

# RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA  
evaluator ANEVAR  
N. Caramfil 87, București  
0371 374 089  
office@nairomania.ro  
nairomania.ro  
evaluare-firma.ro

2024

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

**400 +  
Offices**

**7000 +  
Professional Staff**

**55+ Markets**



Advisory and Valuation  
Agency and Brokerage  
Green Services  
Market Studies  
Project Monitoring  
Agribusiness Consulting

**Appraisal&Valuation** oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

**Nume:** S.C. Appraisal & Valuation S.A.  
**Cod Unic de Identificare:** RO 26760786  
**Nr. Registrul Comerțului:** J40/3736/09.04.2010  
**Sediul:** Bd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București  
**Telefon:** +40 31 1011 890  
**E-mail:** office@nairomania.ro  
**Website:** www.nairomania.ro



Către: Primăria Municipiului Timisoara

**Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață** – Spatiu conform Contract inchiriere nr. 1575/21.02.2014 (cu mentiunile din act aditional nr. 1/11.06.2014) su- 89 mp; Spatiu conform Contract inchiriere nr. 1284/2001 su- 38,74mp - Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș. Ambele spatii fac parte din cladirea intabulata in CF 417847-C1

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de închiriere este următoarea:

Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	38,74	13,3	66	160	793
Constructie	89	13,3	66	160	793

Valoarea nu conține TVA

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,  
 Andrei Botiș, MRICS  
 President & CEO  
 Appraisal & Valuation SA

## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....	6
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați .....	8
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Moneda evaluării .....	9
5. Scopul evaluării.....	9
6. Tipul valorii.....	9
7. Data evaluării 29.02.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.....	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului .....	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	9
10. Ipoteze semnificative.....	10
11. Ipoteze speciale semnificative: conform contract și anexe. ....	11
Tipul raportului .....	11
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
13. Declararea conformității cu SEV.....	12
DEFINIȚII .....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	23
1. Metodologia de evaluare .....	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE .....	28
ANEXA 2 – DOCUMENTE.....	29
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO .....	43
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	45

## SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	60011				
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Timisoara				
Client:	Primaria Municipiului Timisoara				
Tip imobil:	Construcție				
Suprafata utila(su)	38,74 mp si 89 mp				
<b>Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș</b>					
		Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su
Denumire	Suprafata (mp)				
Construcție	38,74	13	Construcție	38,74	13,3
Construcție	89	13	Construcție	89	13,3
<b>Marketabilitate</b>	Medie				
<b>Data evaluării:</b>	14.03.2024				
<b>Data inspecției:</b>	20.01.2024				
<b>Curs valutar:</b>	1 EUR = 4.9675 LEI				
<b>Appraisal &amp; Valuation SA</b>	<p>Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179</p> <p>Gasparini Claudia Corina, Evaluator E.P.I.EBM, Legitimatie: 12721</p>				



## I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

### Membru Titular

Gasparini Claudia

Evaluator E.P.I., E.B.M

Legitimatie: 12721



## II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

<b>Denumire:</b>	APPRAISAL & VALUATION S.A.
<b>Sediul social:</b>	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
<b>Reprezentant legal:</b>	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:office@nairomania.ro">office@nairomania.ro</a>
<b>Telefon:</b>	(+4) 0311 011 890
<b>Fax:</b>	(+4) 0372250626
<b>Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:</b>	RO 26760786
<b>Număr înregistrare la Registrul Comerțului:</b>	J40/3736/2010
<b>Website:</b>	<a href="https://www.nairomania.ro/">https://www.nairomania.ro/</a> și <a href="http://www.evaluare-firma.ro">www.evaluare-firma.ro</a>
<b>Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :</b>	<p>Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179</p>  <p>Gasparini Claudia Corina, Evaluator E.P.I.,E.B.M Legitimatie: 12721</p> 

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

## 2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Timisoara
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Timisoara

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

## 3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate pentru:					
<b>Tip proprietate imobiliară</b>	Construcție			Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă construcție cu suprafață utilă 38,74 mp și 89 mp	
<b>Adresa poștală</b>	Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș				
<b>Carte Funciară</b>	<b>Teren</b>			<b>Construcții</b>	
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Suprafață utilă
Timisoara	-	-	-	-	38,74 mp și 89 mp
<b>Total suprafață luată în calcul</b>	-			379,08 MP	
<b>Observatii</b>	Nu este cazul.				
<b>Drepturi de proprietate</b>				<b>Construcții</b>	
<b>Tip drept proprietate</b>				proprietate publică	
<b>Sarcini</b>				nu există	
<b>Mențiuni:</b>	Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.				
<b>Neconformități</b>	nu sunt.				

#### 4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9675 lei

#### 5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

#### 6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor 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.

**7. Data evaluării** 14.03.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

**Data raportului:** 14.03.2024

#### 8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 20.01.2024.

Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza coordonatelor stereo 70 și documentației avute la dispoziție.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

#### 9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client:

- Nota de comandă;
- Relevé fara viza OCPI;
- Extrase de carte funciara cu nr. 86530/13.04.2023

Limitări cu privire la informații sau documente: Relevé,certificat energetic.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

## 10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.

- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției
- › La data evaluării, evaluatorului nu i s-a pus la dispoziție Extras de Carte Funciara și Relevu. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

## 11. Ipoteze speciale semnificative: conform contract și anexe.

### Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

**Raportul de evaluare se face în ipoteza specială semnificativă ca imobilul este complet finisat conform solicitărilor Primăriei Timisoara.**

## 12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

### 13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

#### **Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:**

##### **Standarde generale**

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

##### **Standarde pentru active**

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul.

**DEFINIȚII**

<b>Chiria de piață</b>	În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor 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.”
<b>Evaluator</b>	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.
<b>Abordare prin piață</b>	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
<b>Abordarea prin cost</b>	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
<b>Lei sau RON</b>	Reprezintă moneda națională a României
<b>Euro, EUR sau €</b>	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
<b>ANEVAR</b>	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### 1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

##### 1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din două spații cu suprafață utilă 89 mp și 38,74 mp, amplasat în Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș.

##### Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus. Activele este deținut de către Municipiul Timișoara.

##### 1.2. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului relevu.

##### 1.3. Sarcini

A fost pus la dispoziție extras de carte funciara cu mențiunea „fara sarcin’ În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

##### 1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, imobilul era în conservare.

##### Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970 și a documentației avute la dispoziție.

##### 1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se realizează din str. Alba Iulia.

#### 2. ANALIZA LOCAȚIEI

##### 2.1. Informații generale

Timișoara este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Se află în vestul României, aproape de frontierele cu Ungaria și Serbia, pe malul râului Bega.

Timișoara este cel mai mare și important oraș al regiunii istorice Banat. Din 1848 și până în 1860 a fost capitala Voivodinei Sârbești și Banatului Timișan. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În anul 1989, orașul a fost focarul Revoluției Române, care a îndepărtat de la guvernare regimul comunist.

Municipiul Timișoara este așezat la intersecția paralelei de 45° 47' latitudine nordică cu meridianul de 21° 17' longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de polul nord și de ecuator și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale. Ora locală a orașului (considerată după meridian) este în avans cu 1 h 25' 8" față de ora meridianului 0, Greenwich, dar se află în întârziere cu 34' 52" față de ora oficială a României (ora Europei de Est).

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități

locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m. În vatra orașului Timișoara cea mai înaltă cotă se află în partea de nord-est, în cartierul Între Vii, la 95 m, iar punctul cel mai coborât la 84 m, în vestul cartierului Mehala.

Timișoara este capitala regiunii de dezvoltare Vest și cel mai important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României.

## 2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona ultracentrală a localității, în Parcul Rozelor. Imobilul este învecinat cu str. 20 Decembrie 1989, în apropiere de primăria Mun. Timișoara.

