

RAPORT DE EVALUARE

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ**

Evaluare proprietate imobiliară

SAD

Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună)

CF 405357 – C1 – U14



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

Ing.Panțel Ovidiu



Data: 13.12.2022



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

REFERITOR : ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.0023/2021, reprezentată prin ing. Panțel Ovidiu – administrator, evaluator autorizat ANEVAR – EIEPI,EBM cu legitimația nr.14997, în baza a contractului nr.121/08.11.2022 și a comenzii comenzii CT2022-7398/07.12.2022 emise de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare în vederea estimării chiriei de piață a SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara.

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

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

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

5. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara înscris în CF 405357 – C1 – U14 având o suprafață utilă de 43,63 mp

6. Dreptul de proprietate supus evaluării - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Timișoara asupra SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara înscris în CF 405357 – C1 – U14

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

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

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

8. Moneda raportului este **RON** și **EURO** la cursul din 13.12.2022 1euro = 4,9314 ron.

9. Data evaluării: 13.12.2022

Data inspecției : 13.12.2022

Data raportului : 13.12.2022

10. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

CF 405357 – C1 – U14

11. Valoarea chiriei de piață propusă - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piață a SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara înscris în CF 405357 – C1 – U14, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

Valoarea chiriei de piață a SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună):
34,52 Lei/mp/lună ≈ 7,00 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei decembrie 2022;

- 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 - 2022, aplicând principiile conținute în:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM



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

Referitor la stabilirea valorii chiriei de piață a SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara înscris în CF 405357 – C1 – U14, după informațiile pe care le dețin certificăm că:

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

Evaluator Autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



CAP.2.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Conform SEV 101:

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

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

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

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

Dreptul de proprietate supus evaluării : a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Timișoara asupra SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara înscris în CF 405357 – C1 – U14 .

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

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

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

2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului : 13.12.2022

Data inspecției : 13.12.2022

Data raportului : 13.12.2022

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

documentarea pe baza actelor și informațiilor furnizate de către proprietar;

vizualizarea construcțiilor;

culegerea datelor și informațiilor de pe piața specifică;

analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;

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

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

documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar:

CF 405357 – C1 – U14

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 eminate din partea proprietarului, utilizatorului desemnat și a publicațiilor consultate. Nu s-au efectuat măsurători, suprafețele au fost luate ca atare din documente.

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

specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la *data evaluării*, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la *data evaluării*. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premize:

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

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

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

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

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

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

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

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

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Declarația conformității evaluării cu SEV:

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

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

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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



Sursa: Google Earth

3.2. Prezentare generală a proprietății

SAD situat Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara înscris în CF 405357 – C1 – U14 situat în cartier Central zona 1, la parterul unui imobil de locuințe.

3.2.1. Situația juridică. Drepturi de proprietate evaluate - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Timișoara asupra SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună) Timișoara înscris în CF 405357 – C1 – U14. Documentele care atestă dreptul absolut asupra proprietății sunt atașate raportului

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul este situat în Timișoara, Cartier Central

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din Piața Mocioni;

Caracteristici fizice:

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

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul orașului Timișoara;

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

Cap. 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

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

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

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

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

Tipul proprietatii imobiliare: cabinet medical;

Caracteristicile proprietatii imobiliare: clădire de tip imobil de locuințe

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

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

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;

Utilități disponibile: energie electrică, apă, gaz, canalizare ;

Forma: regulată;

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

Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți similare (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea construcțiilor cu destinație medicală.

Pasul 3. Analiza cererii

La momentul evaluării există cerere pentru acest tip de construcții

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Începutul anului 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, iar începând cu februarie, datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietati 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 (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

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

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

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

- activitatea pieței: piață activă în zonele studiate.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

permisă legal

fizic posibilă

fezabilă financiar

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

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

Cea mai bună utilizare a construcției

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

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

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

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

Astfel, cea mai bună utilizare a construcției este cea **servicii**

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

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

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței

pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

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

Valoarea chiriei de piață a SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună):

34,52 Lei/mp/lună $\approx$ 7,00 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

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

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

**Valoarea chiriei de piață a SAD situat în Piața Alexandru Mocioni nr.7 (fostă Ștefan Furtună):
34,52 Lei/mp/lună ≈ 7,00 Euro/mp/lună**

Valoarea nu conține TVA

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

7.1. Raportarea valorii

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

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii decembrie 2022;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

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

ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM



Cap.8 Anexe – 8.1. Acte



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA MIJLOACELOR FIXE
NR.CT2022-007398/ 07.12.2022

Blv.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 evaluare și 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 contractului de achiziție publică nr. 121/08.11.2022.

