EVAL SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare Cristina GALICIU
Legitimație ANEVAR nr. 19506
Tel: 0740014830

Raport de evaluare nr. 124 / 14.09.2026

Raport de evaluare

Pentru stabilirea sumelor individuale de despăgubire în vederea exproprierii, conform Legii 255/2010 pentru obiectivul de investiție

„C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)”

UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș



Beneficiar: PROMETER M&G SRL

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Septembrie 2026

CUPRINS

Coperta	1
Cuprins	2
Partea întâi – Introducere	**3**
1.1 Sinteza	3
1.2 Certificare	4
Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării	**5**
2.1 Identificarea și competența evaluatorului	5
2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	5
2.3 Proprietatea imobiliară subiect al evaluării	5
2.4 Utilizarea desemnată	5
2.5 Moneda evaluării	6
2.6 Data evaluării și data inspecției	6
2.7 Tipul valorii utilizate	6
2.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
2.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului	8
2.10 Natura și sursa informațiilor utilizate	8
2.11 Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.12 Tipul raportului	12
2.13 Restricții de utilizare, difuzare și publicare	12
2.14 Declararea conformității cu SEV	12
Partea a treia – Prezentarea datelor	**14**
3.1 Identificarea proprietăților imobiliare. Descrierea juridică	14
3.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	14
3.3 Date despre zonă și vecinătăți	14
3.4 Informații despre amplasament	15
Partea a patra – Analiza pieței imobiliare	**16**
Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări	**16**
5.1 Cea mai bună utilizare a proprietății. Considerații generale	17
Partea a șasea – Evaluarea proprietății	**17**
6.1 Abordarea prin grila notarilor publici – Teren	17
6.2 Evaluarea construcției (Clădire C21 – cantină)	19
6.3 Evaluarea împrejmuirii prin metoda costului	19
Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	**22**
Anexe	**23**

Partea întâi – Introducere

1.1 Sinteza

Obiectul evaluat:	TERENURI INTRAVILAN, categoria de folosință curți construcții
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară din domeniul privat
Proprietar:	TM PROJECT REVIVAL S.R.L., CUI 16132490, București, sector 1, str. Ermil Pangratti, nr. 10, et. 2 (cotă 1/1)
Beneficiar:	PROMETER M&G SRL Timișoara, str. Dafinului, nr. 22, jud. Timiș
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL TIMIȘOARA / Primăria Municipiului Timișoara Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara
Localizare:	Municipiul Timișoara, județul Timiș
Teren evaluat:	30.110 mp
Construcție evaluată:	Clădire C21 (cantină), CF 457518, suprafață 342 mp si Împrejmuirea (26ml gard din plăci de beton)
Data inspecției:	11.09.2026
Data evaluării:	14.09.2026
Dreptul evaluat:	dreptul de proprietate asupra terenurilor și construcției
Scopul evaluării:	Estimarea sumelor individuale de despăgubire pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere, în vederea emiterii Hotărârii Consiliului Local prevăzute la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 (Etapa 1)

Rezultatul evaluării:

Cuantumul despăgubirilor pentru terenuri și construcție (Anexa nr. 2) este:

Nr. crt.	CF / Adresă	Valoare teren (lei)	Valoare construcție (lei)	Valoare împrejmuire (lei)	Prejudiciu 10%	TOTAL (lei)
1	CF 457518 – Timișoara, Str. Gării nr. 25	3.232.455,75	467.425,08	11.515,00	371.139,58	4.082.535,41
2	CF 404168 – Timișoara, Str. Carpenului nr. 4	289.219,05	0,00	0,00	28.921,91	318.140,96
Total		**3.521.674,80**	**467.425,08**	**11.515,00**	**400.061,49**	**4.400.676,37**

Valoare teren + construcție + împrejmuire: 4.400.676,37 lei, respectiv 837.156 euro.

Curs valutar BNR la data evaluării (14.09.2026): 1 EUR = 5.2567 lei

Timișoara, la 14 septembrie 2026

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Cons. Jr. Cristina Galiciu



1.2 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele imparțiale, neinfluențate de terțe părți și/sau supuse vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și/sau față de vreuna din părțile implicate și nu a existat nicio constrângere sau solicitare care să mă influențeze în acest context sau în obținerea unor rezultate predeterminate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislația aplicabilă la data evaluării, suma de despăgubire fiind estimată conform Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare la data evaluării si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010. Prezentul raport este întocmit cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR, cu respectarea legislației specifice exproprierii din cauză de utilitate publică; suma nu este valoare de piata sau valoare justa definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025. Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor de Evaluare a Bunurilor. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator in prezența reprezentantului beneficiarului. Raportul de evaluare este realizat in baza Contractului de subcontractare nr. 03/04.06.2026 încheiat între PROMETER M&G SRL și EVAL SUN SRL.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR - specializarea EPI – evaluarea proprietății imobiliare, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane cu excepția evaluatorului care semnează mai jos. 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 profesiunii și cu respectarea legislației în vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către beneficiar pentru scopul precizat.

EVAL SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Cons. Jr. Cristina GALICIU
Membru ANEVAR legitimație nr. 19506
Mobil 0740014830
E-mail office@evalsun.ro

Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Raportul a fost întocmit de către EVAL SUN SRL – membru ANEVAR, autorizație nr. 0877, prin administrator Cons. Jr. Cristina Galiciu, evaluator autorizat pentru proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 19506, cu sediul în Timișoara, str. Anemonelor, nr. 1, jud. Timiș, telefon 0740014830, e-mail: office@evalsun.ro. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei).

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

În conformitate cu contractul de subcontractare nr. 03/04.06.2026 și cu datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport se adresează Beneficiarului: PROMETER M&G SRL, cu sediul în Timișoara, str. Dafinului, nr. 22, CUI RO12911609, J35/306/2000.
Utilizatorul desemnat al prezentului raport este: MUNICIPIUL TIMIȘOARA / Primăria Municipiului Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, în calitate de expropriator.
Raportul de evaluare conține informații adecvate doar necesităților lor. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

2.3 Proprietatea imobiliară subiect al evaluării

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)” UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș. Proprietatea imobiliară este cunoscuta ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este „lucrul” fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.
Termenul proprietate, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca drept de proprietate decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având obțiunea de a exercita oricare din aceste attribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivaleaza cu nuda proprietate.
Dreptul de proprietate este dreptul de proprietate asupra întregului imobil. Conform art.44 alin.2 din Constituție se arată că „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire”.

2.4 Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a prezentului raport este stabilirea sumelor individuale de despăgubire, conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, pentru imobilele proprietate privată situate în coridorul de expropriere al obiectivului „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)” UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș, în vederea emiterii Hotărârii Consiliului Local Timișoara.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, imobilele pot avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul Raport.
Prin Valoare de despăgubire – în condițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare, se înțelege:
(8) „Raportul de evaluare se întocmește având-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."
Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5): *„Camerele notarilor publici actualizează cel puțin odata pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F".*
La care se adaugă precizările din norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, din 19.01.2011:
„Art. 8: (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 771 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."
Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5): *„Camerele notarilor publici actualizează cel puțin odata pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F".*
Terenul sau amplasamentul poate avea restricții asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restricții vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.
Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nicio altă utilizare desemnată decât cea declarată; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.5 Moneda evaluării

Rezultatul evaluarii se va raporta in moneda europeana (Euro) si in moneda nationala (Leu). Cursul de schimb utilizat este cel comunicat de BNR pentru data evaluării: 14.09.2026, 1 EUR = 5.2567 lei.

2.6 Data evaluării și data inspecției

Data evaluării si data raportului de evaluare este 14.09.2026. Proprietatile au fost inspectate de evaluator in data de 11.09.2026.

2.7 Tipul valorii utilizate

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnata. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb, dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.
Evaluarea se efectueaza în scopul estimării cuantumului de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)".
Pentru oricare alta utilizare desemnata decat cea declarata anterior, imobilele pot avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Având în vedere utilizarea desemnata a evaluării valoarea care se determină, de obicei, este valoarea de piață.

„Valoarea de piaţă reprezinta suma estimată pentru care un activ si/sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

În cazul prezentului studiu de evaluare proprietarii imobilelor sunt obligaţi să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiţionaţi de lucrarea de utilitate publica mai sus amintita.

Legea Nr. 255/2010 din 14/12/2010 – legea cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, judeţean si local:

Art. 5. - *(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 şi 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligaţia de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorităţii administraţiei publice locale sau judeţene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes naţional, judeţean şi local, pe baza documentaţiei tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanţare, precum şi declanşarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor aşa cum rezultă din evidenţele Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui studiu de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici şi termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziţia proprietarilor de imobile.....".*

În consecinţă, nu este respectată definiţia valorii de piaţă, care prevede că **„fiecare parte acţionează în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângeri"**, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o **valoare specială** a terenurilor si constructiilor.

Valoarea de despăgubire este o valoare specială definită, conform art. 26 din Legea 33/1994, astfel:

„Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului şi din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experţii, precum şi instanţa vor ţine seama de preţul cu care se vând, în mod obişnuit, imobilele de acelaşi fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum şi de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prezentate de aceştia".

Valoarea de despagubire nu este definita de Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare la data evaluarii. Metoda de evaluare administrativa reprezinta o deviere de la cerintele standardelor de evaluare ANEVAR, iar rezultatul evaluarii nu este o reprezentare a valorii de piata sau a altui tip al valorii recunoscut de Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR in vigoare la data evaluarii.

Conform SEV 100 – *„Daca anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV".*

Fiind in prezenta unei proceduri speciale, cea de expropriere, stabilirea cuantumului despagubirilor pentru imobilele expropriate se realizeaza dupa regulile stabilite, in acest sens, de legislatia in materie. Initiativa exproprierii apartine exclusiv autoritatilor statale si este determinata de nevoia realizarii unor obiective de interes public. Tocmai pentru ca implica o forma de transfer a proprietatii fara acordul prealabil al proprietarului, atat cazurile si conditiile exproprierii, cat si procedura de urmat au fost riguros reglementate prin norme europene si nationale (constitutionale si legale), norme imperative si restrictive, adoptate pe de o parte pentru a garanta realitatea concreta si nu virtuala a dreptului de

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

proprietate al cetateanului si de a-l proteja impotriva unor eventuale forme de preluare abuziva din partea Statului, iar pe de alta parte pentru a asigura o indispensabila rigurozitate in cheltuirea planificata a banului public alocat.
În cazul nostru, raportarea se face în baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici potrivit Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare: *„Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o data pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F”.*

2.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Raportul s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar: Anexa nr. 2 – Lista imobilelor proprietate privată adresele de răspuns ale Primăriei Municipiului Timișoara (Direcția Fiscală nr. DFMT2026061140/02.09.2026 și Instituția Arhitectului Șef nr. TMI2026-040546/10.09.2026, TMI2026-040738/11.09.2026, TMI2026-040703/11.09.2026, TMI2026-040740/11.09.2026), precum și extrasele de carte funciară aferente. Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafețele amplasamentelor revine celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală (PROMETER M&G SRL). Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu înconjurător. Natura, specificațiile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

2.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului

Raportul de evaluare și cuantumul despăgubirii aferent imobilelor proprietate privată își mențin valabilitatea până la data de 31.12.2026, cu condiția ca toți parametrii utilizați în calcul să rămână neschimbați. Evaluarea a fost efectuata in scopul stabilirii cuantumului despagubirii imobilelor proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publică „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)” UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș.

2.10 Natura şi sursa informaţiilor utilizate

În cazul în care scopul evaluării este exproprierea pentru cauză de utilitate publică, metoda de evaluare este de tip administrativ, nefiind conformă niciunei abordări (piață, venit, cost) agreate de ANEVAR; nu se aplică prevederile GEV 630, evaluarea realizându-se conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind expoprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

A. *Informații primite de la client* :
   - ✓ informații certe :

- documentatie cadastrala intocmita de catre personalul serviciilor de cadastru, avizate de UAT, cuprinzand imobilele proprietate privata care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica pe care urmeaza a se realiza obiectivul de investitii;
- lista cuprinzand imobilele proprietate privata, care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)” UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș. Lista a fost comunicata Evaluatorului de catre Client, acestuia din urma revenindu-i intraga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor cuprinse in cadrul acesteia. Evaluatorul a vizionat amplasamentul imobilelor, suprafețele terenurilor fiind preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; utilizarea desemnata.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral clientului.