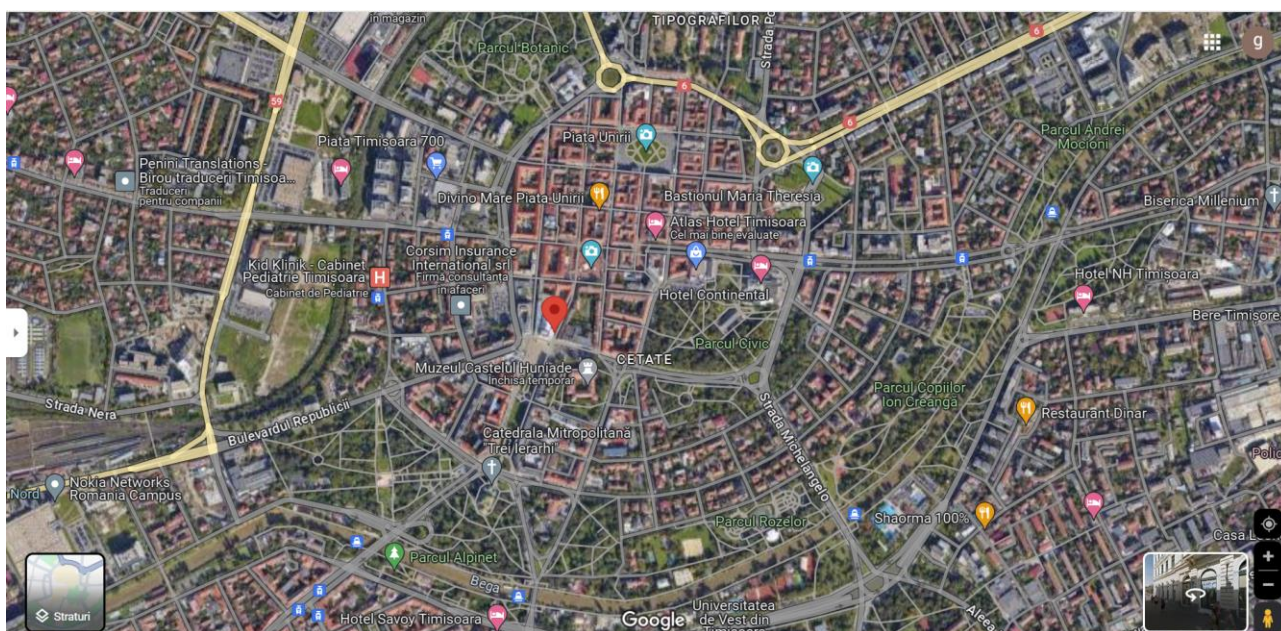
Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea

în condiții bune a imobilelor adiacente. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială, dar și industrială.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Primărie;
- parcuri;
- Filarmonica Banatului;
- Universitate;



## 2.3. Tip localitate: Urban

## 2.4. Zonă în localitate: ultracentrală

## 2.5. Tip zonă: mixtă comercială-rezidențială

## 2.6. Împrejmuiiri

La data inspecției imobilul nu era împrejmuit.

### 5.3. Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

## 3. Amplasament - Teren

### 3.1. Suprafață

Fara informatii, nu face obiectul raportului.

### 3.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970 și a documentației avute la dispoziție.

### 3.3. Caracteristici topografice

Fara informatii, nu face obiectul raportului.

### 3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz <input checked="" type="checkbox"/>	Electricitate <input checked="" type="checkbox"/>	Apă <input checked="" type="checkbox"/>	Canalizare: <input checked="" type="checkbox"/>	Panouri <input type="checkbox"/>	Altele
Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Rețea <input checked="" type="checkbox"/> Puț <input type="checkbox"/>	Rețea <input checked="" type="checkbox"/> Fosă <input type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	-
Termoficare <input checked="" type="checkbox"/>	Trifazic <input type="checkbox"/>				

### 3.5. Împrejurimi

La data inspecției terenul nu era împrejmuit.

### 3.6. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă ultracentrală de mare interes unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare administrative/comerciale.

### 3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

## 4. Construcția

**Spatiu conform Contract inchiriere nr. 1575/21.02.2014 (cu mentiunile din act aditional nr. 1/11.06.2014) su- 89 mp; Spatiu conform Contract inchiriere nr. 1284/2001 su- 38,74mp - Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș. Ambele spatii fac parte din clădirea intabulata in CF 417847-C1**

Sistem constructiv:

- fundatie continua din beton;
- zidarie portanta din caramida; samburi, centuri si planseu din beton; acoperiș tip terasă;
- tamplarie usi si ferestre din Pvc cu geam termopan.
- finisajele interioare: tencuieli obisnuite la pereti si tavane, pardoseli gresie.
- finisaje exterioare: tencuieli obisnuite.

#### 4.1. Utilități

Construcția este bransată la utilitățile de pe amplasament, respectiv la punctul 3.4.

#### 4.2. Stare tehnică

Starea tehnică generală: Satisfătoare.

La data inspecției anumite parti ale construcției erau în stare avansată de degradare, sunt necesare cheltuieli de reparație și întreținere.

#### 4.3. An construire

Nu au fost puse la dispozitie informati, din analiza zonei, cladirea este construita inainte de 1977.

#### 4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, spațiile se afla la parterul unui imobil cu regim h de P+4, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren.

### 5. Suprafețe

89 mp si 38,74 mp.

## IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### 1. Analiza pieței imobiliare românești

Cea mai mare piață de birouri moderne a fost în București, unde companiile au închiriat 75% din totalul spațiilor de birouri tranzacționate, în primul trimestru al anului, conform unui studiu realizat de Fortim Trusted Advisors, membră a Alianței BNP Paribas Real Estate. Restul tranzacțiilor office s-au înregistrat în Timișoara, Iași și Cluj Napoca, precizează un comunicat remis pe adresa redacției. Conform comunicatului, în total, în România, 75 de companii au închiriat suprafețe ce însumează 42.906 mp de spații noi, din care 32.116 mp în București, în primul trimestru din 2023.

Companiile au ales să își deschidă noi spații moderne de lucru doar în București, Timișoara, Iași și Cluj-Napoca. Pe fondul unui volum în scădere al închirierilor de spații noi, cererea din București a suferit o corecție mai mare decât în celelalte orașe universitare.

Ca tendință, se remarcă o scădere a ponderii Capitalei în totalul pieței, de la 84% în T1 2022 la 75% în T1 2023.

"În cursul acestui an, procesul de desfășurare a tranzacțiilor pe piața imobiliară a birourilor din București a debutat într-un ritm mai moderat; totuși, ulterior, acesta a cunoscut o redresare semnificativă și a dobândit o dinamică crescătoare. Scăderea livrărilor de clădiri noi a întârziat luarea unor decizii de închiriere, iar numărul mare de renegocieri a amânat de asemenea semnarea unor contracte. În trimestrele următoare volumul închirierilor de spații de birouri va crește în București. Apar tot mai multe spații de birouri amenajate, în care se pot face puține intervenții și unde se pot muta imediat, ca urmare a relocărilor sau restrângerilor unor companii. Un sfat pentru potențialii chiriași: aceste spații sunt cele mai rapide soluții, iar proprietarii au și o mai mare flexibilitate în

stabilirea duratei contractelor", declară Nicolae Ciobanu Managing Partner - Head of Advisory la Fortim Trusted Advisors, membră în Alianța BNP Paribas Real Estate.

Cine închiriază în afara Capitalei și ce fel de spații de birouri

Compania Access Group a închiriat cea mai mare suprafață de birouri din afara Capitalei, respectiv 4.500 mp, în proiectul UBC 0, din Timișoara. Această clădire de birouri a fost livrată anul trecut și a atras o mare parte din cererea de birouri locală din 2022 și în continuare, din 2023. Turnul de birouri UBC 0 are 17 etaje, o suprafață totală de 32.000 mp și numeroase facilități: zonă de food și de shopping în cadrul complexului, cel mai mare centru de fitness din oraș, servicii medicale și un parc amenajat pe o suprafață de 5 hectare.

În Cluj-Napoca, clădirea de birouri Maestro Business Center a atras un chiriaș din domeniul IT&C, asistat de Fortim Trusted Advisors membră în Alianța BNP Paribas Real Estate. De asemenea, tot în Cluj-Napoca, alți doi chiriași, din domeniile IT&C și servicii profesionale au ales proiectele The Office și Tetarom.

La Iași, cei mai mulți chiriași noi s-au îndreptat către Palas Campus, o clădire de birouri inaugurată în acest an și UBC 3. Printre companiile care au ales Iașiul se numără Safeguard Global, Infineon, RINF și Arriver System Software, toate din domeniul IT&C.

În total, în Timișoara, Iași și Cluj-Napoca, chiriașii din domeniul IT&C au cumulat o pondere de 82% din totalul pieței.

Domeniul IT&C a avut o pondere mult mai mică în București, comparativ cu orașele din restul țării. În București, ponderea chiriașilor din IT&C a fost de doar 34% în primul trimestru din 2023. În trimestrul doi însă sunt premise că această pondere va crește din nou, datorită numărului mare de negocieri în piață.