Având în vedere adresa transmisă de către Direcția Patrimoniu, Compartiment Spații cu Altă Destinație, înregistrată cu numărul CT2022-007398/29.11.2022, vă rugăm să demarați procedura de elaborare a raportului de evaluare privind valoarea de piață, pentru imobil-SAD, în vederea stabilirii chiriei, după cum urmează:

- Imobil-SAD, situat în Timișoara, P-ța Alexandru Mocioni nr.7, înscris în CF 405357-C1;

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa nr.CT2022-007398/29.11.2022 a Direcției Patrimoniu;
- Extrase de carte funciară;
- Plan plasament.

DIRECTOR ECONOMIC
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU
Mariana Roman

ÎNTOCMIT,
Cristina Tîcuș



FO 203-01, vers.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE
CT2022-007398/29.11.2022

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

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 510/29.11.2022

**CATRE,
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA MIJLOACE FIXE**

Prin prezenta adresa va rugăm să demarați procedura de evaluare în vederea stabilirii chiriei la spațiul din Timișoara , Piața Ștefan Furtună nr.7, parter , ap.7.

Alaturat prezentei va comunica, Extrasul CF nr.405357 Timisoara și releveul existent la dosar.

Cu stima,

**DIRECTOR,
CRISTIAN FRĂȚESCU**

**CONSILIER
DANIELA BEATRICE BOGYIS**

CARTE FUNCARA NR. 405357 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



ANCP
 AGENTIA NATIONALA
 DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE IMOBILIARA

CARTE FUNCARA NR. 405357**COPIE**

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 13279

TEREN intravilan**Adresa:** Timisoara, Piata Alexandru Mocioni, nr. 7

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 17203	Din acte: 1.076; Masurata:-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 405357-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte
428 / 23.01.1984			
Decret			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conf.D 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 2 / 27, cota Initiala 2 / 27		A1 (provenita din conversia CF 13279)
	1) STATUL ROMAN		
11298 / 10.05.1999			
Contract de vanzare-cumparare nr. si cu nr. 7119/2000			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 4 / 27, cota initiala 4 / 27		A1 (provenita din conversia CF 13279) 4/27 parte din teren, aferent ap. 7
	1) HAICA TEOFIL, si sotia		
	2) HAICA ADRIANA- FLORICA, bun comun		
13790 / 30.01.2013			
Act administrativ nr. 21334, din 03.01.2013, emis de PRIMARIA TIMISOARA			
B3	In baza adeverintei se noteaza adresa sub A1		A1 -

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 2



CARTE FUNCARA NR. 405357 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Piata Alexandru Mocioni, nr. 7

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 17203	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 405357-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosinta	Intravilan	Supraf (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.076; Masurata:-	-	-	17203	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	Top: 17203	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte in CF colectiva 405357-C1	casa compusa din subsol, parter, etaj si pod

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

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

Pagina 2 din 2



CARTE FUNCİARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



Carte Funciară Colectivă Nr. 405357-C1

COPIE

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: Timisoara, Piata Alexandru Mocioni, nr. 7

CARTE FUNCİARA NR. 405357-C1

Nr. Topo: 17203 Suprafata: -

Parti comune: poarta de intrare, podul, scara, curtea, instalatiile principale de electricitate, apa si canalizare