- ✓ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :
- gradul de utilizare şi modul de exploatare a terenului si constructiilor;
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

B. Informații colectate de evaluator :

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client, pana la data elaborarii prezentului studiu (daca se primesc ulterior alte acte, documente de proprietate ce pot influenta valorile prezente, se vor face completari la acest studiu de evaluare);
- Analiza amplasamentului, aprecierea starii tehnice conform vizionarii exterioare;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor ce stau la baza elaborarii raportului;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș – 2026 (Camera Notarilor Publici Timișoara / ROMPRICE), Anexa nr. 6 (teren, Municipiul Timișoara), Anexa 11 (Clădiri industrial, unicipiul Timisoara) și Anexa nr. 21 (nominalizarea străzilor pe zone – Municipiul Timișoara)
  https://www.unnpr.ro/files/expertize2026/CNPTimisoara/Anexe_Timisoara_2026.pdf;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local, cu modificările și completările ulterioare la data evaluării;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local;
- Deciziile nr.380 din 26.05.2015 si nr.67 din 21 februarie 2017 emise de curtea Constitutionala a Romaniei.

Evaluarea realizata conform prezentului studiu reprezinta o estimare a sumelor de despăgubire conform grilei notariale 2026 pentru imobilele supuse exproprierii (vezi art. 9 din Legea 255/2010).

,,Art 9. (2) Decizia de expropriere constituie titlu executoriu pentru predarea bunului imobil, atât împotriva celor expropriaţi, cât şi împotriva celor care pretind un drept legat de bunul imobil expropriat, până la soluţionarea definitivă şi irevocabilă a litigiului legat de proprietatea bunului imobil expropriat. Contestaţia asupra deciziei de expropriere nu suspendă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză.

(3) Decizia de expropriere se emite şi îşi produce efectele şi în situaţia în care proprietarii imobilelor cuprinse în listă nu se prezintă în termenele stabilite la art. 8, nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuţi proprietarii, precum şi în situaţia succesiunilor nedeschise ori a succesorilor necunoscuţi sau în care nu se ajunge la o înţelegere privind valoarea despăgubirii.."

Legea nr. 255 din 14.12.2010 – legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local:

,,Art. 5. - (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 şi 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligaţia de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorităţii administraţiei publice locale sau judeţene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes naţional, judeţean şi local, pe baza documentaţiei tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanţare, precum şi declanşarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor aşa cum rezultă din evidenţele Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

studiu de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici şi termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziţia proprietarilor de imobile.....”

Conform art. 16 alin (2) din Legea 255/2010 expropriatorul trebuie sa instiinteze expropriatii cu privire la procedura de expropriere, inclusiv pentru „intocmirea rapoartelor de evaluare”.

„Art. 16. - (1) Deţinătorii cu orice titlu ai imobilelor situate pe coridorul de expropriere, afectate de elaborarea documentaţiei de urbanism, studiului de fezabilitate - varianta finală sau a documentaţiilor topo-cadastrale, după caz, după o prealabilă şi obligatorie înştiinţare efectuată de către expropriator, sunt obligaţi să permită accesul pentru efectuarea măsurătorilor topografice, a studiilor geotehnice şi a oricăror operaţiuni necesare studiului de fezabilitate, precum şi a studiilor de teren arheologice.

(2) Aceste dispoziţii se aplică şi pentru efectuarea măsurătorilor topografice necesare întocmirii planurilor, precum şi pentru întocmirea rapoartelor de evaluare sau pentru orice alte activităţi necesare, prevăzute de prezenta lege.”

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile și documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

2.11 Ipoteze şi ipoteze speciale

Suma stabilită în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat documentele şi a identificat proprietătile împreună cu clientul;locaţia indicată şi limitele proprietăţilor indicate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este în măsură să garanteze că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor și terenurilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă. Stabilirea si identificarea totalitatii imobilelor in coridorul de expropriere reprezinta responsabilitatea Expropriatorului.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesia legală (actul de proprietate este valabil).

4. Raportul de evaluare si cuantumul de despagubire aferent imobilelor proprietate privata, care constituie obiectul prezentei evaluari, supuse exproprierii, isi mentin valabilitatea pana la momentul implementarii utilizarii desemnate pentru care a fost elaborat, cu conditia ca toti parametrii utilizati in calculul cuantumului de despagubire sa ramana neschimbati. Evaluarea a fost efectuata in scopul

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

exproprierii pentru cauza de utilitate publica a imobilelor proprietate privata, care constituie coridorul de expropriere al lucrarii „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)" UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș.

5. Conform Noului Cod Civil art. 537: *„Bunurile imobile - Sunt imobile terenurile, izvoarele şi cursurile de apă, plantaţiile prinse în rădăcini, construcţiile şi orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele şi alte instalaţii de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum şi tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent."*

Potrivit Normei metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010, art.1 alin.(2): *„Coridorul de expropriere reprezinta suprafata de teren cu sau fara imobile aferente, ce urmeaza a fi afectata de lucrarile prevazute la art.2 alin. (1) din lege, stabilita pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentatiilor de urbanism, dupa caz, aprobatr in conformitate cu prevederile legale in vigoare si delimitata in baza unui plan topografic realizat in sistemul national de proiectie STEREOGRAFIC 1970."*

6. Se presupune că toate studiile tehnice/inginereşti puse de client la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.

7. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

8. Evaluatorul a identificat imobilele de natura terenurilor si constructiilor, supuse exproprierii, conform Listei cuprinzând imobilele proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)" UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș, transmisa de catre Client.

Evaluatorul a calculat suma de despagubire aferenta imobilelor proprietate privata, din coridorul de expropriere. Acestea sunt imobile de natura terenurilor intravilan si constructiilor.

9. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii, dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesara pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

10. Se presupune că proprietatea se conformează reglementărilor de urbanism aplicabile (UTR RiM/Tf pentru CF 457518, UTR ED pentru CF 404168, conform adreselor Primăriei Municipiului Timișoara).

11. Observatiile sau eventualele modificări de date sau informatii survenite după predarea prezentului studiu de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul/utilizatorul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a însușit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natura.

12. Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

13. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesara pentru a măsura și garanta că locatiile și limitele proprietăților, așa cum au fost indicate de proprietari si descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate / cadastrale;

14. Conținutul acestui raport este confidential pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unei autorităţi judiciare.

Ipoteze speciale:

- SIT CONTAMINAT: Ambele imobile (CF 457518 și CF 404168) sunt notate în cartea funciară cu încadrarea ca sit contaminat, în conformitate cu art. 30 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate (Decizia nr. 3/02.05.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș). Evaluarea s-a realizat exclusiv prin raportare la grila notarilor publici, conform metodologiei impuse de Legea nr. 255/2010, fără a cuantifica separat un impact al contaminării asupra valorii; evaluatorul nu are competența și nu a fost mandatat să efectueze o evaluare de mediu.
- SARCINI (IPOTECI): Conform extraselor de carte funciară, imobilul cu CF 457518 are înscrise numeroase ipoteci în favoarea TFB (Mortgages) Designated Activity Company și MBRE Finance Designated Activity Company (valori cumulate de zeci de milioane EUR), iar imobilul cu CF 404168 a avut înscrisă o ipotecă legală în favoarea AJFP Timiș (radiată). Evaluatorul atrage atenția expropriatorului asupra necesității verificării regimului acestor sarcini la momentul stabilirii modalității de plată a despăgubirii (plată directă către proprietar sau consemnare, după caz, potrivit art. 5 și următoarele din Legea nr. 255/2010), aspect care excede obiectul prezentei evaluări.

2.12 Tipul raportului

Prezentul raport include termenii de referință, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante, analiza celei mai bune utilizări, abordarea utilizată în evaluare și concluzia asupra sumei de despăgubire. Raportul trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declaratie de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

2.13 Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

Prezentul studiu de evaluare este valabil numai pentru utilizarea desemnata mentionata si destinat exclusiv utilizarii de catre utilizatorii desemnatii in Termenii de referinta ai evaluarii.

Studiul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul studiu de evaluare nu are nicio legatură cu valoarea de asigurare.

Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu de evaluare nu dă dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă, relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

Nici studiul de evaluare, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori şi identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în studiul de evaluare.

2.14 Declararea conformităţii cu SEV

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certific faptele prezentate în acest studio de evaluare ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatile imobiliare care face subiectul prezentului studiu de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului studiu de evaluare nu are nici o legatură cu declararea în studiu a unei anumite sume (din evaluare) sau interval de sume care să favorizeze clientul.
Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatile au fost inspectate personal de către evaluator. În elaborarea prezentului studiu de evaluare nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în susținerea evaluatorului care semnează
mai jos.
La data elaborării acestui studiu de evaluare, evaluatorul a îndelinit cerințele programului de pregătire continua al ANEVAR și are asigurare profesională.
Metodologia de evaluare este prevazută în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025, respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat.
Standarde de evaluare:
- **SEV 100 –** Cadrul general al evaluarii (IVS 100);
- **SEV 101** – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- **SEV 102** – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- **SEV 103** – Abordari in evaluare (IVS 103);
- **SEV 104** – Informatii si date de intrare (IVS 104);
- **SEV 105** – Modele de evaluare;
- **SEV 230** – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400);
- **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile,

cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
Raportul de evaluare este întocmit conform Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare și cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025.
Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local care în mod expres prevede respectarea grilei notariale, valabilă la data evaluării, respectiv Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timis - 2026, Anexa nr.6 Anexa nr.11 si Anexa nr.21.
Desi evaluatorul care semneaza prezentul studiu de evaluare este evaluator autorizat ANEVAR, acest studiu se realizează - în ceea ce privește tipul valorii și estimarea acesteia, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, în concordanță cu termenii de referință și utilizarea desemnata, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la client, exclusiv în contextul Legii nr. 255/2010. Daca s-ar fi efectuat conform Standardelor de evaluare, ar fi reprezentat o abatere de la Legea 255/2010.
Din aceste considerente prezentul studiu nu va putea fi supus unei verificari a evaluarii dupa Standardele de Evaluare in vigoare la aceasta data.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Partea a treia – Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietăţilor imobiliare. Descrierea juridică

Prezentul studiu de evaluare are ca obiect, imobilele proprietate privata, de natura terenurilor si constructiilor, care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)" UAT Municipiul Timişoara, judeţul Timiş.
Conform Noului Cod Civil, art. 537, *"Bunurile imobile: Sunt imobile terenurile, izvoarele şi cursurile de apă, plantaţiile prinse în rădăcini, construcţiile şi orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele şi alte instalaţii de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum şi tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent"*.
Potrivit Normei metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, art. 1 alin. (2) *"Coridorul de expropriere reprezintă suprafaţa de teren cu sau fără alte imobile aferente, ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art. 2 alin. (1) din lege, stabilită pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentaţiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, şi delimitată în baza unui plan topografic realizat în sistemul naţional de proiecţie STEREOGRAFIC 1970"*.
Evaluatorul a identificat imobilele de natura terenurilor si constructiilor, care constituie obiectul evaluarii, conform Listei cuprinzând imobilele proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)" UAT Municipiul Timişoara, judeţul Timiş. Lista a fost comunicata Evaluatorului de catre Client:

Nr.	Nr. CF	Adresa	Proprietar	Categ. folosinţă	Intra/extravilan	Supr. totală act (mp)	Supr. expropriată (mp)	Supr. construcţie
1	457518	Str. Gării nr. 25	TM PROJECT REVIVAL S.R.L.	curţi construcţii	Intravilan	381.932	22.775	128 – constructie; 26 ml - imprejmuire
2	404168	Str. Carpenului nr. 4	TM PROJECT REVIVAL S.R.L.	curţi construcţii	Intravilan	46.344	7.335	0

Nu au fost incluse în calculul despăgubirii imobilele aparţinând domeniului privat al Municipiului Timişoara din Anexa nr. 2 (CF 436527, nr. top. 17752/1, categoria arabil, suprafaţă expropriată 2.553 mp), întrucât proprietarul este chiar unitatea administrativ-teritorială expropriatoare, situaţie în care valoarea despăgubirii este 0.