Sursa: <https://www.bursa.ro/piata-de-birouri-in-primele-trei-luni-din-2023-bucurestiul-atrage-trei-sferturi-din-cerere-urmat-de-timisoara-iasi-si-cluj-napoca-03298945>

Localizarea strategică, care oferă acces la infrastructura rutieră paneuropeană, forța de muncă educată și calificată, dublate de eforturile autorităților locale atât în ceea ce privește proiecte de infrastructură, cât și programe culturale pun Timișoara pe radarul investitorilor în real estate. Datele Romania Property Club prezentate în cadrul evenimentului „Timișoara Real Estate Roundtable“, organizat astăzi, arată un total de 125.000 de metri pătrați de birouri, retail și logistică în dezvoltare, la care se adaugă patru noi hoteluri de patru și cinci stele. Focusul investitorilor asupra acestui oraș determină o piață dinamică a terenurilor. Datele companiei locale de consultanță Hitch & Mosher arată că prețurile pentru terenuri variază între 35-60 euro /mp pentru dezvoltări logistice, 113-350 euro/mp pentru dezvoltări comerciale și 155 până la 1.490 euro/mp pentru cele rezidențiale și mixte. Timișoara reprezintă a treia piață de birouri din România, după București și Cluj-Napoca.

Unii chiriași mari, cum ar fi Amazon, IBM, Microsoft, Wipro, Hella sau Accenture au deschis birouri la nivel local. Stocul modern de birouri ajunge la 300.000 mp, plus alți 24.000 mp în dezvoltare.

Sursa: <https://www.zf.ro/business-construct/timisoara-atrage-125-000-de-metri-patrati-de-noi-proiecte-imobiliare-22169393>

Anul 2023 a fost un an în care piața imobiliară din România a fost plină de provocări, atât pentru cumpărători, cât și pentru vânzători. A fost totuși un an de revenire după 2022, considerat cu adevărat dificil. Potrivit celor de la Imobiliare.ro, perspective pentru 2024 sunt: mai puține oferte, cerere ridicată, prețuri în creștere.

„Anul 2023 a surprins. Performanțele pieței rezidențiale au reușit să depășească și cele mai optimiste așteptări. Prețurile au rezistat presiunii. Oferta a scăzut puternic. Cererea a crescut cu până la 40% pe anumite segmente. Iar numărul tranzacțiilor a crescut semnificativ în ultimul trimestru al anului. Dacă dobânzile continuă să scadă către un nivel și mai confortabil, vom avea toate condițiile de piață îndeplinite pentru ca anul 2024 să fie unul de revenire puternică a segmentului rezidențial. Românii care au o nevoie imobiliară, își permit să cumpere, dar încă așteaptă o scădere dramatică a prețurilor

locuințelor, le sugerăm să reanalizeze datele și să ia în considerare o achiziție în 2024”, a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Conform datelor Imobiliare.ro, primul și cel mai accesat portal imobiliar din România, în 2023 s-a putut observa un avans considerabil la nivelul cererii față de 2022. Interesul potențialilor cumpărători și chiriași pentru locuințele disponibile pe piața rezidențială a crescut chiar și cu 40% în unele cazuri. În ciuda interesului ridicat, cumpărătorii nu s-au aruncat să facă investiții, urmărind atent ofertele din piață, dar fără ca această cerere în creștere să se materializeze într-un număr mai mare de tranzacții.

Numărul apartamentelor

și caselor listate la vânzare s-a redus, la nivel național, cu 25%, iar cel al proprietăților de închiriat cu 10%. Acesta a fost și principalul motiv pentru care nu a existat o presiune pe preț, raportul dintre cerere și ofertă rămânând echilibrat. O cerere mare raportată la oferta de la nivelul pieței locale a apărut în Constanța, dar și în Brașov.

În ciuda tuturor așteptărilor, o ușoară tendință de creștere, cu 1%, a fost vizibilă la nivelul prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale scoase la vânzare, indiferent de vechimea imobilelor. Față de 2021, însă, majorarea depășește 20%.

Scumpirile cu adevărat importante au fost înregistrate, anul acesta, pe segmentul închirierilor. Cel mai semnificativ avans a apărut la nivelul pieței din Constanța, cu 29%. La polul opus s-a aflat Timișoara, unde proprietarii au mărit chiriile cu 3%.

### **Timișoara**

Cu un interes în creștere pentru proprietățile rezidențiale din zonă și prețuri moderate, Timișoara a avut cea mai mare cerere în rândul centrelor regionale.

Anul 2023 a adus cu sine un interes crescut vizavi de proprietățile din Timișoara, cu aproximativ 38.300 de potențiali cumpărători care și-au căutat apartamente sau case pe platforma Imobiliare.ro.

Acesta este cel mai mare număr de potențiali cumpărători înregistrat în centrele regionale, după București.

Pe lângă interesul crescut pentru achiziții, cererea pentru locuințe de închiriat a crescut, de asemenea, cu 20%. Acest lucru arată că Timișoara rămâne un oraș atractiv și pentru chiriași.

Oferta a urmat tendința de scădere apărută și în celelalte orașe mari, în timp ce prețurile au avansat ușor. Proprietarii și dezvoltatorii au solicitat, în medie, 1.500 euro/mp util pentru apartamentele scoase la vânzare anul acesta și 360 euro/lună pentru locuințele cu 2 camere listate la închiriere. Timișoara se menține, astfel, unul dintre cele mai accesibile orașe mari din țară pentru chiriași.

Sursa: <https://www.tion.ro/stirile-judetului-timis/timisoara-un-oras-cu-cerere-mare-pe-piata-imobiliara-previziuni-pentru-2024-1797608/>

## **2. Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

## **3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice**

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de spațiile comerciale/birouri din zona ultracentrală a Municipiului Timisoara, jud. Timis.

#### 4. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte proiecte imobiliare cu destinație comercială/birouri. Apropierea de București, precum și nivelul mai ridicat al veniturilor medii ale populației față de alte zone urbane ale țării, precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele menținerii lichidității pieței imobiliare din zonă.

#### 5. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În prezent în zonă este funcțional un număr mediu de spații industriale de depozitare, dar există loc pentru dezvoltări suplimentare de spații similare.

În acest context, pe piață sunt listate mai multe spațiile industriale de depozitare similare la închiriere. Astfel, apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind medie.

#### 6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate bună. Atractivitatea pentru cumpărători este importantă, în condițiile unei oferte în creștere ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție de dimensiuni importante, marje medii de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților pe piața.

#### 7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni-1 an.

#### 8. Concluzii

CONCLUZII		
<b>Oferta de proprietăți similare</b>	medie	
<b>Cererea de proprietăți similare</b>	constantă	
<b>Definirea pieței</b>	activă	
<b>Echilibrul pieței</b>	<b>Echilibru relativ între cerere și ofertă</b>	
	Spațiile comerciale	
	<b>Minim</b>	7 euro/mp
	<b>Maxim</b>	15 euro/mp

## V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

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

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate slabă și acces dificil exclude destinația comercială, utilizarea industrială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea industrială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea industrială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comerciala/birouri.

### **Cea mai bună utilizare a proprietății construite**

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Permisă legal. Conform documentelor puse la dispoziție a fost permisă edificarea construcției industriale. Proprietatea imobiliară este destinată a avea utilizare industrială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea sa industrială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.

- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea industrială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea de birouri.  
Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este birouri.

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 1. Metodologia de evaluare

Pentru estimarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață – tehnica comparațiilor relative.

#### 1.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile 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.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica tehnica comparațiilor directe. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației directe sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, suprafață utilă, finisaje, soluție constructivă și utilizare.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor 3 oferte într-o grila la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor directe, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea

proprietății evaluate între proprietățile comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval

al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de închiriere de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii.

suprafata inchiriabila

128

ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/inchiriere/mp (EURO)		18,00	14,00	12,00
Suprafata (mp)	127,74	108,00	110,00	150
Pret ajustat (EURO)		18,00	14,00	12,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (EURO)		-0,90	-0,70	-0,60
Pret ajustat (EURO)		17,10	13,30	11,40
Motivare ajustare	Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de inchiriere și nu tranzacții pentru a ajunge la un preț de inchiriere s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de 5% pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere.			
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		17,10	13,30	11,40
Motivare ajustare	Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin. Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO)		17,10	13,30	11,40
Motivare ajustare	Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0