Observatii: casa compusa din subsol, parter, etaj si pod

Nr. tronson	Sca ra	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF individ	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii
-			1	12	405357-C1-U12	-	4/ 27		Ap.4 situat la etaj, compus din 4 camere, 1 antreu, 1 camera de baie cu WC, 1 bucatarie, 1 camera, 1 boxa pentru lemne la subsol, 1 camera pentru serviciu, 1 WC in coridor si 4/27 din teren in proprietate
-		la etaj	2	13	405357-C1-U13	-	2/ 27		compus din 2 camere, 1 antreu, 1 camera de baie, cu WC, 1 bucatarie, 1 camera, 1 camera mica, 1 boxa pt lemne la subsol
-			3	2	405357-C1-U2	-	3,6/ 27%		compus din 2 camere, 1 antreu, 1 baie cu wc, 1 bucatarie, 1 camera, 1 boxa pt.lemne in subsol, si 3,6/27 p.c.
-		parter	5	5	405357-C1-U5	-	2/ 27 parte		compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera, 1 boxa pt.lemne in subsol
-			6	6	405357-C1-U6	-	2/ 27		compus din: la parter : 2 camere, hol, baie, boxă garaj, antreu cu casa scări, iar la etaj, bucatărie, cămară de alimente și dormitor și boxă de lemne la subsol
-		parter	7	14	405357-C1-U14	-	2/ 27		compus din 1 camera, 1 bucatarie si 2/27 p.c.
-		parter	8	18	405357-C1-U18	-			compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera, baie, 1 debara, 1 antreu cu 2/27 pci
-			9	9	405357-C1-U9	-	1/ 27		compus din 1 camera, 1 bucatarie, 1 camera si 1 boxa pentru lemne in subsol
-			10	10	405357-C1-U10	-	1/ 27		compus din 1 atelier, 1 boxa pentru lemne in subsol
-		parter	11	11	405357-C1-U11	-	1/ 27		compus din: un atelier impartit in 5 incaperi, una boxa pentru lemne in subsol
-		parter	12	15	405357-C1-U15	-	1/ 27		compus din 1 magazie mare impartita de actualii detinatori in 6 incaperi cu pod separat deasupra, 1 boxa pt.lemne la subsol si 1 wc in curte
-		parter	13	8	405357-C1-U8	-	1/ 27		compus din 1 camera si o boxa pentru lemne in subsol
-		parter	14	17	405357-C1-U17	-			compus din 1 local pravalie, 1 WC in curte, 1 boxa pentru lemne la subsol, cu 1/27% pc
-		parter	4/1/ I	7	405357-C1-U7	-	1/ 27		situat la strada, in stanga portii de intrare, compus din 1 camera, local pentru pravalie cu 2 magazine ce fac parte organica din acest local, un atelier la subsol sub localul de pravalie, cu trecere comuna la pivnita situata sub poarta, cu 1/27 parti comune
-		parter	4/1/ II	3	405357-C1-U3	-			la strada in stanga portii de intrare, compus din 1 camera local pt. pravalie, cu 2 magazine ce fac parte organica din acest local, un atelier la subsol sub localul de pravalie, cu trecere comuna pivnita situata sub poarta cu 1/27 pc
-		parter	4/2	1	405357-C1-U1	-			situat in curte, la stanga portii de intrare, in unghi drept cu ap.4/1, compus din 4 camere, bucatarie, camera de alimente cu intrare in pod, 1 WC in curte si 1 boxa pentru lemne la subsol, cu 2/27 parti din partile comune indivize, antreu, baie, veranda inchisa si inca un WC cu 2/27 pc
-		parter	Spatiu comercial	4	405357-C1-U4	-	3,46%	37/ 1076 mp, in proprietate	compus din 1 incapere
-		garaj	16		405357-C1-U16	-			garaj cu 0,4/27 parti comune
TOTAL						0,00			

Descriere

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

Pagina 1 din 8

JIVAN SORIN DORU
referent
14 MAR. 2023

CARTE FUNCIARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
13790 / 30.01.2013	
Act administrativ nr. 21334, din 03.01.2013, emis de PRIMARIA TIMISOARA	
B1 In baza adeverintei se noteaza adresa sub A1	-

Unitate individuala Nr: 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
11298 / 10.05.1999	
Contract de vanzare-cumparare	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 28668)
1) HAICA TEOFIL, si sotia	
2) HAICA ADRIANA FLORICA, bun comun	

Unitate individuala Nr: 2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
24263 / 08.07.2005	
Contract de vanzare-cumparare	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0, cota initiala 1 / 1	(provenita din conversia CF 25684)
1) CASELLA CARLO, casatorit-cu	
2) TURANSCHI ELENA, bun comun	
23596 / 21.02.2011	
Act notarial nr. 521, din 17.02.2011, emis de N.P.CIORICA MARIN EUGEN	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1
1) SC IMMOBILIARE IL VASCHELLO SRL, CIF: 01075400091	-

Unitate individuala Nr: 3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
164004 / 14.11.2007	
Contract de cumparare nr. 2683/2007	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0, cota initiala 1 / 1	(provenita din conversia CF 23383)
1) KRASDEV IOAN, casatorit-cu	
2) KRASDEV GEORGICA-CLAUDIA, bun comun	
78308 / 07.07.2009	
Act notarial nr. 1663, din 06.07.2009, emis de BNP CRISTE SAFTA	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1
1) STEFANESCU MIRUNA OANA, necasatorita, bun propriu	-
Act administrativ nr. 1103, din 22.06.2009, emis de DIRECTIA PT.CULTURA, CULTE SI PATRIMONIUL A JUD.TIM	
B3 Se noteaza ca imobilul A1 este inclus in Situl urban Vechiul cartier Iozefin, cod.TM-II-s-B-06098, poz.63 in Lista Monumentelor Istorice -2004, jud.Timis.	A1
112754 / 22.09.2009	
Act notarial nr. contract de ipotecă aut.1839, din 21.09.2009, emis de BNP SICA MARIUS ALEXANDRU	
B4 Interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare și construire în fav.:	-
1) RAIFFEISEN-BANK S.A.-SUC./AG- OPERA--CASA-FA-TIMIȘOARA	Radiata prin cererea 81276 / 10.06.2010; actul nr. 1665 / 28.05.2010
71946 / 25.05.2010	
Act notarial nr. contract de ipotecă aut.574, din 21.05.2010, emis de B.N.P.RADULESCU AURORA CARMEN	
B5 Interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, alipire și construire în fav.:	A1
1) RAIFFEISEN BANK S.A. AG. TISA TIMIȘOARA	-