Evaluatorul a calculat cuantumul despagubirii aferent imobilelor proprietate privata, din coridorul de expropriere. Acestea sunt imobile de natura terenurilor intravilan si constructii.
Suma de despagubire a imobilelor de natura terenurilor a fost determinata avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici.
În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor imobile care constituie utilizarea desemnata a evaluarii. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatile sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini. Dreptul de proprietate asupra imobilelor ce constituie utilizarea desemnata a evaluarii este conform documentatiei cadastrale detinute de catre Client.

3.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate la data întocmirii raportului bunuri mobile care să facă parte componentă a proprietăţilor subiect.

3.3 Date despre zonă şi vecinătăţi

Municipiul Timişoara, reşedinţa judeţului Timiş, este cel mai important centru urban, economic şi universitar al Regiunii de Dezvoltare Vest, beneficiind de o poziţionare strategică faţă de graniţele cu Serbia şi Ungaria, de o infrastructură de transport rutier, feroviar şi aerian dezvoltată (Aeroportul Internaţional „Traian Vuia") şi de o piaţă imobiliară activă, susţinută de industria prelucrătoare, componente auto şi IT, precum şi de sectorul serviciilor.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Imobilele evaluate sunt situate în zona de nord-vest a municipiului, în coridorul aferent obiectivului de investiție „C30. Radială Nouă de Vest (Centura – Solventul)”, conform planului de acțiune al P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023.
Conform adresei nr. TMI2026-040546/10.09.2026 a Instituției Arhitectului Șef, imobilele se încadrează urbanistic astfel:

- CF 457518 (Str. Gării nr. 25): UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă, cu o porțiune traversată de UTR Tf – Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente;
- CF 404168 (Str. Carpenului nr. 4): UTR ED – Gospodărire comunală – Zonă aferentă infrastructurii edilitare.



Poziția Municipiului Timisoara pe harta jud. Timis





Municipiul Timisoara, judetul Timis

3.4 Informații despre amplasament

Ambele imobile sunt înscrise în cartea funciară cu categoria de folosință curți construcții, în intravilanul Municipiului Timișoara. Terenurile sunt afectate parțial de coridorul de expropriere aferent obiectivului C30, restul suprafeței rămânând în proprietatea TM PROJECT REVIVAL S.R.L. Planurile de încadrare și extrasele de carte funciară se regăsesc la capitolul Anexe.



Amplasarea proiectului

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Partea a patra – Analiza pieței imobiliare

Piața terenurilor intravilane din Municipiul Timișoara este segmentată de Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș – 2026 (Camera Notarilor Publici Timișoara) în 6 zone (Zona 0 – ultracentral, până la Zona 5 – periferie/zone industriale), valorile fiind descrescătoare de la centru către periferie. Zonarea pe cartiere și străzi este redată în Anexa nr. 21 a studiului. Cartierul Gării (zona 3) este o zonă mixtă, adiacentă infrastructurii feroviare și industriale, cu valori de piață moderate. Cartierul Podul Modoș (zona 5) este o zonă periferică, industrială/edilitară, cu valori de piață reduse, specifice terenurilor cu utilizare tehnică sau de gospodărire comunală.

Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări

5.1 Cea mai bună utilizare a proprietății. Considerații generale

Nefiind aplicabilă o abordare de piață/venit/cost în sensul Standardelor de evaluare (evaluarea realizându-se administrativ, prin raportare la grila notarilor publici, conform Legii 255/2010), analiza celei mai bune utilizări nu influențează suma de despăgubire. Cu titlu informativ, utilizarea actuală (curți construcții / activitate cvasi-industrială, respectiv gospodărire comunală) este conformă cu încadrarea urbanistică RiM, respectiv ED, stabilită prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Ținând seama de scopul proiectului faptul că se expropriază pentru utilitate publică, „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)” UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș, **analiza CMBU nu a putut fi aplicată**.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Partea a șasea – Evaluarea proprietății

6.1 Abordarea prin grila notarilor publici – Teren

Ținând cont de utilizarea desemnată – despăgubire – și de legislația în vigoare, evaluatorul a estimat valoarea terenurilor aplicând valorile unitare conform grilei notarilor publici pentru anul 2026, emisă de Camera Notarilor Publici Timișoara (Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș – 2026, Anexa nr. 6 – Teren, Municipiul Timișoara și Anexa nr. 21 – Nominalizarea străzilor pe zone).

Sursă: http://www.unnpr.ro/files/expertize2026/CNPTimisoara/Anexe_Timisoara_2026.pdf

Art. 8 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010: „Expertul evaluator [...] este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Nu a fost aplicată o tehnică de evaluare propriu-zisă în accepțiunea Standardelor de evaluare a bunurilor, evaluarea realizându-se prin încadrarea în grilele din studiul de piață publicat pe site-ul unnpr.ro.

Valori de bază conform Anexei nr. 6 (Teren intravilan, Municipiul Timișoara):

Zona	Valoare (EUR/mp)
Zona 0	600
Zona 1	340
Zona 2	260
Zona 3	**180**
Zona 4	100
Zona 5	**50**

Notă Anexa nr. 6: „Valorile [...] se aplică tuturor categoriilor de folosință, cu excepția drumurilor, spațiilor verzi și parcelelor supuse interdicției permanente de construcție." Conform Anexei nr. 21 (nominalizarea străzilor pe zone), Str. Gării este arondată cartierului Gării, zona 3; Str. Carpenului este arondată cartierului Podul Modoș, zona 5.

Încadrarea terenurilor în categoria de folosință „drum" (Nota 5, Anexa nr. 6):

Deși în evidențele de carte funciară imobilele cu CF 457518 și CF 404168 figurează cu categoria de folosință „curți construcții", prin adresa Primăriei Municipiului Timișoara – Instituția Arhitectului Șef nr. TMI2026-040740/11.09.2026 s-a comunicat că P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, prin planul de acțiune, prevede la punctul 24 obiectivul „Radiala noua de vest (centura-Solventul)", iar conform planșei U03 – Reglementări Urbanistice, traseul este marcat pe planșă ca reprezentând servitute de utilitate publică pentru realizarea drumului. Întrucât terenurile în cauză sunt prevăzute ca drum prin documentația de urbanism aprobată, evaluatorul a aplicat suprafeței lor reducerea de 85% prevăzută de *Nota 5 a Anexei nr. 6: „Pentru terenurile încadrate în categoria de folosință drum, valoarea va fi diminuată cu 85%."*

Calculul valorii unitare de despăgubire:

CF 457518 (zona 3):

- Valoare de bază zona 3: 180 EUR/mp;
- Reducere 85% categorie „drum" (Nota 5): 180 EUR/mp × 15% = 27,00 EUR/mp (141,93 lei/mp);

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

- **Valoare pentru suprafața expropriată: 22.775 mp × 141,93 Lei/mp = 3.232.455,75 LEI, respectiv 614.921 EUR.**

CF 404168 (zona 5):

- Valoare de bază zona 5: 50 EUR/mp;
- Reducere 85% categorie „drum” (Nota 5): 50 EUR/mp × 15% = 7,50 EUR/mp (39,43 lei/mp);
- **Valoare pentru suprafața expropriată: 7.335 mp × 39,43 Lei/mp = 289.219,05 LEI, respectiv 55.019 EUR.**

Conform prevederilor art.26 alin. (3) din Legea nr.33/1994, daca partea de imobil ramasa neexpropriata va dobandi un spor de valoare ca urmare a lucrarilor ce se vor realiza, se va face o reducere a daunelor.

$$Vtd = Vtu + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - Sv)$$

unde:
Vtd = Valoarea totala de despagubire;
Vtu = Valoare de piata a terenului (valoare unitara);
D_1 = Daune ce nu pot fi recuperate;
D_2 = Daune financiare;
D_3 = Daune (incetare de activitate, intrerupere, mutare);
D_4 = Daune specifice/neprevazute;
Sv = Spor de valoare a imobilului ramas.

La data întocmirii prezentului raport nu au fost identificate elemente care să impună o astfel de reducere; evaluatorul urmează a reanaliza acest aspect dacă vor fi comunicate informații suplimentare.

In cazul de fata, valoarea prejudiciului cauzat proprietarului a fost estimata prin aplicarea unui procent de 10% la valoarea de piata conform grilelor notariale 2026 conform datelor istorice privind estimarea daunelor in lucrari ce au vizat exproprierea imobilelor.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

6.2 Evaluarea construcției (Clădire C21 – cantină) conform grilei notarilor publici

Conform extrasului de carte funciară CF 457518 (poziția A1.21, nr. cadastral 457518-C21), pe amplasament este edificată „Cladire cantina", regim de înălțime P (parter), cu suprafața construită la sol de 342 mp – confirmând suprafața comunicată de client. Suprafața de 342 mp este cea utilizată în calculul despăgubirii pentru această construcție.
Categoria de folosință „cantină" se încadrează, conform Notei 2 a Anexei nr. 11 din Studiul de piață Timiș 2026: *„În categoria clădirilor administrative sunt încadrate spațiile de birouri, cantine, vestiare, cabine poartă, case cântar",* la categoria „Clădiri administrative".

Valori conform Anexei nr. 11 (Clădiri industriale, Municipiul Timișoara) – categoria Clădiri administrative:

Construite după 2005	Construite 1990–2004	Construite 1965–1989	Construite înainte de 1965
660	550	410	**260**

(valori în EUR/mp suprafață construită desfășurată)

Calcul:

- Suprafață construită C21: 342 mp;
- Valoare unitară: 260 EUR/mp (1.366,74 lei/mp);
- **Valoare construcție C21: 342 mp × 1.366,74 EUR/mp = 467.425,08 LEI, respectiv 88.920 EUR.**

Sursă: http://www.unnpr.ro/files/expertize2026/CNPTimisoara/Anexe_Timisoara_2026.pdf, Anexa nr. 11.

6.3 Evaluarea împrejmuirii prin metoda costului

Conform Anexei nr. 2, la imobilul cu CF 457518 este afectată o porțiune de împrejmuire (gard din plăci de beton) cu lungimea de 26 ml.