<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>17,10</b>	<b>13,30</b>	<b>11,40</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Conditii de vanzare similare, nu au fost necesare ajustări.			
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>17,10</b>	<b>13,30</b>	<b>11,40</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Conditii de piata</b>	mar.24	<b>mar.24</b>	<b>mar.24</b>	<b>mar.24</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>17,10</b>	<b>13,30</b>	<b>11,40</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele selectate sunt sunt oferte valabile la data analizei.			
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>	Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș-ultracentral	<b>Piata Unirii</b>	<b>ultracentral</b>	<b>complex Studentesc</b>
Ajustare (%)		0%	0%	10%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	1,14
<b>Motivare ajustare</b>	C3 au fost ajustate pozitiv intrucat se afla in zone inferioare fata de proprietatea subiect, ajustarea a fost estimata in baza analize de piata			
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>Suprafata (mp)</b>	128	<b>108</b>	<b>110</b>	<b>150</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost aplicate ajustari			
<b>Anul constructiei</b>	inainte de 1977	<b>dupa 2010</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-2	0	0
<b>Motivare ajustare</b>	au fost aplicate ajustări negative comparabilelor 1 prețurilor proprietăților, deoarece anul construirii a reprezentat un criteriu de comparație foarte important în selectarea comparabilelor, proprietatea de evaluat este construita înainte de anul 1977 iar comparabilele sunt relativ noi (construite după anul 1990), iar diferente sunt mari între anii de construire ai comparabilele 1 piața recunoscând acest element ca diferență în preț.			
<b>Calitatea finisajelor</b>	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (EURO)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0%	0%	0%
<b>Motivare ajustare</b>	toate comprabilele au fost ajustate intrucat au finisaje superioare			
<b>Etaaj</b>	p	<b>p</b>	<b>p</b>	<b>p</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Elemente non-imbiliare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</i>		-2	0	1
Pret ajustat (EURO)		15,39	13,30	12,54
Numar de ajustări		1	0	1
Ajustare totală netă (EURO)		-2	0	1
Ajustare totală netă (%)		-10%	0%	10%
Ajustare totală brută (EURO)		2	0	1
Ajustare totală brută (%)		10,0%	0,0%	10,0%
<b>CHIRIE ESTIMATA (EURO/MP)</b>	<b>13,30 €</b>			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>B</b>

Grila datelor de piata				
Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/inchiriere/mp (EURO)		18	14	12
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	45365	45365	45365	45365
Localizare	Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș-ultracentral	Piata Unirii	ultracentral	complex Studentesc
Suprafata (mp)	127,74	108	110	150
Anul constructiei	inainte de 1977	dupa 2010	similar	similar
Calitatea finisajelor	Medii	Medii	Medii	Medii
Elemente non-imbiliare	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, opinăm că chiria de piață a proprietății imobiliare subiect, obținută prin metoda comparațiilor

relative, este de:

Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	38,74	13,3	66	160	793
Constructie	89	13,3	66	160	793

**Valoarea nu contine TVA**

## VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

### Chiria de piață estimată prin tehnica comparațiilor relative:

Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	38,74	13,3	66	160	793
Constructie	89	13,3	66	160	793

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. 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.

Chiria de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin piață datorită următoarelor considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

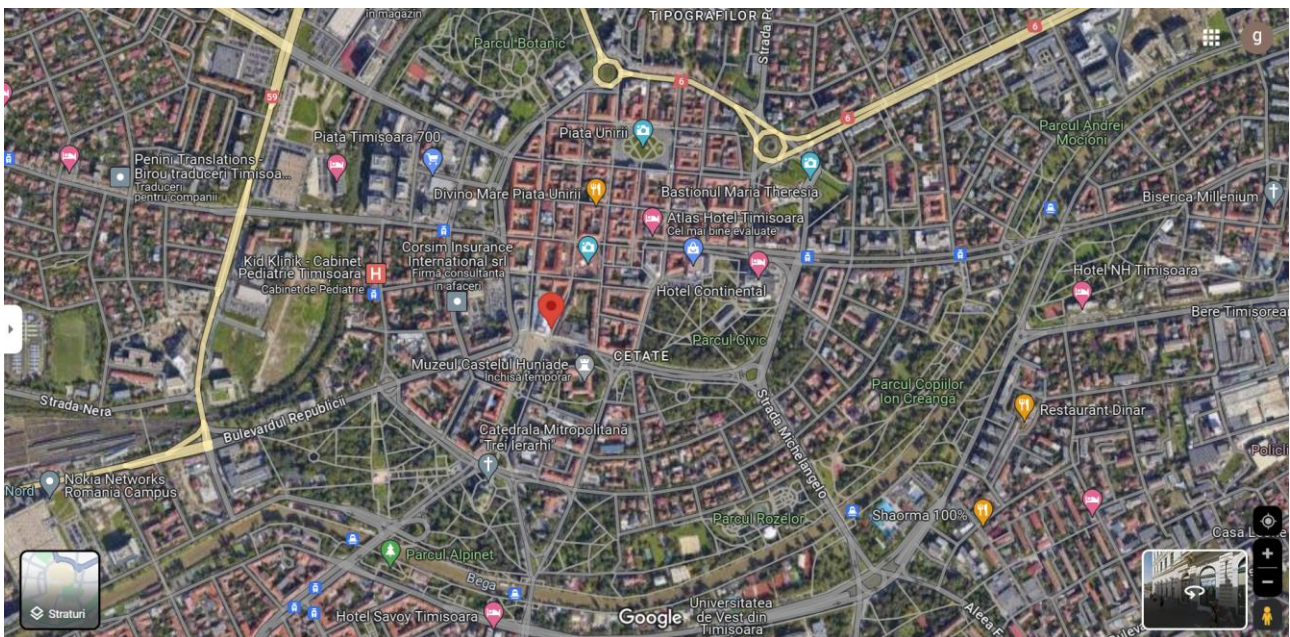
Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piață ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

Municipiul Timișoara, str. Alba Iulia nr.2, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	38,74	13,3	66	160	793
Constructie	89	13,3	66	160	793

**Valoarea nu conține TVA**

## ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE

<https://www.google.com/maps/place/Strada+Alba+Iulia+2,+Timi%C8%99oara+300077/@45.7541745,21.2292179,1486m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47455d7fecbd90bd:0x73c9a368266ff6a3!8m2!3d45.7542076!4d21.2262358!16s%2Fg%2F11g2yy4b2y?entry=ttu>



## ANEXA 2 – DOCUMENTE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 417847 Timisoara

Nr. cerere	06530
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100131818343	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:127057  
Nr. topografic:249

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timisoara, Str Alba Iulia, Nr. 2, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	417847	3.672	Teren neimprejmuit; Neimprejmuit

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	417847-C1	Loc. Timisoara, Str Alba Iulia, Nr. 2, Jud. Timis	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:3672 mp; S. construita desfasurata:17769 mp; Cladire cu 3 etaje (Palatul Cultural)

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>16964 / 20/07/1999</b>		
Act nr. 0 (posesor la localizare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 127057)	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

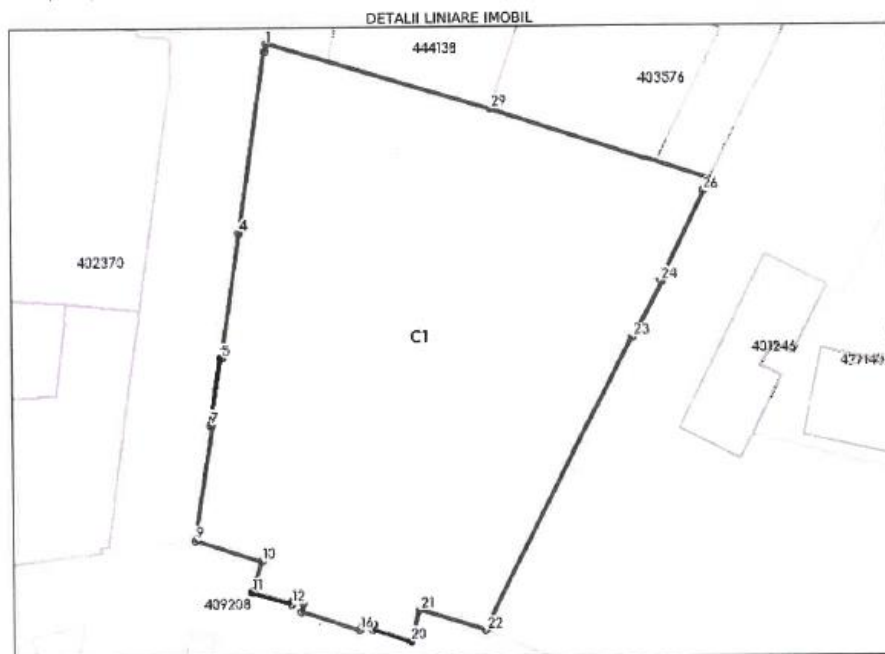
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>78453 / 23/03/2022</b>		
Act Administrativ nr. ctr.de imprumut de folosinta-comodat nr.01, din 14/12/2011 emis de incheiat intre Municipiul Timisoara si Teatrul National Mihai Eminescu Timisoara, Opera Nationala Romana Timisoara, Teatrul German de Stat, Teatrul Maghiar de Stat "Csiky Gergely"; Act Administrativ nr. Hotararea nr.369, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA-COMODAT cu titlu gratuit, pentru o perioada de 29 de ani, incepand cu data de 14.12.2011 pana la data de 14.12.2040 1) TEATRUL NAȚIONAL MIHAI EMINESCU TIMIȘOARA 2) OPERA NAȚIONALĂ ROMÂNĂ TIMIȘOARA 3) TEATRUL GERMAN DE STAT 4) TEATRUL MAGHIAR DE STAT "CSIKY GERGELY"	A1.1