Unitate individuala Nr: 5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
3762 / 05.06.1973	
Contract de cumparare	

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

Pagina 2 din 8



CARTE FUNCIARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0, cota initiala 1 / 1 1) KRASDEV ELISABETA, si sotul 2) KRASDEV-MARIN, bun comun	(provenita din conversia CF 23998)
89539 / 12.06.2008		
Act		
B2	Interdicție de înstrăinare, dezmembrare, restructurare, închiriere și grevare cu sarcini 1) HÂRCEAGĂ EMANOIL	(provenita din conversia CF 23998) Radiata prin cererea 154374 / 02.11.2010; actul nr. contract de vânzare / cumpărare autentificat sub nr. 2386-02.11.2010
154374 / 02.11.2010		
Act notarial nr. contract de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2386, din 02.11.2010, emis de N.P. NOTTINGHER TEODORA LUMINITA		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) HÂRCEAGĂ EMANOIL, necăsătorit, bun propriu	A1 -
B4	totodată se notează că imobilul de sub A 1 este cuprins în Situl Urban "Vechiul Cartier Iosefin", cod TM-II-s B- 06098, poziția 63 în Lista Monumentelor Istorice din 2004	-

Unitate individuala Nr: 6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
12979 / 03.06.1998		
Contract de vanzare-cumparare nr. conf. L.112/1995		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) MULLER LENKE, si sotul 2) MULLER ADALBERT, bun comun	A1 (provenita din conversia CF 27243)
150169 / 25.11.2009		
Inscris sub semnatura privata nr. actiune civila in dosar 26480/325, din 20.11.2009, Judecătoria Timișoara		
B2	Se notează proces intentat de Roșu Nicolae și Roșu Emilia Elena c/a Statul Român reprez. de Cons. Local Timișoara, Municipiul Timișoara reprez. de Primar, Muller Lenke și Muller Adalbert în dosar 26480/325/2009 Judecătoria Timișoara având ca obiect de drept de proprietate	- Radiata prin cererea 200624 / 11.12.2013; actul nr. 21446 / 19.10.2012

Unitate individuala Nr: 7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
6706 / 14.06.1999		
Mostenire		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) CULTUL CRESTIN ADVENTIST DE ZIUA A 7-A	A1 (provenita din conversia CF 27437)

Unitate individuala Nr: 8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
24975 / 23.09.1997		
Act de vânzare cumpărare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare LG 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) VINCZAN IOSEF, si sotia 2) VINCZAN MARIOARA-ILEANA, bun comun	A1 (provenita din conversia CF 27242)

Unitate individuala Nr: 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4034 / 30.06.1998		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8 / 20, cota initiala 8 / 20 1) VICZAN VERONICA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 20, cota initiala 1 / 20 1) ZAHAN TERESA - MICZI - IRMA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 20, cota initiala 1 / 20 1) RAPAS EDINA - ELISABETA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
666 / 12.01.2008		
Act		

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

Pagina 3 din 8



CARTE FUNCARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 10 / 20, cota initiala 10 / 20 1) HAICA TEOFIL, si sotia 2) HAICA ADRIANA - FLORICA, bun comun	A1 (provenita din conversia CF 13280)
----	---	--

Unitate individuala Nr: 10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4034 / 30.06.1980		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8 / 20, cota initiala 8 / 20 1) VICZAN VERONICA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 20, cota initiala 1 / 20 1) ZAHAN TEREZIA - MICZI - IRMA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 20, cota initiala 1 / 20 1) RAPAS EDITA - ELISABETA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
666 / 12.01.2001		
Act		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 10 / 20, cota initiala 10 / 20 1) HAICA TEOFIL, si sotia 2) HAICA ADRIANA - FLORICA, bun comun	A1 (provenita din conversia CF 13280)

Unitate individuala Nr: 11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4287 / 30.07.1971		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) CULTUL CRESTIN ADVENTIST DE ZIUA 7-A DIN RSR "CONFERINTA SIBIU", persoana juridica	A1 (provenita din conversia CF 20593)