Element	Valoare
Tip împrejmuire	Gard din plăci de beton
Lungime afectată (ml)	26
Cost de nou (RON/ml)	15.151
Depreciere acumulată (%)	24,00
Valoare împrejmuire – RON	**11.515**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE nr. 124 RAPORT DE EVALUARE EXPROPRIERE „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)”

Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL
Destinatar: MUNICIPIUL TIMISOARA
Proprietate Evaluata: TIMIS, TIMISOARA, CENTURA – SOLVENTUL

Data evaluarii: 14.09.2026 / Curs la data evaluarii: 5.2567 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		IMPREJMUIRE	2000	S	26	26	52	15.151,24	2.882,27	24,00	0,00	0,00	11.514,94	2.190,53	100,00	0,00
		TOTAL CONSTRUCTII					**52**	**15.151**	**2.882**				**11.515**	**2.191**		**0**

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana ”Cost de nou constructie” contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana ”Cost net constructie” contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EFI • ANEVAR •

Anexa nr. 2

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)", UAT Municipiul Timișoara, județul Timiș

Nr. Crt	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului	Nr. Parcela	Nr. CF / Nr. cad	Adresa imobil	Categ. de folosință	Intra/Extravilan	Supr. totală act (mp)	Supr. expropriată (mp)	Supr. constr. CF afectată (mp)	Lungime împrejmuire afectată (ml)	Valoare Lei/mp	Valoare Teren	Valoare Construcție + Imprejmuire	Valoare teren+constructii	Valoare prejudiciu	Valoare totala
1	Timiș	Municipiul Timișoara	TM PROJECT REVIVAL S.R.L. (cotă 1/1) – proprietate privată	-	457518	Timișoara, Str. Gării nr. 25	curți construcții	Intravilan	381.932	22.775	342 - C21	26 – gard placi beton	141,93	3232455,75	478940,08	3711395,83	371139,58	4082535,41
2	Timiș	Municipiul Timișoara	TM PROJECT REVIVAL S.R.L. (cotă 1/1) – proprietate privată	-	404168	Timișoara, Str. Carpenului nr. 4	curți construcții	Intravilan	46.344	7.335	0,00	0,00	39,43	289219,05	0,00	289219,05	28921,91	318140,96
3	Timiș	Municipiul Timișoara	MUNICIPIUL TIMIȘOARA (cotă 1/1) – domeniul privat	Nr. top. 17752/1	CF 436527	Timișoara	arabil	Intravilan	80.289	2.553	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total:										32.663	342	26		3521674,80	478940,08	4000614,88	400061,49	4400676,37

Suma de despăgubire
4.400.676,37 lei, respectiv 837.156 euro

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate în acest raport, în opinia evaluatorului, a fost estimată următoarea SUMĂ DE DESPĂGUBIRE pentru imobilele supuse exproprierii, aferentă obiectivului „C30. Radială Nouă de Vest (Centura – Solventul)":

Nr.	CF	Valoare teren (lei)	Valoare construcție (lei)	Valoare împrejmuire (lei)	Prejudiciu 10%	TOTAL (lei)
1	457518	3.232.455,75	467.425,08	11.515,00	371.139,58	4.082.535,41
2	404168	289.219,05	0,00	0,00	28.921,91	318.140,96
Total		**3.521.674,80**	**467.425,08**	**11.515,00**	**400.061,49**	**4.400.676,37**

SUMĂ DE DESPĂGUBIRE TEREN + CONSTRUCȚIE + ÎMPREJMUIRE: 4.400.676,37 lei, respectiv 837.156 euro (curs BNR 14.09.2026: 1 EUR = 5.2567 lei).

(valoarea nu include TVA)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind suma estimată sunt:

- Suma a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Terenurile cu CF 457518 și CF 404168 au fost încadrate în categoria de folosință „drum", conform destinației lor prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023 (adresa Primăriei Municipiului Timișoara nr. TMI2026-040740/11.09.2026), cu aplicarea reducerii de 85% prevăzute de Nota 5, Anexa nr. 6 a grilei notarilor;
- Construcția C21 (cantină, 342 mp) a fost încadrată la categoria „Clădiri administrative", conform Anexei nr. 11 a grilei notarilor;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data evaluării 14.09.2026: 5.2567 Lei / 1 EURO;**
- Suma estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA;
- Suma de despăgubire estimată conform Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare la data evaluării, și Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezintă un tip al valorii în sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de către ANEVAR.

Timișoara, la 14 septembrie 2026

EVAL SUN SRL
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Cons. Jr. Cristina Galiciu

Anexe

- 1. Extras din grila notarilor publici – Studiu de piață Timiș 2026, Anexa nr. 6, Anexa nr. 11 și Anexa nr. 21 (Camera Notarilor Publici Timișoara)
- 2. Anexa nr. 2 – Lista imobilelor proprietate privată din coridorul de expropriere C30 (semnată de Primăria Municipiului Timișoara, întocmită de Ing. Paleu Sorina Elena – PROMETER M&G SRL)
- 3. Extrase de carte funciară CF 457518 și CF 404168 (cu lista construcțiilor și sarcinilor înscrise)
- 4. Adresele Primăriei Municipiului Timișoara privind încadrarea urbanistică, traseul drumului proiectat și zona de impozitare (nr. TMI2026-040546, DFMT2026061140)
- 5. Planuri topografice ale coridorului de expropriere (planșele 1-3, Sc. 1:1000, PROMETER M&G SRL, recepționate O.C.P.I. Timiș, PV recepție nr. 2580/03.09.2026)
- 6. Extras GIS cu marcarea terenurilor și încadrarea UTR (RiM/Tf, ED)
- 7. Fotografii din teren – inspecția din 11.09.2026
- 8. Capturi Google Earth cu traseul coridorului de expropriere
- 9. Autorizația de membru corporativ / legitimația ANEVAR a evaluatorului

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Anexa - Extras din grila notarilor publici

anexa 6

Circumscripția Judecătoriei Timișoara
2026

Teren
Municipiul Timişoara

Teren intravilan

Localizare	Valoare (euro/mp)
Zona 0	600
Zona 1	340
Zona 2	260
Zona 3	180
Zona 4	100
Zona 5	50

Teren extravilan

Localizare	Valoare (euro/mp)
Toate zonele	8

Notă:
1. Valorile sunt exprimate în euro pe metrul pătrat, se aplică tuturor categoriilor de folosință, cu excepția drumurilor, spațiilor verzi și parcelelor supuse interdicției permanente de construcție.
2. În zonele 1, 2 și 3, pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 5.000 mp, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi diminuată cu 30%, iar valoarea pentru primii 5.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus.
3. În zonele 4 și 5, pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 5.000 mp, valoarea suprafeței ce depășește 5.000 mp va fi diminuată cu 65%, iar valoarea pentru primii 5.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus.
4. Dispozițiile de la punctele 2 și 3 se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește 5.000 mp
5. Pentru terenurile încadrate în categoria de folosință drum, valoarea va fi diminuată cu 85%.
6. Pentru terenurile destinate spațiilor verzi sau pentru orice alt teren supus unei interdicții totale de construcție permanentă, valoarea va fi diminuată cu 70%.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799
www.romprice.ro

anexa 11

Circumscripția Judecătoriei Timișoara
2026

Clădiri industriale
Municipiul Timişoara

Tip	Construite după anul 2005 (inclusiv)	Construite în perioada 1990-2004	Construite în perioada 1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Hală cu structură din beton armat	530	440	240	120
Hală cu structură metalică	450	380	250	130
Clădiri administrative	660	550	410	260
Magazii, depozite, ateliere, posturi trafo	350	290	190	100
Barăci metalice	170	130	53	21
Şoproane, copertine	126	90	42	17
Platforme şi drumuri betonate	75	55	23	9

Notă:
1. Valorile sunt exprimate în euro pe metrul pătrat de suprafață construită desfășurată.
2. În categoria clădirilor administative sunt încadrate spațiile de birouri, cantine, vestiare, cabine poarta, case cântar.
3. Valorile pentru clădirile administrative se vor calcula conform tabelului de mai sus doar dacă sunt amplasate în incinte industriale.
4. Pentru imobile compuse din hale, clădiri administrative, magazii, ateliere, platforme și teren în proprietate, valoarea terenului se adauga la valoarea construcției.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799
www.romprice.ro

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

anexa 21 Circumscripţia Judecătoriei Timişoara 2026

190	Str.	Brezeanu	Iancu		Mehala	3
191	Str.	Briand	Aristide		Braytim	3
192	Str.	Brigadierilor			Lunei	3
193	Str.	Brocky	Karl		Freidorf	4
194	Str.	Brumarele			Crisan	4
195	Str.	Bruxelles			Ronat	4
196	Str.	Bucegi			Stadion	2
197	Str.	Bucovinei			Bucovina	3
198	Str.	Bucurescu	Teodor		Buziasului	3
199	Str.	Bucuresti			Central	1
200	Str.	Budai Deleanu			Iosefin	3
201	Str.	Bujorilor (până la 85 şi 75)			Steaua	3
202	Str.	Bujorilor (de la 86 şi 77)			Steaua	4
203	Bd.	Bulbuca	Iosif	Dr.	Soarelui	3
204	Str.	Burebista			Circumvalatiunii	2
205	Str.	Busuioc			Mehala	3
206	Str.	Buteanu	Aurel		Freidorf	4
207	Str.	Buteanu	Ioan	Martir	Tipografilor	2
208	Cale	Buziasului (de la nr. 1 la nr. 57 şi de la nr. 2 la nr. 116)			Buziasului	3
209	Cale	Buziasului (de la nr. 59 şi de la nr. 118)			Buziasului	4
210	Str.	Caisului			Podul Modoş	5
211	Str.	Calan			Aradului	2
212	Str.	Calatorilor			Girocului	3
213	Str.	Călin	Ion		Garii	3
214	Str.	Calugareni	Vadul		Elisabetin	2
215	Str.	Cameliei			Mehala	3
216	Str.	Campului			Lunei	3
217	Str.	Canalul Bega			Plopi	4
218	Str.	Candea	Aurel	Dr.	Elisabetin	1
219	Str.	Cantemir	Dimitrie		Ultracentral	0
220	Str.	Capitan Damsescu			Iosefin	3
221	Str.	Caprei			Crisan	4
222	Str.	Caprioarei			Lunei	3
223	Str.	Carabusului			Crisan	4
224	Str.	Caragiale	Ion Luca		Baile Neptun	1
225	Str.	Caras			C. Studenţesc	1
226	Str.	Carei			Aradului	2
227	Str.	Carlova	Vasile		Lunei	3
228	Str.	Carol Robert de Anjou			Ultracentral	0
229	Str.	Carpati			Stadion	2
230	Str.	Carpenisan	Mile		CET Sud	4
231	Str.	Carpenului			Podul Modoş	5
232	Str.	Carpin	Dan	Martir	Aradului	2
233	Str.	Carturarilor			Stadion	2
234	Intr.	Carului			Crisan	3
235	Str.	Carusso	Enrico		Ultracentral	0
236	Alee	Cascadei			Circumvalatiunii	2
237	Intr.	Castanilor			Sagului	3
238	Str.	Catargiu	Lascar		C. Studenţesc	1
239	Intr.	Catul	Bogdan		Circumvalatiunii	2

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

anexa 21 Circumscripția Judecătoriei Timișoara 2026

440	Str.	Fermitatii			Lunei	3
441	Str.	Filaret Barbu			Central	1
442	Str.	Filateliei			Sagului	3
443	Str.	Filimon	Nicolae		Freidorf	4
444	Str.	Filipescu	Nicu		Ultracentral	0
445	Str.	Flacara			Crisan	4
446	Str.	Flondor	Iancu		Bucovina	3
447	Str.	Florilor			Steaua	4
448	Str.	Flueraș	Ion		Aradului	3
449	P-ța	Foch	Ferdinand	Maresal	Ultracentral	0
450	Str.	Foisor			Lipovei	3
451	Intr.	Fortaretei			Tipografilor	2
452	P-ța	Forul Eugeniu Carada			Ultracentral	0
453	Str.	Fragilor			Freidorf	4
454	Str.	Fratelia			Fratelia	3
455	Str.	Fraternitatii			Dambovita	3
456	Str.	Fratii Buzesti (1-7, respectiv 2-10)			Circumvalatiunii	2
457	Str.	Fratii Buzesti (de la 9, respectiv 12)			Blascovici	3
458	Str.	Frăției			Lipovei	3
459	Str.	Fremont	Maximilian		Braytim	3
460	Str.	Freund		Peter	Torontal Aeroport	5
461	Str.	Frigului			Lipovei	3
462	Str.	Fructelor			Sagului	3
463	Str.	Frunzei			Sagului	3
464	Str.	Fulorului			Crisan	4
465	Str.	Furnicii			Crisan	4
466	Str.	Gabor	Liviu	Dr.	Ultracentral	0
467	Str.	Gaga	Victor		Braytim	3
468	Str.	Galileo Galilei			Fratelia	4
469	Str.	Galvani	Luigi		Lipovei	2
470	Str.	Garana			Plopi	5
471	Str.	Garii			Garii	3
472	Str.	Garleanu	Emil		Plopi	4
473	Str.	Garnet	Teodor		Aeroport	5
474	Str.	Garofitei			Crisan	3
475	Str.	Gelu			Garii	3
476	Str.	Gemeinhardt	Martin		Torontalului	4
477	Str.	Geneva			Tipografilor	2
478	Intr.	Genezei			Sagului	3
479	Str.	Georgescu	George		Freidorf	4
480	Str.	Georgevici	Lucian	Dr.	Lipovei	2
481	Str.	Georgevici	Vasile		Freidorf	4
482	Str.	Gera			Torontal-Triaj	5
483	Str.	Ghica	Ion		Garii	2
484	Str.	Ghimboase	Nicolae		Plopi	5
485	Str.	Ghioceilor			Blascovici	3
486	Str.	Ghirlandei			Elisabetin	1
487	Cale	Ghirodei (de la nr. 2 la nr. 32)			Crisan	3
488	Cale	Ghirodei (de la nr. 1 și de la nr. 34)			Crisan	4
489	Str.	Girjoaba	Constantin	Martir	Giroculul	3