Carte Funciară Nr. 417847 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
417847	3.672	Neimprejmuit

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

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.672	-	-	249	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	417847-C1	construcții administrative și social culturale	3.672	Cu acte	S. construita la sol: 3672 mp; S. construita desfășurată: 17769 mp; Clădire cu 3 etaje (Palatul Cultural)

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.043	2	3	0.15
3	4	25.1	4	5	17.412
5	6	0.2	6	7	9.277

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare: [office@npi.ro](mailto:office@npi.ro)

Formular vectorial 1.1

Carte Funciară Nr. 417847 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	0.2	8	9	15.964
9	10	9.458	10	11	4.479
11	12	5.51	12	13	0.598
13	14	1.603	14	15	1.203
15	16	8.215	16	17	1.203
17	18	1.603	18	19	0.598
19	20	5.51	20	21	4.471
21	22	9.445	22	23	44.92
23	24	8.558	24	25	0.2
25	26	13.6	26	27	0.15
27	28	1.848	28	29	30.935
29	1	31.771			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

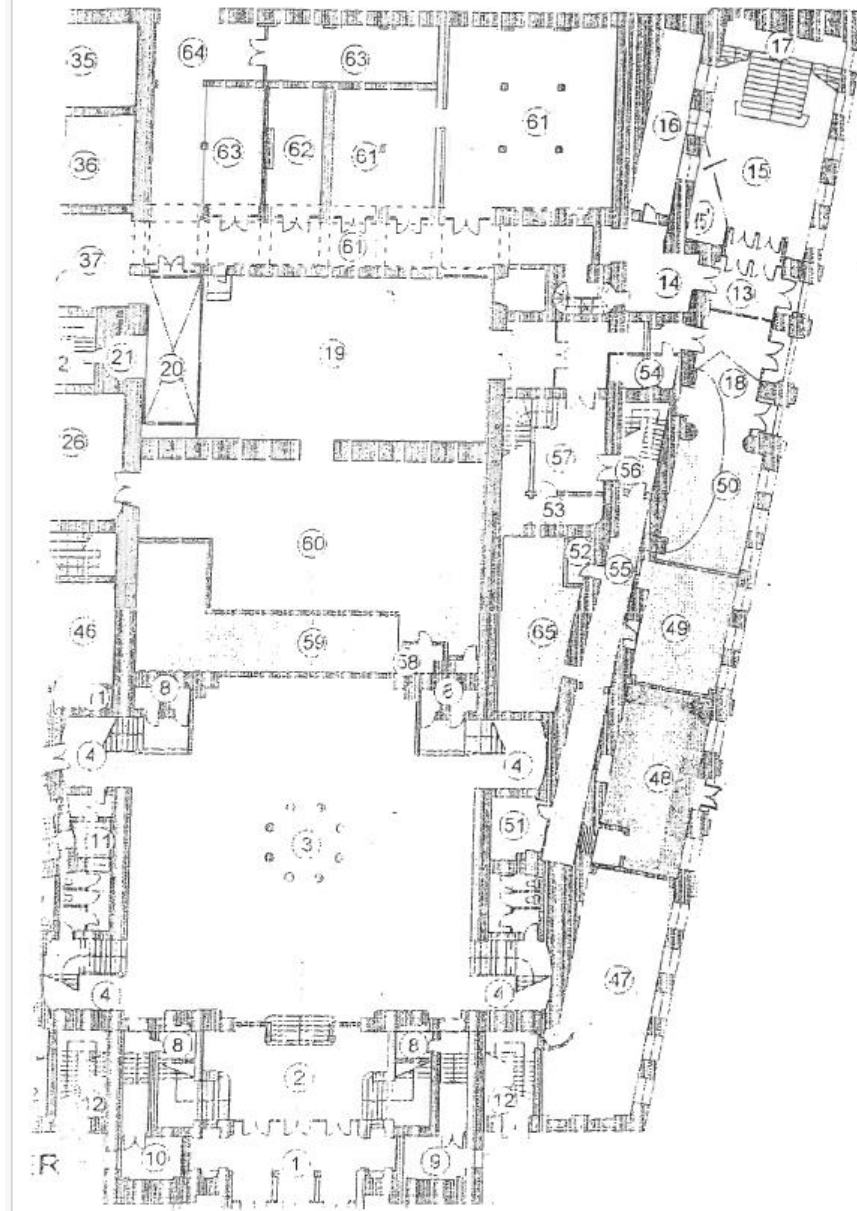
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

13/04/2023, 09:11

fst șarara - 34,5 mp  
fst box - 89,5 mp.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
TIMIȘOARA  
PA8X1-1262  
Înregistrat la nr. 15.06.2001  
din

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
pentru suprafețe locative cu altă destinație decât aceea de locuință  
Nr. 1234 / 20 01

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Primăria Municipiului Timișoara B-cui C.D. Loga nr. 1, reprezentată prin D-nul Prim  
GHEORGHE CIUHANDU  
S.C. "SHARARA" S.R.L.  
cu sediul în TIMIȘOARA str. C. Aradului nr. 42  
Înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J35/1371 din 04.11.1998  
reprezentată prin ȘTEFAN GABRIELA SORINA, cu delegația nr. d

a intervenit în încheierea contractului de închiriere.  
Primul în calitate de locator încheiează în baza C.R. nr. 1002 din 11.06.2004, în  
al doilea în calitate de locatar (decurt mai jos chirie) la cu chirie spațiul cu altă destinație  
decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. ALBA IULIA nr. 2  
în suprafață de 38,74 mp.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile  
contractante a spațiului construit în suprafață de 38,74 mp.

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate:  
Număr total încăperi: 10  
camere, încălzire, cosmetice, Magazin cu amănuntul, art. de încălzire  
în suprafață de 38,74 mp, în care sunt incluse și anexele în suprafață de mp.

B. Suprafețele locative folosite în comun:  
Număr total încăperi: 0  
în suprafață de mp.

C. Din curtea sau grădina aferentă terenului în suprafață de mp, revine  
chiriașului o suprafață de mp, folosită pentru

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

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

Art. 3. Termenul închirierii este de 01 ani, cu începere de la data de 01.06.2008  
până la data de 28.02.2009

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

CONFORM  
ORIGINAL

f) Pentru determinarea costului aferent chiriei, costul aferent este suma aferentă acestora, din imobilele unde este în curs de desfășurare activitatea de evaluare și dezmembrarea spațiului de închiriat, în funcție de condițiile contractului.

Costul aferent evaluării este suma aferentă spațiului de închiriat, evaluat de către chiriaș.

Documentele de dezmembrare sunt depuse în conformitate cu art. 10 din Legea nr. 1/2008 privind Birou Contracte.

**VIII. RĂSPUNDEȘIA PĂRȚILOR CONTRACTANTE**

Art. 9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a lucrărilor contractante datorează despăgubiri, conform termenilor de referință.

Chiriașul răspunde de orice pierdere și distrugeră de orice natură provocate imobilului din culpa sa.

Art. 10. Forța majoră, așa cum este dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

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

**IX. CLAUZE SPECIALE**

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

2) Contractul de închiriere poate înceta din inițiativa locatarului în următoarele situații:

- a. Neacceptarea clauzei de închiriere sau a condițiilor a chiriei;
- b. În cazul schimbării destinației spațiului de închiriat fără acordul scris al locatarului;
- c. În cazul subînchirierii spațiului de închiriat prin asociere fără acordul scris al locatarului;
- d. Tacita relocațiune nu este permisă.

3) Contractul de închiriere se încetează de drept fără niciun fel de înștiințare a chiriașului.

- a. În momentul încetării contractului de închiriere chiriașul este obligat să încalce de motivul acestei încetări;
- b. De la data emiterii de către chiriaș a scrisorii de încetare a contractului de închiriere de Detalii sau a planului Urbanistic de Detalii, până la aprobarea planului Urbanistic de Detalii sau a planului Urbanistic de Detalii, destinația și destinația spațiului de închiriat;
- c. Pentru neplata chiriei sau a altor obligații contractuale;
- d. Contractul de închiriere se încetează de drept fără punerea în întârziere a chiriașului pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;
- e. De la data emiterii de către chiriaș a scrisorii de încetare a contractului de închiriere prin licitație publică, a anumitor spații de închiriat sau a altor spații de închiriat.

