27
2	Incapere 2	14.28
3	Incapere 3	3.34
4	Incapere 4	3.37
5	Incapere 5	1.07
6	Incapere 6	16.20
7	Incapere 7	23.65
8	Incapere 8	6.30
9	Incapere 9	9.13
10	Incapere 10	7.19
11	Incapere 11	8.58
Suprafata Utila exclusiva =		97.38 mp
Suprafata utila in comuna cu cabinetul 1 (50%)		48.19
Suprafata Utila totala =		128.57 mp

Receptionar
12.11.19 09.07
(Nume, prenume, semnatura, stampila)
CORREA CONSTANTIN

CONFORM CU EXEMPLARUL AFLAT ÎN ARHIVĂ 1

14 DEC. 2015 data

8.2 Calculul valorii de piață a terenului (abordarea prin piață)

Fișa de colectare a informațiilor de piață relevante - Teren liber					
Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3
	Preț (euro)		55.500,00	59.000,00	65.000,00
1	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
2	Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
3	Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
4	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
5	Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
6	Condițiile pieței	10.06.2021	10.06.2021	10.06.2021	10.06.2021
	Curs valutar	4,9218			
6	Localizare	Cireșului	Torontanului	Moșnița	Exterior
	Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar
Caracteristici fizice					
7	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
8	Destinația	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Utilități	Da	Da	Da	Da
11	Amenajări exterioare	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
12	Topografie/relief	Plan	Plan	Plan	Plan
13	Formă și deschidere	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
14	Front stradal	-	16,00	19,64	19,00
15	Construit	Da	Nu	Nu	Nu
16	Suprafață teren	798,00	740,00	755,00	700,00
17	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
18	Preț/mp		75,00	78,15	92,86
19	Sursa		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/timisoara/torontanului/teren-construcții-de-vanzare-X47N13012?lista=147935272&listing=1&sla=lista&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/timisoara/exterior-est/teren-construcții-de-vanzare-X25913009?lista=147935272&listing=1&sla=lista&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/timisoara/exterior-est/teren-construcții-de-vanzare-XBEB03001?lista=147935272&listing=1&sla=lista&imoidusr=1739488

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

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea terenului

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 vânzare, 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 terenului - Analiza pe perechi de date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Cireșului	Torontanului	Moșnița	Exterior
Suprafata [mp]	798,00	740,00	755,00	700,00
Pret de vanzare (€/mp)		75,00	78,15	92,86
Elemente specifice tranzacționării				
Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-7,50	-7,81	-9,29
Pret ajustat		67,50	70,33	83,57
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		67,50	70,33	83,57
Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	70,33	83,57
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		67,50	70,33	83,57
Condiții de vanzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	70,33	83,57
Condiții de piață	10.06.2021	10.06.2021	10.06.2021	10.06.2021
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	70,33	83,57
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Cireșului	Torontanului	Moșnița	Exterior
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar
Ajustare procentuala (%)		0,00%	-10,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	-7,03	0,00
Pret ajustat		67,50	63,30	83,57
Suprafață	798,00	740,00	755,00	700,00
Ajustare procentuala (%)		-0,58%	-0,43%	-0,98%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,39	-0,27	-0,82
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Destinația	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Formă și deschidere	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Topografie/relief	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Utilități	Da	Da	Da	Da
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		0,39	7,31	0,82
Ajustare totala procentuala absoluta		0,52%	9,35%	0,88%
Pret ajustat		67,11	63,03	82,75
Numar ajustari		1	2	1
Conform GEV630/ art.53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. Prin urmare, valoarea selectata este cea a comparabilei 3				
Valoarea de piață estimata (€/mp)			67,00	
Valoarea de piață estimata (Lei/mp)			330,00	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:					
Tipul comparabilei	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.				
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.				
Restricții legale					
Condiții de finanțare					
Condiții de vânzare					
Condiții de piață					
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, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
Oferta 1	Torontanului	similar			0,00%
Oferta 2	Moșnița	similar			-10,00%
Oferta 3	Exterior	similar			0,00%
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 și 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 oferta 1	S subiect	Dif.		% ajustare
Oferta 1	740,00	798,00	58,00		-0,58%
Oferta 2	755,00	798,00	43,00		-0,43%
Oferta 3	700,00	798,00	98,00		-0,98%
Destinația	Comparabilele utilizate au CMBU similara cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări				
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.				
Oferta 1	Similar				0,00%
Oferta 2	Similar				0,00%
Oferta 3	Similar				0,00%
Formă și deschidere	Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au				
Oferta 1	Similar				0,00%
Oferta 2	Similar				0,00%
Oferta 3	Similar				0,00%
Topografie/relief	Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.				
Oferta 1	Similar				0,00%
Oferta 2	Similar				0,00%
Oferta 3	Similar				0,00%
Utilități	Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcina suplimentară. Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piață vor percepe această situație ca pe o sarcina pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.				
Oferta 1	Similar				0,00%
Oferta 2	Similar				0,00%
Oferta 3	Similar				0,00%
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.				
Oferta 1	Similar				0,00%
Oferta 2	Similar				0,00%
Oferta 3	Similar				0,00%