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR

Anexa nr. 2 – Lista imobilelor proprietate privată din coridorul de expropriere C30

Anexa nr. 2

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (CENTURA – SOLVENTUL)", UAT Municipiul Timişoara, judeţul Timiş

Nr. Crt	Judeţ	UAT	Numele şi prenumele / denumirea deţinătorului	Nr. Parcela	Nr. CF / Nr. cad	Adresa imobil	Categ. de folosinţă	Intra/Extra-vilan	Supr. totală act (mp)	Supr. expropriată (mp)	Supr. constr. CF afectată (mp)	Supr. constr. fără acte (mp)	Lungime împrejmuire afectată (m)
1	Timiş	Municipiul Timişoara	TM PROJECT REVIVAL S.R.L. (cotă 1/1) – proprietate privată	-	457518	Timişoara, Str. Gării nr. 25	curţi construcţii	Intravilan	381.932	22.775	128	0	0
2	Timiş	Municipiul Timişoara	TM PROJECT REVIVAL S.R.L. (cotă 1/1) – proprietate privată	-	404168	Timişoara, Str. Carpenului nr. 4	curţi construcţii	Intravilan	46.344	7.335	0	0	0
3	Timiş	Municipiul Timişoara	MUNICIPIUL TIMIŞOARA (cotă 1/1) – domeniul privat	Nr. top. 17752/1	CF 436527	Timişoara	arabil	Intravilan	80.289	2.553	0	0	0
Total:										32.663	128	0	0

Întocmit,
PROMETER M&G S.R.L.
Clasa I, Certificat de autorizare seria RO-B-J, nr. 2879/2024
Ing. Paleu Sorina Elena
Categoria B, Certificat de autorizare seria RO-TM-F, nr. 0364/2024

Recepţionat,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIŞOARA
DIRECTOR GENERAL DGIM
FLORESCU MIHAI

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Anexa - Extrase de carte funciară CF 457518 și CF 404168

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 457518
COPIE

Carte Funciară Nr. 457518 Timisoara

Document circulat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	457518	381.932	Teren imprejmuit; Partial imprejmuit cu gard placi prefabricate beton.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	457518-C1	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:39 mp; Statie de gaz - regim de inaltime P
A1.2	457518-C2	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:244 mp; Cladire PSI si arhiva - regim de inaltime P
A1.3	457518-C3	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:400 mp; Cladire garaje masini PSI - regim de inaltime P
A1.4	457518-C4	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:400 mp; Cladire garaj salvare - regim de inaltime P
A1.5	457518-C5	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:502 mp; Cladire pavilion administrativ - regim de inaltime P+1E
A1.6	457518-C6	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:153 mp; Cladire post trafo - regim de inaltime P
A1.7	457518-C7	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:349 mp; Cladire patrimoniu - regim de inaltime P+1E - ruina (2 fatade fara acoperis)
A1.8	457518-C8	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:474 mp; Cladire sala de sedinte - regim de inaltime P
A1.9	457518-C9	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:180 mp; Cladire statie pompare - regim de inaltime P
A1.10	457518-C10	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:125 mp; Cladire administrativa - regim de inaltime P
A1.11	457518-C11	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp; Cladire administrativa
A1.12	457518-C12	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; Rampa auto
A1.13	457518-C13	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:111 mp; Depozit cu rampa
A1.14	457518-C14	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; Casa poarta
A1.15	457518-C15	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:643 mp; Depozit in regim de inaltime P
A1.16	457518-C16	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:82 mp; Depozit in regim de inaltime P
A1.17	457518-C17	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:187 mp; sediu administrativ
A1.18	457518-C18	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:260 mp; depozit uleiuri
A1.19	457518-C19	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:684 mp; Cladire laborator - regim inaltime P+2E
A1.20	457518-C20	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:177 mp; Cladire antestatie - regim inaltime P+1E
A1.21	457518-C21	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:342 mp; Cladire cantina - regim inaltime P
A1.22	457518-C22	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Gării, Nr. 25	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; Cabina poarta - regim inaltime P

B. Partea II. Proprietari şi acte

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular verslunea 1.1

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
303095 / 29/10/2025		
Act Notarial nr. 7498, din 29/10/2025 emis de PICU OLIVIA-TEODORA; Act Administrativ nr. Referat de admitere nr. 273012, din 02/10/2025 emis de OCPI Timiş - Timişoara;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 457518 a imobilului cu numarul cadastral 457518 / UAT Timisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 449650 inscris in cartea funciara 449650;	A1
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22
	1) **TM PROJECT REVIVAL SRL**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 407044/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017), pozitie transcrisa din CF 447653/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113639 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 411062/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),pozitie transcrisa din CF 447650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113633 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 404251/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 1063 din 08/01/2019;pozitie transcrisa din CF 447650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113633 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 404251/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017), pozitie transcrisa din CF 447650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113633 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 404251/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),pozitie transcrisa din CF 411079/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),pozitie transcrisa din CF 411076/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017), pozitie transcrisa din CF 411071/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),pozitie transcrisa din CF 411067/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 132389 din 20/06/2018;pozitie transcrisa din CF 411067/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),pozitie transcrisa din CF 411064/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),pozitie transcrisa din CF 411064/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),pozitie transcrisa din CF 410112/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 2119 din 18/01/2007; (provenita din conversia CF 121017),schimbare denumire cu înch.nr.226111/2025	
Act Administrativ nr. Decizia nr.3, din 02/05/2023 emis de AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TIMIS;		
B3	Se notează încadrarea imobilului ca sit contaminat, în conformitate cu art. 30 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potential contaminate și a celor contaminate.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 121571 din 15/05/2023;	
363245 / 31/12/2025		
Act Administrativ nr. documentație cadastrală, din 30/12/2025 emis de COJOCARU Alin Ovidiu; Act Notarial nr. 8367 declarație autentică, din 10/12/2025 emis de SPN DURNESCU si Asociatii; Act Administrativ nr. proces verbal de vecinătate, din 15/12/2025 emis de COJOCARU Alin Ovidiu; Act Administrativ nr. 3823 Certificat solventul, din 18/12/1997 emis de MINISTRUL INDUSTRIEI SI COMERTULUI;		
B4	se notează respingerea cererii de recepție documentație cadastrala pentru - actualizarea informatii tehnice de către inspector OCPI Timiș , pentru motivele enunțate în referatul de respingere	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
303095 / 29/10/2025		
Act nr. 0;		
C1	Drept de servitute de trecere prin parcela cu nr.top.17712/1/1 in fav. proprietarilor parcelelor cu nr.top.17712/1/2;:/3;:/4 din cf.120849	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 407044/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 6817 din 18/03/1998; (provenita din conversia CF 121017)	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EUR,si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Neautentificat OCPI Timiș

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 407044/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66782 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 407044/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66782 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea nr. 8674/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 410112/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66794 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 410112/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66794 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea nr. 8677/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURşi celelalte obligaţii de plată aferente creditului	A1
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411064/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66798 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURşi celelalte obligaţii de plată aferente creditului	A1
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411064/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66798 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea nr. 8676/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.11
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411067/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66810 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.11
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411067/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66810 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea nr. 8679/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.15, A1.16
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411071/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66844 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.15, A1.16
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411071/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66844 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea nr. 8680/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURprecum si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.17
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411076/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66838 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURprecum si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.17
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411076/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66838 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea cu 8681/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C14	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.18
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411079/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66830 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.18
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 411079/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66830 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea nr. 8682/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 447650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113633 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 404251/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66826 din 25/04/2013; desfasurare constructii conf. inch. 1063/2019	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C17	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 447650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113633 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 404251/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66826 din 25/04/2013; .desfasurare constructii conf. inch. 1063/2019, cesiune de creanta cu incheierea nr. 8678/2019	
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 447653/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113639 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 411062/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66744 din 25/04/2013;	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C19	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020; pozitie transcrisa din CF 447653/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 113639 din 30/05/2019; pozitie transcrisa din CF 411062/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 66744 din 25/04/2013; cesiune de creanta cu incheierea nr. 8675/2019	
Act Notarial nr. 370- ACT ADITIONAL, din 06/03/2020 emis de Valmar Ioana;		
C20	Se noteaza act aditional nr.1, la contractul de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 258/11.04.2013, Notar Public Ioana Valmar	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020;	
Act Notarial nr. 371- ACT ADITIONAL, din 06/03/2020 emis de Valmar Ioana;		
C21	Se noteaza act aditional nr.1, la contractul de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 264/11.04.2013, Notar Public Ioana Valmar	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018 *Pagina 4 din 9*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C21	Se noteaza act aditional nr.1, la contractul de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 264/11.04.2013, Notar Public Ioana Valmar	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 449650/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 55253 din 10/03/2020;	

Neutilizabil in circuitul civil

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

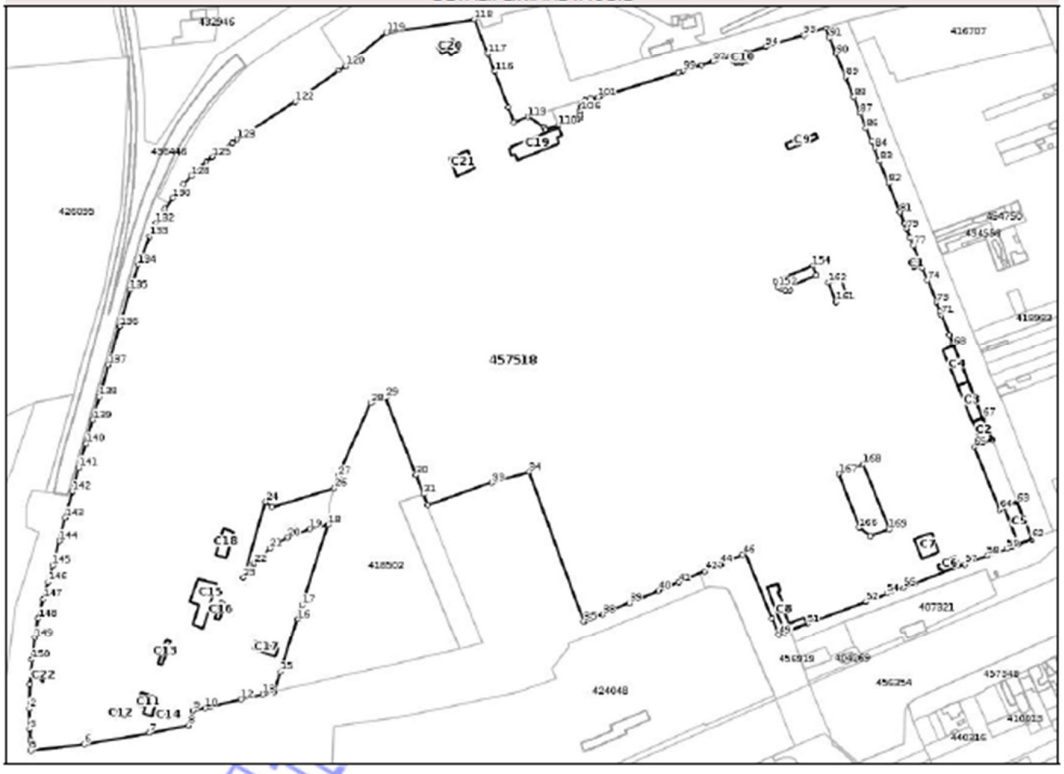
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
457518	381.932	Partial imprejmuit cu gard placi prefabricate beton.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	381.932	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	457518-C1	constructii industriale si edilitare	39	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:39 mp; Statie de gaz - regim de inaltime P
A1.2	457518-C2	constructii industriale si edilitare	244	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:244 mp; Cladire PSI si arhiva - regim de inaltime P
A1.3	457518-C3	constructii industriale si edilitare	400	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:400 mp; Cladire garaje masini PSI - regim de inaltime P
A1.4	457518-C4	constructii industriale si edilitare	400	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:400 mp; Cladire garaj salvare - regim de inaltime P
A1.5	457518-C5	constructii industriale si edilitare	502	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:502 mp; Cladire pavilion administrativ - regim de inaltime P+1E