4) Odată cu schimbarea destinației spațiului de închiriat chiriașul are prioritate asupra proprietarului în care se află spațiul cu altă destinație, până la transmiterea noului proprietar, orice litigiu între cele două părți fiind rezolvat în favoarea chiriașului.

5) În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere chiriașul este obligat să plătească chiriașului, acesta nu va putea emite procesul verbal de încetare a contractului de închiriere.

6) Pentru spațiile închiriate chiriașul este obligat să plătească chiriașului, acesta nu va putea emite procesul verbal de încetare a contractului de închiriere.

CONFIRM CU ORIGINALUL

Prezentul contract se incheie azi 15.08.2001 in 4 exemplare, din car  
unul pentru locatar.

LOCATOR

PRIMAR  
GHEORGHE CIUHANDU

DIRECTOR DIRECTIA PATRIMONIULUI  
CONSTANTIN N. MILU

VIZAT PENTRU LEGALITATE  
OFICIUL JURIDIC CONTENCIOS

LOCATAR



CONFIRM CU  
ORIGINALUL

## MUNICIPIUL TIMIȘOARA

98

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință**  
 Nr. 1575 / 21 i 2014

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentat prin D-nul Primar NICOLAE ROBU, în calitate de LOCATOR și

**SC SODTRANST SRL**, cu sediul în Timisoara, județul Timiș, str. Romulus nr.12, înregistrat în Registrul Comerțului cu nr. J35/1152/2012, CUI 30187629, reprezentată prin Stoica Olguta, în calitate de LOCATAR, a intervenit următorul contract de închiriere:

Primul în calitate de LOCATOR închiriază în baza procesului verbal de licitație cu numărul SC2013-18436/20.02.2014, iar al doilea în calitate de LOCATAR ia cu chirie spațiul cu alta destinație decât aceea de locuință situat în Timisoara, str. Alba Iulia nr.2, în suprafață de **105.5 mp**.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.** Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile contractante a spațiului situat în Timisoara, str. Alba Iulia nr.2 construit în suprafață de **105.5 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 417847 Timișoara, nr. top. 249, parter cu intrare din strada.

Suprafețele locative folosite în exclusivitate:

Număr total încăperi **5**, folosite pentru activități comerciale, în suprafață de **105.50 mp**,

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

**III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art.3.** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de **3 ani**, cu începere de la data menționată în procesul verbal de predare primire anexa la prezentul contract.

Intenția de prelungire a contractului va fi notificată de LOCATAR, LOCATORULUI cu cel puțin **90 de zile** înainte de expirarea contractului, prin scrisoare recomandată.

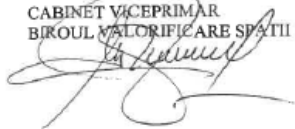
**IV. CHIRIA**

**Art.4.** Chiria lunară datorată de LOCATAR pentru spațiul închiriat este de **16.5 euro/m.p./luna**, conform procesului verbal de licitație înregistrat cu nr. SC2013-18436/20.02.2014 și se va achita în echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua facturării. Prețul nu conține TVA,

Chiria începe să curgă de la data predării spațiului, menționată în procesul verbal de predare primire, proces verbal care va constitui anexa la prezentul contract.

Chiria lunară va fi modificată pe durata derulării contractului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

MUNICIPALITATEA TIMIȘOARA  
 CABINET VICEPRIMAR  
 BIROUL VALORIFICARE SPAȚII CU ALTA DESTINAȚIE



GH.

**V. TERMENUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

**Art.5.** Plata chiriei se face lunar, in primele 5 zile lucratoare ale fiecărei luni, pentru luna in curs.

Contul de virament al locatorului Municipiul Timisoara RO08 TREZ 6212 1300 205X XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara.

**Art.6.** Nerespectarea termenului de plată, respectiv pana in a treia zi lucratoare a fiecărei luni, pentru luna in curs, se penalizează cu 1% pe zi întârziere din suma datorată.

După perioada de 30 zile de intarziere in plata chiriei, contractul este reziliat de drept, conform dispozitiilor art.19 din contractul de inchiriere.

În termen de 10 zile de la constatarea rezilierii de drept a contractului, chiriașul se obligă să pună la dispoziția LOCATORULUI spațiul în cauză; in caz contrar locatorul se obliga sa plateasca o despagubire pentru lipsa de folosinta a spatiului de 500 lei/zi pana la momentul evacuării și predării efective a spațiului.

**VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

**Art.7. a).** LOCATORUL are dreptul sa controleze modul cum este folosită și întreținută de către LOCATAR suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

b). LOCATORUL are obligatia să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire, la standardele și condițiile de funcționare normale, conform destinației pentru care a fost închiriat.

c). LOCATORUL are obligatia să garanteze pe LOCATAR că are calitatea de unic utilizator al spațiului închiriat.

d). LOCATORUL are obligatia sa asigure LOCATARULUI liberul acces la spațiul supus închirierii în regimul de funcționare al LOCATARULUI. Accesele la spațiul închiriat se fac conform traseelor indicate în planul anexat și care face parte integrantă din contract.

e). LOCATORUL are obligatia sa efectueze toate reparatiile care sunt necesare pentru a mentine bunul in stare corespunzatoare de intrebuintare pe toata durata locatiunii, conform destinației stabilite.

**VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

**Art.8. a).** LOCATARUL are dreptul de folosință exclusivă a spațiului pe întreagă perioadă de valabilitate a prezentului contract de închiriere cu condiția de a se conforma destinației declarate a spațiului închiriat.

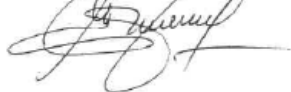
b). LOCATARUL are dreptul să facă lucrări de amenajare interioară necesare desfășurării activității sale în spațiul închiriat, numai cu aprobarea scrisă din partea LOCATORULUI. Costurile acestor amenajări sunt în sarcina LOCATARULUI.

c). LOCATARUL are dreptul de a subînchiria spațiul numai cu aprobarea prealabilă și scrisă a LOCATORULUI.

d). LOCATARUL se obligă să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

e). LOCATARUL se obligă să efectueze lucrările de întreținere și reparații a elementelor de construcții și instalații aflate în folosința sa exclusivă.

MUNICIPIUL TIMISOARA  
CABINET VICEPRIMAR  
BIROUL VALORIFICARE SPATII CU ALTA DESTINATIE



96

- f). LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod, în aceleași condiții tehnice și de igienă în care au fost preluate pe bază de proces verbal.
- g). LOCATARUL se obligă să comunice cu cel puțin **90 zile** înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat, în situația intenției de reziliere a contractului înainte de împlinirea perioadei pentru care s-a încheiat contractul. În caz contrar, LOCATARUL va datora chiria pe o perioadă de **3 luni** de la data notificării intenției de reziliere a contractului.
- h). LOCATARUL se obligă să ia toate măsurile privind prevenirea și stingerea incendiilor, prevăzute de noamele legale în vigoare pentru spațiul închiriat.
- i). LOCATARUL are obligația de a asigura curățenia și igienizarea în interiorul spațiului închiriat pe toată durata contractului de închiriere.
- j). LOCATARUL are obligația de a nu depozita materiale explozive, toxice sau radioactive în spațiul închiriat, în dependențele acestuia ori în imediata apropiere a spațiului închiriat.
- k). LOCATARUL are obligația să predea spațiul închiriat, cel puțin în starea de folosință, la calitatea finisajelor și al dotărilor din momentul predării spațiului pe bază de proces-verbal de predare-primire. În situația în care LOCATARUL a adus îmbunătățiri spațiului închiriat prin lucrări de amenajare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, spațiul se va preda cu aceste îmbunătățiri. Totodată LOCATARUL va preda spațiul închiriat liber de orice sarcini. Mențiunile prevăzute mai sus sunt aplicabile cu excepția cazului prevăzut de art. 15 alin. f.

#### VIII. NOTIFICĂRI

**Art.9.** În înțelesul prezentului contract, orice notificare adresată de o parte contractantă celeilalte, va fi valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă acestei ultimei părți la adresa menționată în preambulul prezentului contract, ori menționată în eventualele acte adiționale încheiate la contractul de închiriere, cu confirmare de primire.  
Notificările verbale nu sunt luate în considerare de nici una din părți dacă nu sunt confirmate printr-un act scris.

#### IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

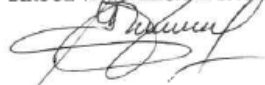
**Art.10.** Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

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

**Art.11.** Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de **3 zile** de la producerea evenimentului.

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

MUNICIPIUL TIMISOARA  
CABINET VICEPRIMAR  
BIROUL VALORIFICARE SPAȚII CU ALTA DESTINATIE



PT

**X. CLAUZE SPECIALE**

**Art.12.** La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților, cu notificare formulată cu cel puțin **90 de zile** înainte de expirarea contractului, în condițiile prevăzute de dispozițiile art.3 alin. 2.

**Art. 13.** Denunțarea unilaterală a contractului de către LOCATAR se poate face cu un preaviz de **90 de zile**, comunicat în condițiile prevăzute de art. .3 alin. 2.

**Art.14.** Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa LOCATORULUI în următoarele situații:

- a). Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;
- b). În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al LOCATORULUI;
- c). În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al LOCATORULUI;
- d).Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere achiriașului, dacă acesta nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de **60 de zile**.

e). Nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere cu excepția obligațiilor pentru a caror nerespectare se prevede o alta sancțiune;

f). Tacita relocațiune nu este permisă.

**Art.15.** Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele situații:

- a). În momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;
- b). De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu sau a Planului Urbanistic de Zonă, care schimbă destinația anumitor spații;
- c). De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință închiriat;
- d). În situația deschiderii procedurii generale de insolvență împotriva LOCATORULUI;
- e). Prin ajungerea la termen a contractului de închiriere;
- f). Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite prin contract;

**Art.16.** Locațiunea încetează de drept , odata cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spațiului. LOCATARUL va fi notificat cu privire la instrainarea spațiului.

**Art.17.** În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, **din alte cauze decât vina chiriașului acesta va putea emite pretenții privind** restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

**Aceste pretenții nu vor putea fi emise în cazul în care contractul se reziliază din vina chiriașului.**

**Art.18.** Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap. 2 din Titlul 11 Cod Procedură Civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art. 1037 – Cod Procedură Civilă.

**Art. 19.** Pentru spațiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

MUNICIPIUL TIMISOARA  
CABINET VICEPRIMAR  
BIROUL VALORIFICARE SPATII CU ALTA DESTINATIE



94

**Art.20.** În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute la art. 8 lit d. din contract, contractul de închiriere va fi reziliat de plin drept, fără punere în întârziere, conform dispozițiilor art. 1553 alin. 2 C.Civ.

**Art. 21.** Prin acordul de voință, părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "uz" și "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "**Uzul**" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spațiului închiriat. Prin "caracter de continuitate" părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 21 din contract.

- b. "**Neuzul**" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de **30 zile** în cursul unui an calendaristic.

**Art.22.** Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului.

a) concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia, de cel mult **30 zile** într-un an calendaristic.

b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparație, de cel mult **60 zile** într-un an calendaristic.

c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente definite ca "forță majoră" (incendii, inundații, cutremur etc.).

**Art.23.** Neuzul de către chiriaș a spațiului dă dreptul LOCATORULUI la rezilierea de plin drept a prezentului contract, conform dispozițiilor art. 19 din contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către chiriaș a unor activități în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă un caracter de continuitate.

**Art.24.** Situația de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciți de către Primăria Municipiului Timișoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

**Art.25.** În cazul rezilierii contractului de închiriere, LOCATARUL care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu cuantumul chiriei lunare, până la data predării efective.

**Art.26.** În situația în care Municipiul Timișoara hotărăște consolidarea imobilului în care se găsește spațiul, dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul.

**Art.27.** LOCATARUL se obligă ca în termen de **60 de zile** de la semnarea contractului să prezinte releveul spațiului deținut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferențe între schița prezentată și releveul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere. Costul aferent întocmirii releveului nu va fi scăzut din suma reprezentând chiria datorată.

**Art. 28.** În cazul constatării rezilierii de drept a contractului ori a încetării acestuia, LOCATARUL va putea fi evacuat din spațiu. În acest sens, LOCATARUL va fi notificat, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul. Notificarea se va face cu cel puțin **30 zile** înainte de expirarea termenului.

**Art. 29.** În situația în care locatarul la momentul rezilierii contractului de închiriere are datorii față de LOCATOR, acesta din urmă este îndreptățit să procedeze la

MUNICIPIUL TIMISOARA  
CABINET VICEPRIMAR  
BIROUL VERIFICARE SPAȚII CU ALTA DESTINATIE

93

indisponibilizarea bunurilor LOCATARULUI și să exercite un drept de retenție asupra acestora până la data achitării întregului debit, pe baza unui proces-verbal întocmit de reprezentanții ambelor părți.

#### XI.LITIGII

**Art.30.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun. Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

#### XII.DISPOZITII FINALE

**Art. 31.** Completările și ori/sau modificările la prezentul contract pot fi aduse numai prin act adițional, semnat de ambele părți contractante. Anexele constituie parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract se încheie azi \_\_\_\_\_, în 3 exemplare, din care unul pentru locatar.

#### LOCATOR

MUNICIPIUL TIMISOARA  
PRIMAR,  
NICOLAE ROBU

VICEPRIMAR,  
TRAIAN STOIA

SERVICIUL JURIDIC

BIROUL VALORIFICARE  
SPATII CU ALTA DESTINAȚIE  
RESPONSABIL BIROU  
LAURA KOSZEGI

MUNICIPIUL TIMISOARA  
CABINET VICEPRIMAR  
BIROUL VALORIFICARE SPATII CU ALTA DESTINATIE



#### LOCATAR

SC SODTRANST SRL  
reprezentata prin  
D-na STOICA OLGUTA



112.

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

**ACT ADITIONAL nr.1/ 11.06 2014**  
**La contractul de inchiriere nr.1575/21.02.2014**  
**pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință**  
**din Timisoara, str.Alba Iulia nr.2**

Prezentul act aditional se incheie in baza solicitarii SC SODRANST SRL inregistrata cu nr.SC2014-011033/30.04.2014

**PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentat prin D-nul Primar NICOLAE ROBU, în calitate de LOCATOR și  
**SC SODRANST SRL**, cu sediul în Timisoara, județul Timiș, str.Romulus nr.12, înregistrat în Registrul Comerțului cu nr.J35/1152/2012, CUI 30187629, reprezentata prin Stoica Olguta, în calitate de LOCATAR,  
 de comun acord au hotarat urmatoarele:

**Art. Unic:** Se modifica art.1 din contractul de inchiriere prin diminuarea suprafetei cu 16 mp. Articolul va avea urmatoorul continut:

**Art.1.** Obiectul contractului constă în inchirierea și exploatarea de către părțile contractante a spațiului situat în Timisoara, str. Alba Iulia nr.2 construit în suprafață de 89 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 417847 Timișoara, nr. top. 249, parter cu intrare din strada.

Suprafețele locative folosite în exclusivitate:

Număr total încăperi 4, folosite pentru activitati comerciale, in suprafață de 89 mp.

Restul articolelor raman neschimbate

Prezentul act aditional se incheie in trei exemplare, din care unul pentru locatar.

**LOCATOR,**

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**PRIMAR,**  
**NICOLAE ROBU**

**VICEPRIMAR,**  
**TRAIAN STOICA**

**SERVICIUL JURIDIC**

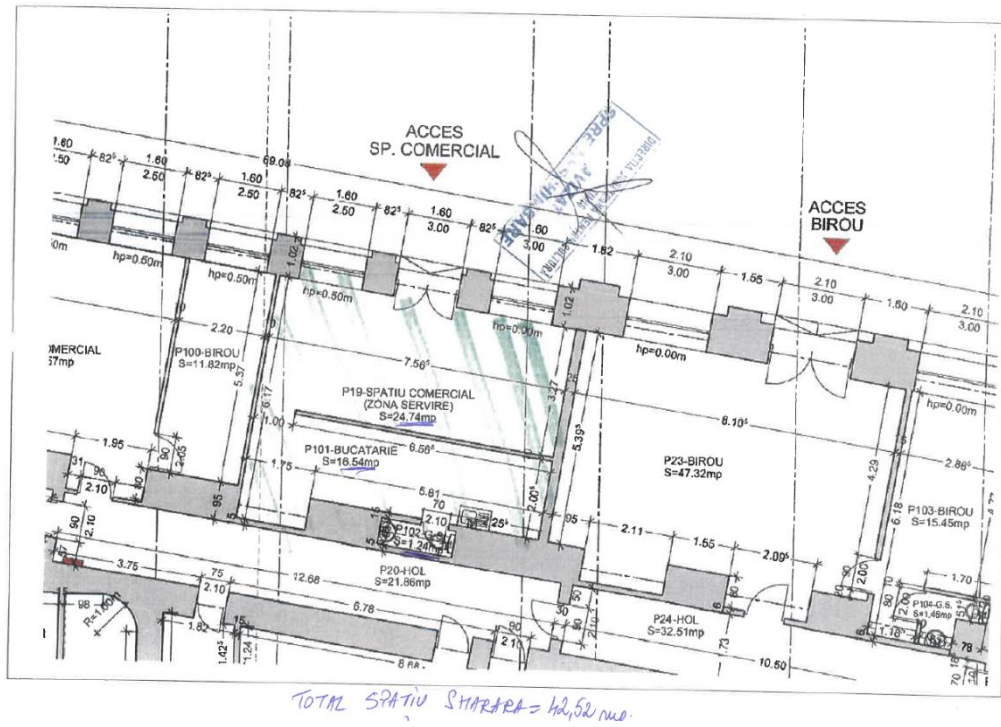
**BIROUL VALORIFICARE**  
**SPATII CU ALTA DESTINAȚIE**  
**RESPONSABIL BIROU**  
**LAURA KOSZEG**