Unitate individuala Nr: 12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4287 / 30.07.1971		
Contract de cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 1) CULTUL CRESTIN ADVENTIST DE ZIUA 7-A DIN RSR "CONFERINTA SIBIU", persoana juridica	A1 (provenita din conversia CF 20593)

Unitate individuala Nr: 13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4034 / 30.06.1980		
Certificat de mostenitor		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8 / 20, cota initiala 8 / 20 1) VICZAN VERONICA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 20, cota initiala 1 / 20 1) ZAHAN TEREZIA MICZI IRMA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 20, cota initiala 1 / 20 1) RAPAS EDITA ELISABETA	A1 (provenita din conversia CF 13280)
666 / 12.01.2001		
Act de vanzare cumparare		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 10 / 20, cota initiala 10 / 20 1) HAICA TEOFIL, si sotia 2) HAICA ADRIANA FLORICA, bun comun	A1 (provenita din conversia CF 13280)

Unitate individuala Nr: 14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4761 / 04.10.1967		
Decret nr. 712/966		

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

Pagina 4 din 8



CARTE FUNCARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 13281)
	1) STATUL ROMAN, in administrarea Sfatului Popular al orasului Timisoara, prin ILT	

Unitate individuala Nr: 4/1/I

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
666 / 12.01.2001		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 2	A1 (provenita din conversia CF 116202)
	1) HAICA TEOFIL, si sotia	
	2) HAICA ADRIANA- FLORICA, bun comun	
10383 / 27.04.2001		
Act nr. subapartamentare si legire din indiviziune		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1 / 2, cota initiala 1 / 2	A1 (provenita din conversia CF 116202)
	1) HAICA TEOFIL, si sotia	
	2) HAICA ADRIANA- FLORICA, bun comun	

Unitate individuala Nr: 4/1/II

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
13357 / 05.06.2002		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0, cota initiala 1 / 1	(provenita din conversia CF 132710)
	1) SE-SUPER-MAGNUM SRL-TIMISOARA	
75967 / 25.05.2012		
Act notarial nr. 1485, din 25.05.2012, emis de GOLBAN CURUTI MARIANA		
B2	Interdicție de gravare, înstrăinare, construire, demolare, extindere și închiriere în fav.	A1
	1) PROCREDIT BANK SA, CIF: 14622194	-
33983 / 27.02.2015		
Act notarial nr. Contract de vanzare nr 166, din 26.02.2015, emis de Np SICA MARIUS ALEXANDRU		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1
	1) NENADOV DRAGOSLAV, casatorit cu	-
	2) NENADOV LILIANA, bun comun	
B4	Imobilul este inclus in Situl urban Vechiul Cartier Iosefin cod TM-s-B-06098 in Lista Monumentelor Istorice-2010	A1
		-

Unitate individuala Nr: 4/2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
38298 / 12.03.2008		
Contract de vanzare-cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ant.cumparare L 112/1995 ,nr.4095/1998,partaj voluntar, dobandit prin Conventie, cota actuala 0, cota initiala 1 / 1	(provenita din conversia CF 23371)
	1) ROXIN-CAMELIA, bun propriu	
23112 / 26.02.2009		
Act administrativ nr. ACTIUNE3261/32509, din 25.02.2009, emis de JUDECATORIA TIMISOARA		
B2	Se noteaza actiunea civila formulata de Fiat Filip in contradictoriu cu Roxin Gheorghe si Alexa Camelia in dosar 3261/325/2009 la Judecatoria Timisoara ,avand ca obiect drept de retentie .	A1
		-
170217 / 08.11.2012		
Act administrativ nr. 124, din 26.10.2012, emis de SCPEJ MARGHESCU		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1
	1) COSTIL FELICIA - ANCUȚA, nec, bun propriu	-
13790 / 30.01.2013		
Act administrativ nr. 21334, din 03.01.2013, emis de PRIMARIA TIMISOARA		
B4	In baza adeverintei se noteaza adresa sub A1	-

Unitate individuala Nr: Spațiu comercial

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
33600 / 01.11.2004		
Contract de cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1

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

Pagina 5 din 8



CARTE FUNCIARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

1) SC MAXIMM DESIGN SRL	(provenita din conversia CF 140279)
43014 / 24.03.2010	
Act administrativ nr. DP 2010-002507, din 11.03.2010, emis de Primaria Timisoara	
B2: Se schimbă destinația din apartament în spațiu comercial.	