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.1

NEVALIDAT

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.6	457518-C6	constructii industriale si edilitare	153	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:153 mp; Cladire post trafo - regim de inaltime P
A1.7	457518-C7	constructii industriale si edilitare	349	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:349 mp; Cladire patrimoniu - regim de inaltime P+1E - ruina (2 fatade fara acoperis)
A1.8	457518-C8	constructii industriale si edilitare	474	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:474 mp; Cladire sala de sedinte - regim de inaltime P
A1.9	457518-C9	constructii industriale si edilitare	180	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:180 mp; Cladire statie pompare - regim de inaltime P
A1.10	457518-C10	constructii industriale si edilitare	125	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:125 mp; Cladire administrativa - regim de inaltime P
A1.11	457518-C11	constructii industriale si edilitare	235	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp; Cladire administrativa
A1.12	457518-C12	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; Rampa auto
A1.13	457518-C13	constructii industriale si edilitare	111	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:111 mp; Depozit cu rampa
A1.14	457518-C14	constructii industriale si edilitare	13	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; Casa poarta
A1.15	457518-C15	constructii industriale si edilitare	643	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:643 mp; Depozit in regim de inaltime P
A1.16	457518-C16	constructii industriale si edilitare	82	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:82 mp; Depozit in regim de inaltime P
A1.17	457518-C17	constructii administrative si social culturale	187	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:187 mp; sediu administrativ
A1.18	457518-C18	constructii industriale si edilitare	260	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:260 mp; depozit uleiuri
A1.19	457518-C19	constructii industriale si edilitare	684	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:684 mp; Cladire laborator - regim inaltime P+2E
A1.20	457518-C20	constructii industriale si edilitare	177	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:177 mp; Cladire antestatie - regim inaltime P+1E
A1.21	457518-C21	constructii industriale si edilitare	342	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:342 mp; Cladire cantina - regim inaltime P
A1.22	457518-C22	constructii industriale si edilitare	29	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; Cabina poarta - regim inaltime P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	23.169	2	3	19.699	3	4	10.339
4	5	9.943	5	6	51.624	6	7	62.701
7	8	37.953	8	9	14.604	9	10	11.648
10	11	5.515	11	12	30.077	12	13	21.083
13	14	11.01	14	15	19.745	15	16	53.116
16	17	14.617	17	18	79.899	18	19	17.996
19	20	22.165	20	21	19.995	21	22	20.766

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Raportul face parte din cadrul lucrării de evaluare

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
22	23	17.044	23	24	75.276	24	25	7.868
25	26	62.035	26	27	11.819	27	28	75.78
28	29	15.148	29	30	79.246	30	31	19.226
31	32	11.25	32	33	64.638	33	34	36.818
34	35	150.814	35	36	0.205	36	37	5.725
37	38	12.093	38	39	27.405	39	40	30.268
40	41	20.538	41	42	27.472	42	43	8.464
43	44	7.526	44	45	1.331	45	46	21.635
46	47	2.562	47	48	67.051	48	49	17.195
49	50	5.777	50	51	22.837	51	52	60.459
52	53	7.903	53	54	12.997	54	55	17.17
55	56	10.801	56	57	51.595	57	58	22.83
58	59	19.717	59	60	5.727	60	61	6.328
61	62	13.42	62	63	37.388	63	64	17.69
64	65	63.933	65	66	18.065	66	67	22.589
67	68	74.342	68	69	1.627	69	70	9.44
70	71	20.521	71	72	3.681	72	73	9.333
73	74	22.486	74	75	13.142	75	76	7.766
76	77	14.837	77	78	7.576	78	79	9.466
79	80	5.591	80	81	11.133	81	82	30.085
82	83	22.464	83	84	13.196	84	85	7.424
85	86	13.062	86	87	15.097	87	88	16.834
88	89	20.557	89	90	24.375	90	91	16.769
91	92	9.814	92	93	21.987	93	94	37.411
94	95	19.996	95	96	16.151	96	97	16.987
97	98	11.333	98	99	18.291	99	100	5.034
100	101	79.346	101	102	6.69	102	103	4.946
103	104	2.385	104	105	4.412	105	106	4.082
106	107	3.726	107	108	2.989	108	109	2.207
109	110	20.038	110	111	13.11	111	112	2.854
112	113	18.239	113	114	14.122	114	115	15.415
115	116	36.111	116	117	19.15	117	118	34.824
118	119	84.649	119	120	50.928	120	121	8.065
121	122	50.85	122	123	65.518	123	124	5.839
124	125	23.47	125	126	7.175	126	127	8.688
127	128	11.174	128	129	10.494	129	130	16.835
130	131	13.113	131	132	15.34	132	133	13.976
133	134	29.498	134	135	24.745	135	136	36.117
136	137	39.027	137	138	31.448	138	139	22.777
139	140	23.43	140	141	23.566	141	142	23.581
142	143	26.106	143	144	22.267	144	145	24.107
145	146	16.741	146	147	16.73	147	148	19.165
148	149	18.709	149	150	21.417	150	151	23.481
151	152	805.602	152	153	6.357	153	154	38.178
154	155	9.758	155	156	28.661	156	157	3.577
157	158	4.021	158	159	4.082	159	160	3.698
160	161	56.554	161	162	19.699	162	163	12.464
163	164	19.797	164	165	12.462	165	166	216.068
166	167	54.705	167	168	24.837	168	169	66.085
169	170	19.502	170	1	12.987			

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 457518 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Neutilizabil in circuitul civil

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 9 din 9

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

Formular versiunea 1.1

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 404168
COPIE

Carte Funciară Nr. 404168 Timisoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:121018
Nr. topografic:17752/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str Carpenului, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	404168	46.344	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2119 / 18/01/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **TM PROJECT REVIVAL SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121018),schimbare denumire cu înch.nr.226114/2025	
5374 / 08/02/2006		
Incheiere nr. 0;		
B2	~~SE NOTEAZA PLANGERE FORMULATA DE SC CONCEPT LTDSRL BUCURESTI IMPOTRIVA INCHEIERII NR. 126/2006~~	~~A1~~
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121010)*~~ . ~~*Radiata prin cererea nr.157546/17.10.2012, act nr.35/A/25.01.2008*~~	
70526 / 11/12/2006		
Incheiere nr. 0;		
B3	~~SE NOTEAZA PLANGEREA INAINTATA DE SC VALKIRIA INVEST SRL IMPOTRIVA INCHEIERII NR. 70526/2006~~	~~A1~~
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121010)*~~ . ~~*Radiata prin cererea nr.157546/17.10.2012, act nr.39/A/19.01.2007*~~	
184948 / 18/12/2007		
Incheiere nr. 0;		
B4	~~SE NOTEAZA PLANGERE IMPOTRIVA INCHEIERII 184948/2007 FORMULATA DE SC CONCEPT LTD SRL BUCURESTI~~	~~A1~~
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121010)*~~ .	
157040 / 09/12/2009		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 113, din 26/11/2009 emis de TRIB IASI;		
B5	~~Se noteaza actiunea civila ce face obiectul dosarului nr 5517/2009 numar format vechi 113/2007 pe rolul Tribunalului Iasi Sectia Comerciala si de Contencios Administrativ avand ca obiect actiune in constatare a nulitatii absolute a contractului de vanzare cumparare nr 40/18.01.2007 si altele formulat de catre SC CONCEPT LTD SRL Bucuresti~~	~~A1~~
155731 / 04/11/2010		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de chemare in judecata dos.52525/3/2010, din 01/11/2010 emis de Tribunalul Bucuresti;		
B6	Se respinge cererea formulata de SC SAFROM TRADING SRL, prin administrator Codrean Aron,prin mandatar Mereu Mircea,avand ca obiect instituire sechestru asigurator.	A1
117113 / 07/08/2012		

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Autorizat în circuitul civil

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 404168 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
Certificat Grefa nr. in dosar nr.29570/3, din 02/08/2012 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI;		
B7	Se respinge cererea formulata de SC SAFROM TRADING SRL in contradictoriu cu SC VALKIRIA INVEST SRL , in dosar nr.29570/3/2012 al Tribunalului Bucuresti ,avand ca obiect pretentii banesti .	A1
154878 / 25/07/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SC NR.15091, din 09/11/2009 emis de JUDECATORIA TIMISOARA; Hotarare Judecatoreasca nr. DC NR.347/R, din 12/03/2010 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B8	In baza actelor de la dosar se radiaza plangerea impotriva incheierii 184948/2007 de sub B4	A1
165106 / 08/08/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. 758/S, din 30/06/2010 emis de TRIBUNALUL IASI;		
B9	Se radiază procesul de sub B5	A1
121574 / 15/05/2023		
Act Administrativ nr. Decizia nr.3, din 02/05/2023 emis de AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TIMIS;		
B10	Se notează încadrarea imobilului ca sit contaminat, în conformitate cu art. 30 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potential contaminate și a celor contaminate.	A1
226114 / 18/08/2025		
Act Administrativ nr. Încheiere nr.347864, din 18/11/2024 emis de ONRC-ORC de pe lângă Tribunalul Timiș; Act Administrativ nr. certificat înregistrare mențiuni nr.2978812, din 31/10/2024 emis de ONRC-ORC de pe lângă Tribunalul Timis; Act Administrativ nr. Hotărârea AGA, din 21/10/2024 emis de Valkiria Invest SRL;		
B11	Conform actelor mai sus menționate,se schimbă denumirea proprietarei de sub B1 din "Valkiria Invest SRL " în, " TM Project Revival SRL"	A1
342491 / 05/12/2025		
Act Administrativ nr. documentație, din 04/12/2025 emis de COJOCARU Alin Ovidiu;		
B12	Se notează receptia documentației pentru actualizarea datelor tehnice, cu introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară	A1
358960 / 19/12/2025		
Act Administrativ nr. 5233, din 28/10/1997 emis de MINISTRUL AGRICULTURII SI INDUSTRIEI ALIMENTARE; Act Administrativ nr. documentație, din 17/12/2025 emis de COJOCARU Alin Ovidiu;		
B13	Se notează receptia documentației pentru actualizarea datelor tehnice, cu schimbare categorie de folosință din arabil în curți construcții	A1
144831 / 13/05/2026		
Act Administrativ nr. TMI 2026-004072, din 05/02/2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA;		
B14	Se notează adresa imobilului, Strada: Carpenului, Numar: 4.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
3996 / 16/01/2012		
Somatie nr. 1113, din 13/01/2012 emis de BEJA DORINA GONT,LUCIAN GONT SI MARIAN PANAIT;		
C1	~~Se noteaza somatie de plata pentru sumele de 37.474.968,74 Ron si 938.323,61 Ron cheltuieli de executare silita in fav~~	~~A1~~
	~~1) SC SAFROM TRADING SRL~~	
	~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.21050/09.02.2015, act nr.1113/14.01.2015~~	
51006 / 09/04/2012		
Somatie nr. Dos. nr.179/ex/2012, din 05/04/2012 emis de BEJ JURCHESCU CRISTIAN MIHAI;		
C2	~~Se noteaza somatia de plata din dos. nr. 179/ex/2012 a BEJ Jurchescu Cristian Mihai, pentru sumele de 31.664,64 lei reprezentand debit restant + 50 lei reprezentand penalitati de intarziere + 338,81 lei reprezentand penalitati de 0,01%/zi + 2.738,81 lei reprezentand cheltuieli de judecata + 2.696,81 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu onorariu avocat + 4.271,00 lei reprezentand onorariu de executare silita cu TVA inclus + 6.497,60 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu TVA inclus + 12,45 lei reprezentand taxa judiciara de timbru si timbru judiciar mobil~~	~~A1~~
	~~1) SC SAR SECURITY SRL~~	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 404168 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	~~*OBSERVATII:*~~ . ~~*Radiata prin cererea nr.22013/11.02.2015, act nr.INCHEIERE NR.179/EX/2012/09.02.2015*~~	
66801 / 25/04/2013		
Act Notarial nr. 258, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40000000 EURprecum şi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1 / ~~C.10~~
	~~1)~~ **~~TFB MORGAGES LIMITED~~** 2) **TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: schimbare denumire cu incheierea nr.55516/2020	
Act Notarial nr. 264, din 11/04/2013 emis de VALMAR IOANA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:20000000 EURprecum şi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1 / ~~C.11~~
	~~1)~~ **~~OCEANIS INTERNATIONAL BV~~** 2) **MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**	
	OBSERVATII: cesiune de creanta cu incheierea nr. 8683/2019	
61458 / 07/04/2015		
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestru asigurator nr. 2020, din 02/04/2015 emis de ANAF-AJFP TIMIS;		
C5	~~Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:5279596 LEIreprezentand debite si majorari~~	~~A1 / C.6~~
	~~1)~~ **~~ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS~~**	
26369 / 08/02/2018		
Act Administrativ nr. 10255198, din 25/01/2018 emis de ANAF;		
C6	Se radiaza sechestrul asigurator de la C.5	A1
8683 / 17/01/2019		
Act Notarial nr. Contract de cesiune de creanta cu privire la creanta Oceanis Valkiria aut sub nr 287, din 16/01/2019 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela;		
C7	In baza actelor de la dosar se modifica creditorul de sub C4 din OCEANIS INTERNATIONAL B.V. in MBRE FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	A1
20311 / 01/02/2019		
Act Administrativ nr. DECIZIE NR.10255198, din 25/01/2018 emis de ANAF DGRFP ADMINISTRATIA SECTOR 1 A FP SERVICIUL COLECTARE SI EX SILITA PJ;		
C8	Se respinge cererea formulata de Agentia Nationala de Administrare Fiscala, avind ca obiect radiere, ca fiind fara obiect.	A1
55516 / 10/03/2020		
Act Administrativ nr. EXTRAS DIN REGISTRUL COMERTULUI DUBLIN, IRLANDA, din 06/03/2020 emis de REGISTRUL COMERTULUI DUBLIN, IRLANDA;		
C9	Se schimba denumirea creditorului de sub C3 din "TFB MORTGAGES LIMITED", in "TFB (MORTGAGES) DESIGNATED ACTIVITY COMPANY".	A1
Act Notarial nr. 370- ACT ADITIONAL, din 06/03/2020 emis de Valmar Ioana;		
C10	Se noteaza act aditional autentificat sub nr.370/06.03.2020 de BIN Ioana Valmar, la contractul de ipoteca autentificat sub nr.258/11. 04.2013 de BIN Ioana Valmar.	A1
Act Notarial nr. 371- ACT ADITIONAL, din 06/03/2020 emis de Valmar Ioana;		
C11	Se noteaza act aditional autentificat sub nr.371/06.03.2020 de BIN Ioana Valmar, la contractul de ipoteca autentificat sub nr.264/11. 04.2013 de BIN Ioana Valmar.	A1