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**CABINET VICEPRIMAR**  
**BIROUL VALORIFICARE SPATII CU ALTA DESTINATIE**

**LOCATAR,**

**SC SODRANST SRL**  
 reprezentata prin  
 D-na STOICA OLGUTA





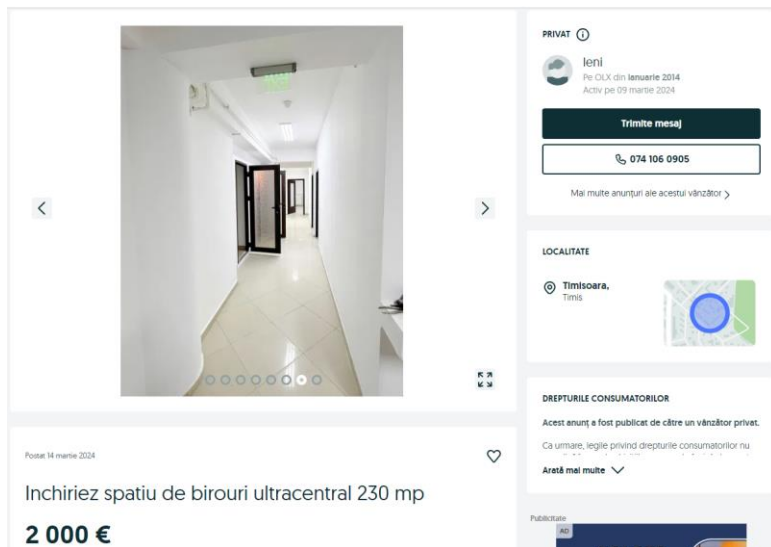
### ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO





## ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-de-birouri-ultracentral-230-mp-IDhWolV.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7>



PRIVAT

leni  
Pe OLX din Ianuarie 2014  
Activ pe 09 martie 2024

Trimite mesaj

074 106 0905

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Timisoara, Timis

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă.  
Areată mai multe

Publicitate

Postat 14 martie 2024

Inchiriez spatiu de birouri ultracentral 230 mp

**2 000 €**

Postat 14 martie 2024

Inchiriez spatiu de birouri ultracentral 230 mp

**2 000 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 230 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Inchiriez spațiu comercial în clădire de birouri cu 5 nivele

Locație: Punctele Cardinale str. Popa Șapcă nr. 12- CBS Business Center

Spațiul este compartimentat în 7 încăperi, 2 grupuri sanitare, o chicineta și un spațiu de depozitare.

Spațiile pentru birouri sunt situate într-o clădire cu destinație de birouri administrative dispunând de toate facilitățile necesare.

Suprafata utila: aprox. 230 mp la pretul de 2000 euro/luna


Spatiul este situat la parterul imobilului, avand 2 intrari separate

Pentru mai multe informații vă rog să mă contactați la numărul de telefon afișat mai jos

ID: 264877450 Vizualizări: 1044 Raportează

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-situat-ultracentral-cladire-istorica-IDyKnF.html?\\_gl=1\\*\\_q1ax82\\*\\_ga\\*MjA0MTE1MDcwLjE2Mzc3Mjk2ODA.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcxMDQ2MDY0OS4xMzMuMS4xNzEwNDYwODUyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-situat-ultracentral-cladire-istorica-IDyKnF.html?_gl=1*_q1ax82*_ga*MjA0MTE1MDcwLjE2Mzc3Mjk2ODA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMDQ2MDY0OS4xMzMuMS4xNzEwNDYwODUyLjAuMC4w)

← [Înapoi la listă](#) Spații comerciale de închiriat > Birouri de închiriat > Timis > Timisoara > Elisabetin > Spatiu pentru birouri situat Ultracentral - Cladire Istorică



1 / 6

**Spatiu pentru birouri situat Ultracentral - Cladire Istorică**  
Elisabetin, Timisoara, Timis

**868 €**  
7 €/m<sup>2</sup>  
[Propune un preț](#)

Sorin Hritcu  
Agentie  
0741 240 406

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon:

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000  
Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

### Spatiu pentru birouri situat Ultracentral - Cladire Istorică

Elisabetin, Timisoara, Timis

**868 €**

7 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

### Prezentare generală

Suprafață utilă	<b>124 m<sup>2</sup></b>	Destinatia proprietatii	<b>birouri</b>
Etaj	<b>parter</b>	Tip clădire	<b>casa particulara</b>
Stare	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Liber de la	<a href="#">Cere informații</a>

### Descriere

De inchiriat, apartament cu 4 camere, situat in zona ultracentrala, intr-o cladire istorica renovata, in suprafata de 124 mp, pretabil pentru birouri.

Apartamentul a fost complet renovat, el poate fi utilizat atat ca si spatiu de locuit cat si ca spatiu de birouri.

Mai multe detalii la cerere.

### Particularități

Anul construcției	<b>1902</b>
Media	<b>internet</b>
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	fără informații

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-stradal-160-mp-zona-ultracentrala-piata-700-IDz7nW.html?\\_gl=1\\*15io4cm\\*\\_ga\\*MjA0MTE1MDcwLjE2Mzc3Mjk2ODA.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcxMDQ2MDY0OS4xMzMuMS4xNzEwNDYwODUyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-stradal-160-mp-zona-ultracentrala-piata-700-IDz7nW.html?_gl=1*15io4cm*_ga*MjA0MTE1MDcwLjE2Mzc3Mjk2ODA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMDQ2MDY0OS4xMzMuMS4xNzEwNDYwODUyLjAuMC4w)

← [Înapoi la listă](#) Spații comerciale de închiriat > Timis > Timisoara > Cetate > Spatiu stradal, 160 mp, Zona Ultracentrala/Piata 700

4/7

**Alexandru Paliuc**  
Agenție  
0728 460 455

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000  
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

**Spatiu stradal, 160 mp, Zona Ultracentrala/Piata 700**  
Cetate, Timisoara, Timis

**1 500 €**  
9 €/m<sup>2</sup>  
[Propune un preț](#)

### Spatiu stradal, 160 mp, Zona Ultracentrala/Piata 700

Cetate, Timisoara, Timis

**1 500 €**

9 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

#### Prezentare generală

Suprafață utilă	<b>160 m<sup>2</sup></b>	Destinatia proprietatii	<a href="#">Cere informații</a>
Etaj	<a href="#">Cere informații</a>	Tip clădire	<a href="#">Cere informații</a>
Stare	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Liber de la	<a href="#">Cere informații</a>

#### Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere spatiu comercial la demisol, de 1 60 mp, Zona Ultracentrala/Piata 700.

Spatiu este compartimentat astfel:

- incaperi de suprafata mare pentru vanzare;
- incaperi pentru depozitare;
- birou;
- grup sanitar.

Dispune de incalzire prin centrala cladirii, contorizarea utilitatilor este separata.

Spatiu are intrare din strada si inca un punct de acces din cladire;

Amplasarea spatiului este pretabil pentru mai multe tipuri de afaceri, se afla intr-o zona circulata intens pietonal.

Spatiu are intrare din strada si inca un punct de acces din cladire;

Amplasarea spatiului este pretabil pentru mai multe tipuri de afaceri, se afla intr-o zona circulata intens pietonal.

Va asteptam la o vizionare!

CP1944898

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

#### Particularități

Anul construcției	fără informații
Media	<b>apă curentă, gaz, electricitate, canalizare</b>
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	fără informații