Unitate individuala Nr: garaj	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
14377 / 16.12.1990	
Contract de cumparare	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 63223)
1) CULTUL CRESTIN ADVENTIST TIMISOARA	

C. Partea III. SARCINI

CONSTRUCTIE

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

Unitate individuala Nr: 1	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
11298 / 10.05.1999	
Uzfruct	
C1 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER	A1 (provenita din conversia CF 28668)
1) MOTORCA IOAN, si	
2) MOTORCA ANA	

Unitate individuala Nr: 2	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 3	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
112754 / 22.09.2009	
Act notarial nr. contract de ipotecă aut.1839, din 21.09.2009, emis de BNP SICA MARIUS ALEXANDRU	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 10.220,00 / EUR, + dobânzi, comisioane și costuri aferente în fav.:	- Radiata prin cererea 81276 / 10.06.2010; actul nr. 1665 / 28.05.2010
4) RAIFFEISEN BANK S.A. SUC./AG. OPERA - CASA TA TIMISOARA	
71946 / 25.05.2010	
Act notarial nr. contract de ipotecă aut.574, din 21.05.2010, emis de B.N.P.RADULESCU AURORA CARMEN	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 16.624,01 / EUR, + dobânzi, comisioane și costuri aferente în fav.:	A1 -
1) RAIFFEISEN BANK S.A. AG. TISA TIMISOARA	

Unitate individuala Nr: 5	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
89539 / 12.06.2008	
Act	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 55.000,00 / EUR, (echivalentul a 201.619. de lei)	(provenita din conversia CF 23998) Radiata prin cererea 154374 / 02.11.2010; actul nr. contract de vânzare / cumpărare autentificat sub nr. 2386-02.11.2010
3) HARGEAGĂ EMANOIL	

Unitate individuala Nr: 6	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

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

Pagina 6 din 8



CARTE FUNCARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr: 7	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 8	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 9	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 10	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 11	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 12	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 13	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 14	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 4/1/I	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	
Unitate individuala Nr: 4/1/II	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
75967 / 25.05.2012	
Act notarial nr. 1485, din 25.05.2012, emis de GOLBAN CURUTI MARIANA	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 130.000,00 / EUR, - Suma principala a creditului si echivalentul valorii dobanzilor pe intreaga perioada de rambursare, penalitati de intarziere, orice sarcina, taxa sau cost suplimentar	A1
1) PROCREDIT BANK SA, CIF: 14622194	-
73676 / 29.04.2015	
Act notarial nr. act aditional nr. 3 aut. sub nr. 345, din 28.04.2015, emis de SICA MARIUS ALEXANDRU	
C2 Se noteaza actul aditional nr.3/28.04.2015 la contractul de ipoteca aut. sub nr. 1485/2012 de NP GOLBAN - CURUTI MARIANA.	A1
	-
Unitate individuala Nr: 4/2	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
87829 / 18.06.2012	
Somatie nr. dosar nr.124/ex, din 15.06.2012, emis de SCPEJ MARGHESCU & ILIESCU	
C1 Se noteaza somatia din dosar nr.124/ex/2012 al SCPEJ Marghescu Anca Lucia si Iliescu Alexandru pentru suma de 29.000 USD+48.376,42 lei	-
1) FIAT-FILIP	Radiata prin cererea 170217 / 08.11.2012; actul nr. 124 / 26.10.2012

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

Pagina 7 din 8

JIVAN SORIN DOBOL
referent
14 MAR. 2016

CARTE FUNCIARA NR. 405357-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Unitate individuala Nr: Spațiu comercial

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

Unitate individuala Nr: garaj

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

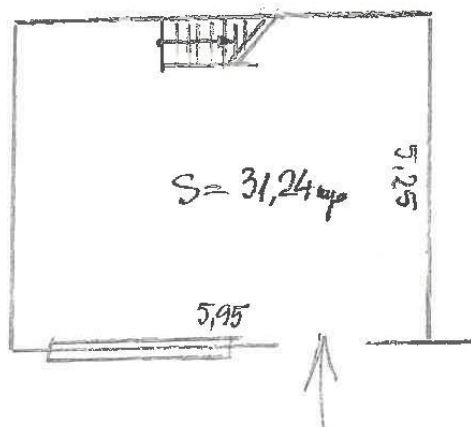
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 8 din 8