Neautorizat în circuitul civil

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 404168 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
404168	46.344	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	46.344	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	24.559
2	3	55.838
3	4	100.055
4	5	75.328
5	6	87.168
6	7	78.489

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 404168 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	74.75
8	9	23.41
9	10	47.765
10	11	85.48
11	12	40.766
12	13	97.567
13	14	10.014
14	15	56.695
15	16	40.101
16	1	83.529

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

Neutilizabil in circuitul civil

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa - Adresele Primăriei Municipiului Timișoara

Primăria Municipiului Timișoara
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Serviciul Planificare Urbana

Nr. TMI2026-040546
din 10.09.2026

Semnat Arhitect sef	Semnat Sef serviciu	Intocmit Consilier
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Serviciul Planificare Urbana	Serviciul Planificare Urbana
Digitally signed by Gabriel ALMAJAN Date: 2026.09.10 19:14:47 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Roxana PĂTRULESCU Date: 2026.09.10 14:47:54 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Razvan POPESCU Date: 2026.09.10 14:46:02 Reason: Semnat electronic

Către: Prometer M&G SRL
Timișoara, str. Dafinului, nr. 22
Telefon: 0256 305 684 E-mail: office@prometer.ro

Referitor la: Servicii de expropriere necesare obiectivului C30. RADIALĂ NOUĂ DE VEST (Centura – Solventul)

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. se MTM2026-041818, în vederea punerii la dispoziție a tuturor documentelor necesare în vederea întocmirii raportului de evaluare prevăzut la Art. 5 din Legea 255/2010, pentru imobilele cuprinse în coridorul de expropriere, vă comunicăm următoarele:

- Cu privire la încadrarea terenurilor menționate în Anexa 2, 3 și 4, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023 și sunt încadrate în următoarele UTR – uri:
  - ED // Gospodărire comunală - Zonă aferentă infrastructurii edilitare;
  - A // Terenuri cu destinație agricolă;
  - TVe // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata in extravilan;
  - Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
  - Vpr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică;
  - RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă;
  - Tf // Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente;
  - TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.
- În ceea ce privesc condițiile de construire, acestea sunt în conformitate cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023 și de asemenea cu respectarea zonelor de protecție stabilite:
  - Zonă de protecție sanitară a surselor de apă, cimitire, unităților cu risc tehnologic
  - Zonă de siguranță a magistralei de gaz natural
  - Zonă de protecție a infrastructurii feroviare
  - Zonă de protecție a liniilor de înaltă tensiune 110KV + 220KV
- În ceea ce privește zona de impozitare a imobilelor menționate în anexe, acestea sunt încadrate astfel:
  - CF nr. 457518 – parțial Zona C de impozitare, parțial – Zona B de impozitare
  - CF nr. 404168 – Zona D de impozitare
  - CF nr. 436527 (nr. top. 17752/1) – Zona D de impozitare

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Primăria Municipiului Timișoara
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Serviciul Planificare Urbana

- CF nr. 455141 – Zona D de impozitare
- CF nr. 403205 (nr. top. 17716/1/a) – parțial – Zona D de impozitare, parțial – Zona C de impozitare
- CF nr. 426095 – Zona D de impozitare
- CF nr. 458645 (nr. top. 17751 – lot 1) – Zona D de impozitare
- CF nr. 458645 (nr. top. 17751 – lot 2) – Zona D de impozitare

Atașăm prezentei adrese extras din G.I.S. cu marcarea terenurilor ce au geometria înscrisă în CF, respectiv prevederile UTR-urilor menționate mai sus cu detalierea reglementărilor aplicabile.

Bd. C.D. Loga nr.1 | 300030 Timișoara | (0256)969 | primariatm@primariatm.ro | www.primariatm.ro

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Serviciul Planificare Urbana

Nr. TMI2026-040740
din 11.09.2026

Semnat Arhitect sef	Semnat Sef serviciu	Intocmit Consilier
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Serviciul Planificare Urbana	Serviciul Planificare Urbana
Digitally signed by Gabriel ALMAJAN Date: 2026.09.11 13:11:06 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Roxana PĂTRULESCU Date: 2026.09.11 12:41:22 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Razvan POPESCU Date: 2026.09.11 11:47:26 Reason: Semnat electronic

Către: Liliana PIRVU
Compartimentul Întreținere Rețea Rutieră
Referitor la: Răspuns TSK2026-005458

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. TSK2026-005458, în vederea transmiterii unor informații necesare în vederea derulării procedurii de expropriere în baza Legii 255/2010, aferente obiectivelor de investiții C9b. Inelul IV Vest, respectiv C30. Radială Nouă de Vest (Centura – Solventul), vă comunicăm următoarele:

- În ceea ce privește traseul drumurilor proiectate prin documentațiile tehnico-economice, menționăm că P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, prin planul de acțiune prevede cele două obiective la punctul 13 „Inelul IV vest: conexiunea Str. Gării - Bd. Dâmbovița + pod pe Bega", respectiv punctul 24 „Radiala noua de vest (centura-Solventul)". De asemenea, conform planșei U03 – Reglementări Urbanistice, obiectivele menționate anterior sunt marcate pe planșă ca reprezentând servitute de utilitate publică.

Bd. C.D. Loga nr.1 | 300030 Timișoara | (0256)969 | primariatm@primariatm.ro | www.primariatm.ro

Pag. 1 din 1

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Planul Urbanistic General Timisoara / Regulament Local de Urbanism

ED // Gospodărire comunală - Zonă aferentă infrastructurii edilitare

A. Caracterul zonei

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - staţii de transformare, teritoriul captării de apă, staţii de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul staţiei de epurare, staţii de reglare gaz etc.

S_ED - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter



Art. 3 Condiţionări primare

(59) Orice documentaţie P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral şi detalia obiectivele şi servituţile de utilitate publică.

(60) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

S_ED - Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter - se va aplica regulamentul aferent ED.

Art. 4 Servituţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricţii

(61) Servituţile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricţii sunt evidenţiate în P.U.G. planşa *U03_ „Reglementări Urbanistice - Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi R.L.U. *Partea II, A.Terenuri şi zone cu regim special*, respectiv *B.Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.*

Servituţile de utilitate publică:

(62) Conform prevederilor din planşa *Reglementări Urbanistice - Unităţi Teritoriale de Referinţă.* Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(63) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef)

Art. 5 Reglementări pentru spaţiul public

(64) Orice reglementare a spaţiului public şi utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat şi raportat la ţesutul urban adiacent, precum şi la sistemul major de transport public şi reţeaua de parcaje/garaje publice.

B. pietonală şiUtilizarea funcţională

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni Clasificare a utilizărilor admise după categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

Art. 1 Utilizări admise

(65) Activităţi tehnologice specifice profilului fiecărei zone.

(66) Activităţi conexe - administrative, sociale, culturale, alimentaţie publică, laboratoare, locuinţe de serviciu etc.

Art. 2 Utilizări cu condiţii

(67) Dezvoltarea activităţilor de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalaţii tehnologice cu condiţia ca aceasta să nu implice restricţionarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecţie faţă de riscuri tehnologice sau sanitară.

(68) Activităţi complementare, cu condiţia ca acestea să fie direct asociate activităţii de bază.

Art. 3 Utilizări interzise

(69) Depozitare de deşeuri tehnologice etc. înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

(70) Garaje în clădiri provizorii.

(71) Construcţii provizorii de orice natură.

(72) Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

(73) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe construcţii independente, imobile - faţade, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

(74) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

(75) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(76) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIŞOARA

[40]

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR

Planul Urbanistic General Timisoara / Regulament Local de Urbanism



C. Condiții de amplasare

Art. 1 Caracteristicile parcelelor

(77) Pentru comasarea de parcele în vederea extinderii, se va elabora un P.U.Z. şi se va extinde prezentul U.T.R. astfel încât să cuprindă toate suprafeţele ce deservesc activitatea de bază.

Art. 2 Amplasare faţă de aliniament

(78) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.

(79) În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice al extinderii celor existente, etc.acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament. În situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puţin de 6 m.

Art. 3 Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor

(80) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m.

(81) Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Art. 4 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

(82) În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă/ în aceeaşi incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Art. 5 Circulaţii şi accese

(83) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior.

(84) ca regulăÎn cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcţiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucţiune ce necesită un grad ridicat de protecţie faţă de factori poluanţi - educaţie, sănătate etc. - se va evita amplasarea circulaţiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulaţiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecţie.

(85) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 6 Staţionarea autovehicolelor

(86) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei* 2 la prezentul Regulament.

(87) Pentru staţionarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităţilor de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spaţii subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

(88) Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

(89) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de U.T.R. cu destinaţia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage faţă de acestea cu minimum 10 m.

Art. 7 Înălţimea maximă admisă

(90) Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

(91) Necesitatea obţinerii avizului Autorităţii Aeronautice Române (AACR) se stabileşte ţinând cont de regimul de înălţime solicitat.

Art. 8 Aspectul exterior al clădirilor

(92) Autorizarea executării construcţiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Art. 9 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(93) Pentru asigurarea utilităţilor necesare,toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.