8.3 Comparabile folosite



ID Anunt: #X47N13012

Teren Timisoara / zona Metro 2

Timisoara, zona Torontalului

Actualizat in 28.04.2021

75 EUR / mp **55.500 EUR** Comision: standard

Detalii

Terenul este situat in zona Metro 2 si beneficiaza de toate utilitatile in fata parcelei.

Caracteristici

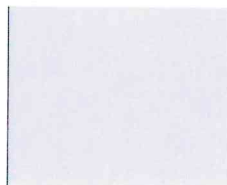
Suprafata teren:	740 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	16 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: pietruite

Localizare și împrejurimi





ID Anunt: #X25913009

Teren comercial - Mosnita 755mp, toate utilitatile

Timișoara, zona Exterior Est

Actualizat în 24.11.2020

78,15 EUR / mp **59.000 EUR** Comision: 2%+TVA**Detalii**

Esti tanar antreprenor? Ai nevoie de un teren pentru servicii pe care sa iti construiesti afacerea?

Mosnita Imobiliare are solutia perfecta pentru tine, nu mai departe de Mosnita Noua, unde iti ofera un teren cu o suprafata de 755mp, cu toate utilitatile, cu acces direct la Drumul Boilor, ca sa iti fie usor in toate!

Cumperi un teren cu doua fronturi stradale astfel incat vei avea o vizibilitate garantata! Accesul venind dinspre Timisoara se poate face fie pe Drumul Boilor, fie pe Calea Buziasului in doar cateva minute!

Terenul este situat intr-o zona in plina dezvoltare urbanistica motiv pentru care sigur vei fi curios de cum ar arata afacerea ta aici!

Pret: 59.000 Euro

Comision agentie: 2%+TVA

Caracteristici

Suprafata teren:	755 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	19.64 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu
Lăţime drum acces:	12 m		

Specificatii**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

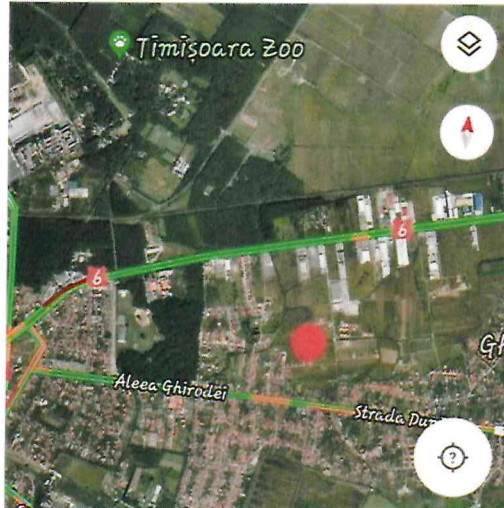


ID Anunt: #XBEB03001

teren constructie casa p+1+m

Timișoara, zona Exterior Est

Actualizat în 17.05.2021

115 EUR / mp **65.000 EUR**

Detalii

de vanzare teren 550, 800mp sau 650mp sau 700mp toate utilitățile, 2 fronturi stradale, lângă green village între ghiroda și timișoara, 115 euro, detalii [vezi numărul](#).