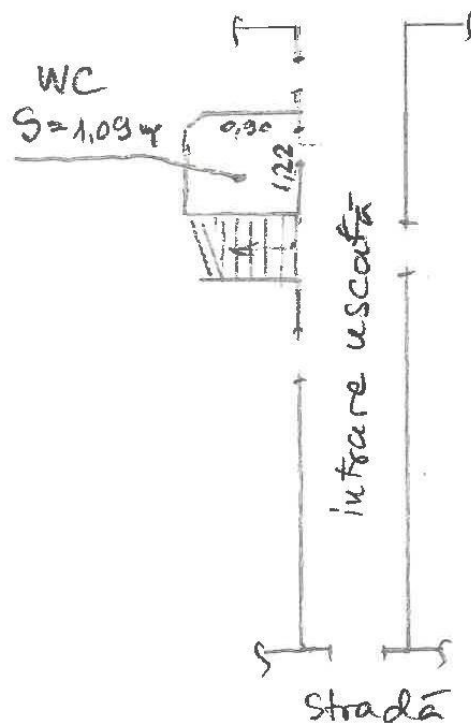
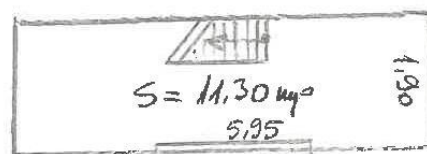
JIVAN SORIN GORU
referent
14 MAR. 2022

Coop. Igiena
P-ta St. Furtuna nr. 7

PARTER



MEZANIN



8.2. Calculul chiriei de piață

Fișa de colectare a informațiilor de piață relevante					
Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Ofertă 1	Ofertă 2	Ofertă 3
	Chirie (euro/lună)		540,00	550,00	583,00
	Chirie (euro/mp/lună)		7,50	11,00	11,00
1	Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
2	Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
3	Restricții legale (OUG68/2008)	da	da	da	da
4	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
5	Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
6	Condițiile pieței	13.12.2022	13.12.2022	13.12.2022	13.12.2022
	Curs valutar	4,9314	4,9314	4,9314	4,9314
Ajustări specifice proprietății					
6	Localizare	Central	Central	Central	Central
	Comparativ cu subiectul		similar	superior	superior
Caracteristici fizice					
7	Componentă non-imobiliară	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	Destinația	Sanitar	birouri	birouri	birouri
12	Etaj	parter	parter	parter	parter
13	Finisaj	Obișnuit	Obișnuit	Obișnuit	Obișnuit
14	Suprafață utilă	43,63	72,00	50,00	53,00
15	Anexe	nu	nu	nu	nu
16	Anul PIF	înainte de 1990	similar	similar	similar
17	Structură constructivă	Zidărie	Zidărie	Zidărie	Zidărie
18	Parcare proprie	Nu	Nu	Nu	Nu
19	CMBU	servicii	servicii	servicii	servicii
20	Sursa		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-XCP814006?lista=174843070&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-X56J0402K?lista=174843070&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-X56J0402L?lista=174843070&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidusr=1739488
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea terenului

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

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

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

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

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

Evaluarea chiriei de piață a cabinetului - Analiza pe perechi de date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Central	Central	Central	Central
Suprafata utilă (mp)	43,63	72,00	50,00	53,00
Chiri (€/mp/lună)		7,50	11,00	11,00
Elemente specifice tranzacționării				
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,75	-1,10	-1,10
Pret ajustat		6,75	9,90	9,90
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		6,75	9,90	9,90
Restricții legale	da	da	da	da
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	9,90	9,90
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		6,75	9,90	9,90
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	9,90	9,90
Condiții de piață	13.12.2022	13.12.2022	13.12.2022	13.12.2022
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	9,90	9,90
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Central	Central	Central	Central
Comparativ cu subiectul		similar	superior	superior
Ajustare procentuala (%)		0,00%	-3,00%	-3,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	-0,30	-0,30
Pret ajustat		6,75	9,60	9,60
Caracteristici fizice				
Componentă non-imobiliară	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	9,60	9,60
Destinația	Sanitar	birouri	birouri	birouri
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	9,60	9,60
Structură constructivă	Zidărie	Zidărie	Zidărie	Zidărie
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	9,60	9,60
Anul PIF	înainte de 1990	similar	similar	similar
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	9,60	9,60
Finisaj	Obișnuit	Obișnuit	Obișnuit	Obișnuit
Ajustare procentuala (%)		0,00%	5,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,48	0,00
Pret ajustat		6,75	10,08	9,60
Etaaj	parter	parter	parter	parter
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,75	10,08	9,60
Suprafață utilă	43,63	72,00	50,00	53,00
Ajustare procentuala (%)		2,84%	0,64%	0,94%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,19	0,06	0,09
Pret ajustat		6,94	10,15	9,69
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		0,19	0,36	0,39
Ajustare totala procentuala absoluta		2,55%	3,28%	3,52%
Pret ajustat		6,94	10,15	9,69
Numar ajustari		1	3	2
Conform GEV630/ art.53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. Prin urmare, valoarea selectată este cea a comparabilei 1				
Valoarea chiriei de piață estimată (€/mp/lună)			7,00	
Valoarea chiriei de piață estimată (Lei/mp/lună)			34,52	