Caracteristici

Suprafață teren:	700 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	19 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilități în zona

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate, pietruite
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

ghiroda green village

Localizare și împrejurimi

8.4 Identificare



8.5 Calculul valorii de piață a construcției (abordarea prin cost)

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010
CABINET MEDICAL NR.2

Adresă Str. Cireșului nr.1/a et.1 Timișoara
Deprecierea fizică 31,64%
Regim de înălțime P+E
Infrastructură Fundații continue din beton
Suprastructură Beton armat
Planșee Beton armat
Acoperiș Terasă
Învelitoare Carton bituminat
Închideri și compartimentări Cărmidă
Finisaje interioare Obișnuite
Finisaje exterioare Obișnuite
Pardoseli Linoleum
Tămplărie PVC
Instalații electrice Da
Instalații sanitare Da
Instalații încălzire Da
S utilă exclusivă (mp) 97,38
S utilă comună (mp) 31,18
S construită (mp) 135,56
Sc= 97,38 mp Scd= 135,56 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structură	pag.130 din vol.II							
	7CLBTIPB	135,56	846,00	114.687,14	1,006	1,0360	119.528,78	1,3313	159.128,66
2	Finisaje	pag.130 din vol.II							
	FCLBTIPB	135,56	934,70	126.711,67	1,006	1,0360	132.060,93	1,5410	203.505,89
3	Inst. electrice	pag.130 din vol.II							
	IECLBTIPB	135,56	141,50	19.182,31	1,006	1,0360	19.992,11	1,7365	34.716,29
4	Inst.sanitare	pag.130 din vol.II							
	ISCLBTIPB	135,56	107,10	14.518,90	1,006	1,0360	15.131,83	1,2026	18.197,54
5	Inst.încălzire	pag.130 din vol.II							
	IVCLBTIPB	135,56	132,00	17.894,45	1,006	1,0360	18.649,88	1,4383	26.824,12
6	Acoperiș	pag.130 din vol.II							
	TERNECIRC	116,86	439,40	51.346,53	1,006	1,0360	53.514,17	1,3314	71.248,77
TOTAL							358.877,70		513.621,28
Depreciere fizică								31,64%	162.485,36
Depreciere funcțională								0,00%	0,00
Depreciere economică								0,00%	0,00
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									351.135,92
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei)									295.072,20
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei)									295.072,00
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro)									59.952,00
VALOARE INVESTIȚII FĂCUTE DE CHIRIAȘ (lei)									111.155,00
VALOARE INVESTIȚII FĂCUTE DE CHIRIAȘ (euro)									22.584,00
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei)									183.917,00
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro)									37.368,00
VALOARE REDEVENȚĂ ANUALĂ FĂRĂ TVA (lei)									7.357,00
VALOARE REDEVENȚĂ ANUALĂ FĂRĂ TVA (euro)									1.495,00

Tabel de calcul al deprecierei fizice - Metoda vârstă efectivă/ Durată de viață utilă												
Nr.	Denumire subsistem	Anul evaluării	An PIF	Costul de nou (lei)	Durata de viață utilă (ani)	Uzura fizică anuală (lei)	Cost cu renovări/ame-najări (lei)	Nr.ani echivalenți	Vârstă		Depreciere	
									Cronologică	Efectivă	Lei	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Sistem calcul coloane			Calcul fișe evaluare	Normativ	6=4:5	Inspecție	8=7:6	9=2-3	10=9-8	11=10x4/5	12=11:4
1	Structură	2021	1960	159.128,66	100	1.591,29	0,0	0,0	61	61	97.068,48	61,00
2	Învelitoare	2021	1960	71.248,77	80	890,61	0,0	0,0	61	61	54.327,19	76,25
3	Finisaj	2021	2020	203.505,89	60	3.391,76	0,0	0,0	1	1	3.391,76	1,67
4	Inst. electrice	2021	2020	34.716,29	35	991,89	0,0	0,0	1	1	991,89	2,86
5	Inst.încălzire	2021	2006	26.824,12	60	447,07	0,0	0,0	15	15	6.706,03	25,00
6	Inst.sanitare	2021	2020	18.197,54	35	519,93	0,0	0,0	1	1	519,93	2,86
TOTAL						513.621,28	0,0				162.485,36	31,64%