Justificare ajustărilor aplicate în cadrul abordării prin piață :					
Tipul comparabilei	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-au luat în calcul contractele de vânzare cumpărare anterioare în același imobil				
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice dreptului de proprietate transmis				
Restricții legale	nu sunt				
Condiții de finanțare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de finanțare				
Condiții de vânzare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare				
Condiții de piață	Nu au fost aplicate ajustări				
Localizare	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
Ofertă 1	Central		similar		0,00%
Ofertă 2	Central		superior		-3,00%
Ofertă 3	Central		superior		-3,00%
Suprafață	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:				
	S oferta	S subiect	Dif.		% ajustare
Ofertă 1	72,00	43,63	-28,37		2,84%
Ofertă 2	50,00	43,63	-6,37		0,64%
Ofertă 3	53,00	43,63	-9,37		0,94%
	Din interviuri luate în cadrul unei imobiliare și conform analizei pieței, am desprins faptul ca 2 terenuri de pe strada imobilului subiect, au fost vandute cu 186 eur/mp				
Destinația	Comparabilele utilizate au CMBU similara cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari				
Finisaj	Comparabilele utilizate au finisaje superioare subiectului se aplică o ajustare procentuală				
Oferta 1	Obișnuit				0,00%
Oferta 2	Obișnuit				0,00%
Oferta 3	Obișnuit				0,00%

8.3. Comparabile folosite

imobiliare.ro

ID Anunt: #XCP814006

Spatiu pentru birouri in zona Take Ionescu

 Timișoara, zona Central7,5 € + TVA / mp / lună **540 € + TVA / lună**

Dan Pantel
Managing Partner
HABITATION 

 0745 358 109
0740 333 146

 Trimite mesaj

 Vizionare prin apel video

Open House  Data: | Orar:

Adaugă în calendar

 Vezi hartă

Și tu îți poți **reduce rata creditului**
ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XCP814006

Actualizat în 01.11.2022

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	72 mp
		Clasa birouri:	C
		Regim înălțime:	P+5E
		An construcție:	2000

ALTE DETALII

Spatiul este format din 2 birouri,
compartimentate cu structura usoara, oferind
posibilitatea recompartimentarii sau se poate
crea un spatiu amplu, deschis.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard

Subspații

imobiliare.ro

ID Anunt: #X56J0402K

Spatiu pentru diverse activitati

Timișoara, zona Central

11 € + TVA / mp / lună **550 € + TVA / lună****Sonia Anghelescu**

consultant imobiliar

SC IOSEFIN IMOBILIARE SRL PRO



0725 494 455

Apelează acum



Trimite mesaj

Open House ⓘ Data: | Orar:

Adaugă în calendar

Vezi hartă

Și tu îți poți **reduce rata creditului**
ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: X56J0402K

Actualizat în 16.11.2022

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	50 mp
Denumire imobil:	Birou mobilat	Clasa birouri:	B

ALTE DETALII

Birouri mobilate, in cladire de birouri.
Cladirea este situata pe malul raului Bega, in zona centrala a orasului, langa Bussines Center Nokia, foarte usor de reperat, cu mijloace de transport in comun in apropiere.
Dotari cladire: -parcare proprie, -sistem supraveghere video, -paza 24/24, -serviciu de intretinere cladire, -serviciu de curatenie, -serviciu de intretinere retea internet, -accesul in cladire se poate face la orice ora, in orice zi....

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

imobiliare.ro

ID Anunt: #X56J0402L

Spatiu pentru diverse activitati

Timișoara, zona Central

11 € + TVA / mp / lună **583 € + TVA / lună****Sonia Anghelescu**

consultant imobiliar

SC IOSEFIN IMOBILIARE SRL PRO0725 494 455
Apelează acum

Trimite mesaj

Open House ⓘ Data: | Orar:

Adaugă în calendar

Vezi hartă

Și tu îți poți **reduce rata creditului**
ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X56J0402L

Actualizat în 16.11.2022

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	53 mp
Denumire imobil:	Spatiu pentru diverse activitati.	Clasa birouri:	B

ALTE DETALII

De inchiriat spatii amenajate ca birouri, in cladire de birouri, suprafete intre 25 si 50mp. Cladirea este situata pe malul raului Bega, in zona centrala orasului, langa Bussines Center Nokia, foarte usor de reperat, cu mijloace de transport in comun in apropiere. Dotari cladire: - parcare proprie, -sistem supraveghere video, - paza 24/24, -serviciu de intretinere cladire, - serviciu de curatenie, -serviciu de intretinere retea internet, -accesul in cladire se poate fac...

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