(94) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(95) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(96) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spaţiul public.

(97) În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIŞOARA

[41]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR

Planul Urbanistic General Timisoara / Regulament Local de Urbanism

Art. 10 Spații libere și spații plantate

(98) Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural va ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

(99) Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.

(100) Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

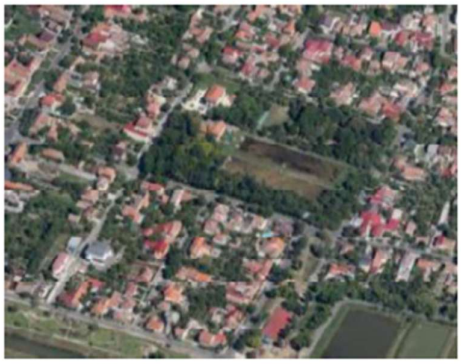
(101) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

Art. 11 Împrejmuiri

(102) Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 3 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(103) Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 3 m.

(104) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul R.L.U. și cu respectarea reglementării prezente.

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

(105) Pentru utilizările admise P.O.T. maxim - 60%

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(106) Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 1,2

PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA

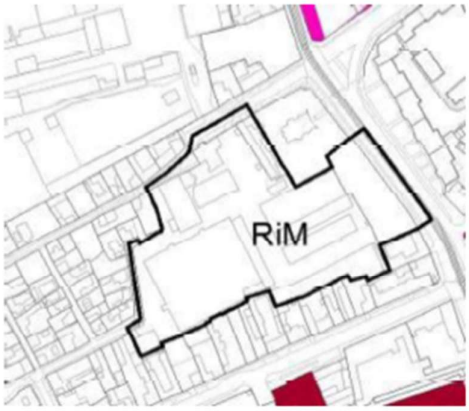
[42]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Planul Urbanistic General Timisoara / Regulament Local de Urbanism

RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

A. Caracterul zonei



Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. In prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc., desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.
Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.
Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stare de conservare și au o valoare de utilizare variabilă. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.
Infrastructura urbană e în general degradată.
Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune.

Art. 1 Condiționări primare

(1) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent U.T.R. Ei

(2) Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate

(3) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale. **Etapele procedurii implică:**

— negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare - prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), în **cotă fixă de minim 10% din suprafața totală**. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc.), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și R.L.U.
— elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.
— finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
— încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
— elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.

(4) Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

(5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

Art. 2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

(6) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în P.U.G. planșa *U03_ „Reglementări*

PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA

[144]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR

Planul Urbanistic General Timisoara / Regulament Local de Urbanism

Urbanistice - Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi R.L.U. *Partea II, A.Terenuri şi zone cu regim special*, respectiv *B.Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.*

Servituţile de utilitate publică:

(7) Conform prevederilor din planşa *Reglementări Urbanistice -Unităţi Teritoriale de Referinţă*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

(8) Locaţiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică şi servituţile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spaţiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef)

Art. 3 Reglementări pentru spaţiul public

(9) Restructurarea acestor unităţi industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcţională complexă şi echilibrată, o structură spaţială bazată de **preferinţă pe** principiul cvartalului şi spaţii publice - străzi, pieţe, spaţii verzi etc. - net determinate.

(10) Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de INSTITUŢIA ARHITECTULUI ŞEF.

(11) Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

(12) Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.

(13) Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(14) Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

(15) Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

B. Utilizarea funcţională

Art. 1 Utilizări admise

(16) Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă şi funcţiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terţiare) cu caracter intraurban, culturale, de învăţământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public.

(17) Conversia funcţională şi restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activităţi admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate şi integrate în noua structură urbană

Art. 2 Utilizări admise cu condiţii

(18) Se admit utilizări monofuncţionale pentru funcţiuni ample de interes pentru public major – complex expoziţional, centru de congrese şi conferinţe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

(19) Se admite conversia şi restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activităţi admise, cu condiţia integrării acestora în noua structură urbană.

Art. 3 Utilizări interzise

(20) Comerţ en detail cu suprafaţa utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(21) Ansambluri mono funcţionale rezidenţiale.

(22) Locuire de tip individual.



(23) Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. Condiţii de amplasare

Art. 4 Caracteristicile parcelelor

(24) Operaţii de divizare sunt permise doar cu condiţia ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiţii, astfel încât să fie construibile:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- să aibă formă regulată

Art. 5 Amplasare faţă de aliniament

(25) Aliniamentul existent se va conserva, excepţie făcând situaţiile în care prezentul P.U.G. prevede

PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIŞOARA

[145]

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR

Planul Urbanistic General Timisoara / Regulament Local de Urbanism

mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcel, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

(26) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

(27) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 6 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

(28) Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m

(29) Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului P.U.G. (vezi P.U.G. planșa *„Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*)

(30) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

(31) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(32) Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

Art. 8 Circulații și accese

(33) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

(34) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(35) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

(36) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

(37) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 9 Staționarea autovehicolelor

(38) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(39) Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

(40) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Art. 10 Înălțimea maximă admisă

(41) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+8+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(42) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(43) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

(44) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

(45) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(46) Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(47) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.

(48) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

(49) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR

Planul Urbanistic General Timisoara / Regulament Local de Urbanism

Art. 12 Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor

(50) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
(51) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
(52) Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
(53) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spaţiul public.
(54) Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

Art. 13 Spaţii libere şi spaţii plantate

(55) Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
(56) Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
(57) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
(58) Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă. Defrişarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranţa publică.

Art. 14 Împrejmuiri



(59) Împrejmuirile spre spaţiul public pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 40 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.
(60) Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
(61) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
(62) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

D. Indici de ocupare şi utilizare a terenului

(63) În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL şi cu respectarea reglementării prezente.
(64) Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul P.O.T./C.U.T. va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.
(65) În cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul P.O.T./C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Art. 1 Procentul maxim de ocupare a terenului

(66) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

— Pentru parcelele comune:P.O.T. maxim =50%
— Pentru parcelele de colţ: P.O.T. maxim = 70%
— Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%

(67) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulaţie:

— Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%

Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(68) Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

— Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
— Pentru parcelele de colţ: C.U.T. maxim = 2,8
— Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,2

(69) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulaţie:

— Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2
— Pentru parcelele de colţ: C.U.T. maxim = 2,4

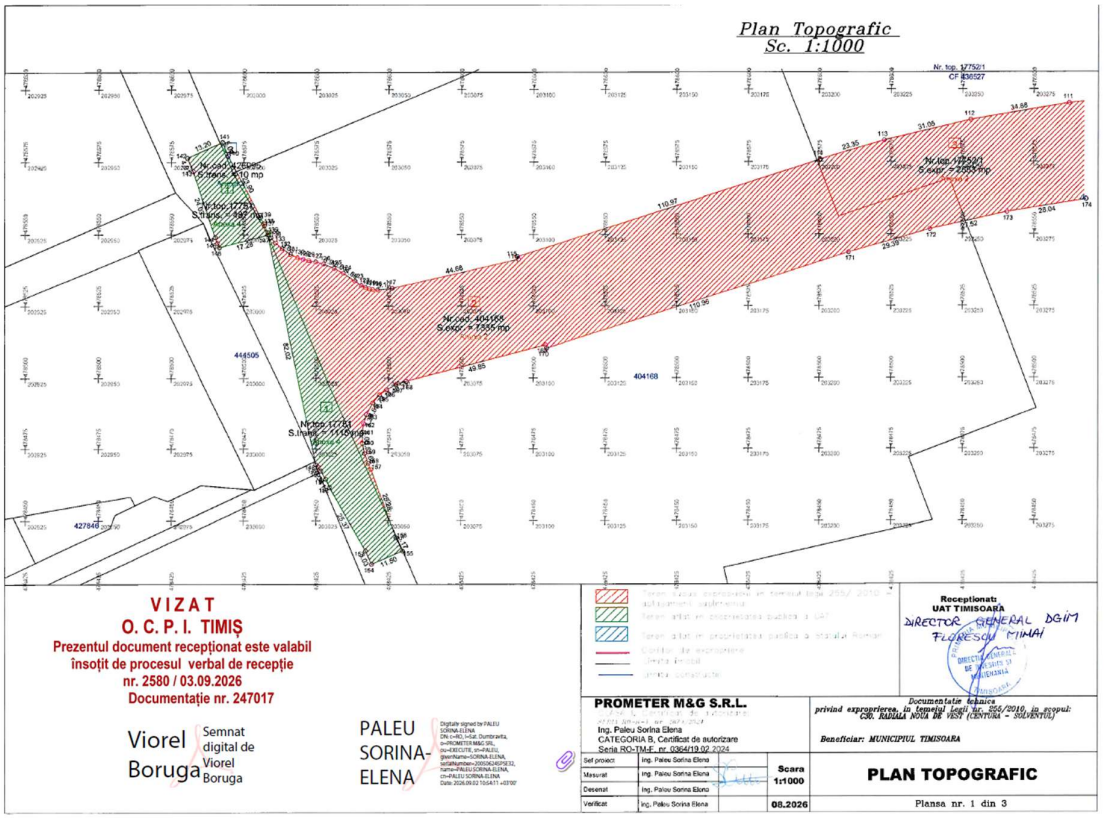
(70) În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIŞOARA

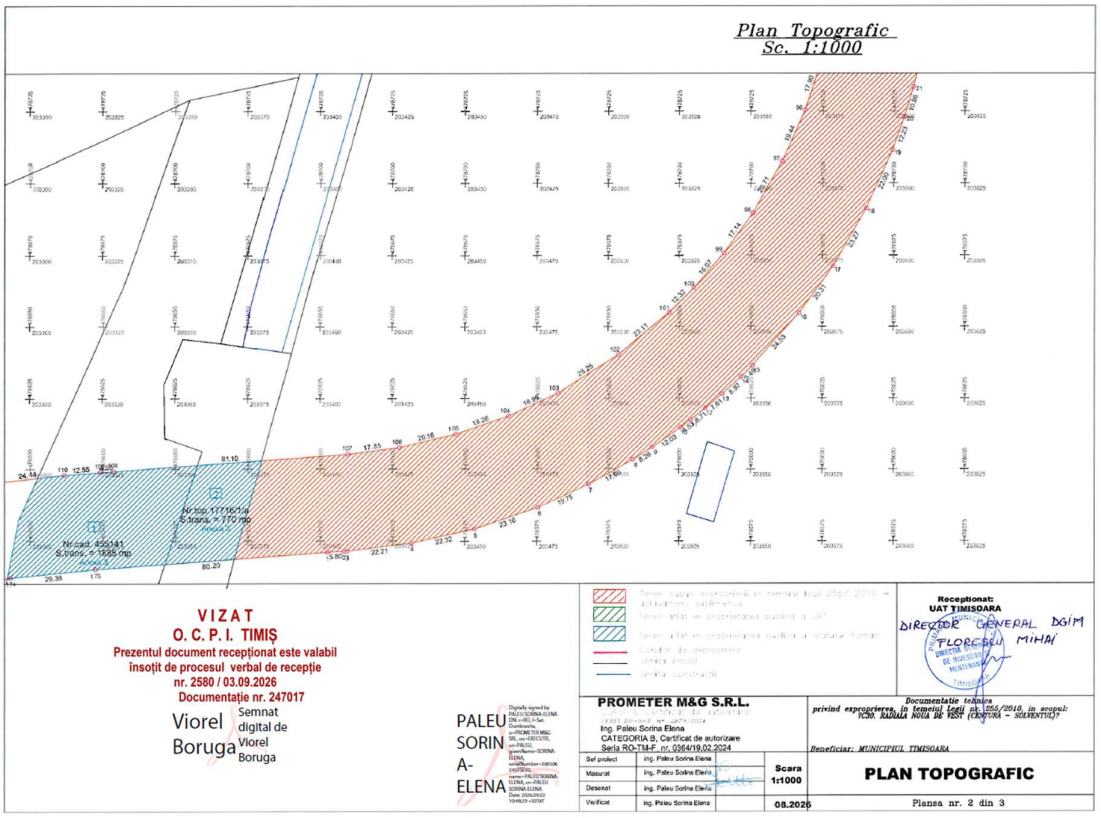
[147]

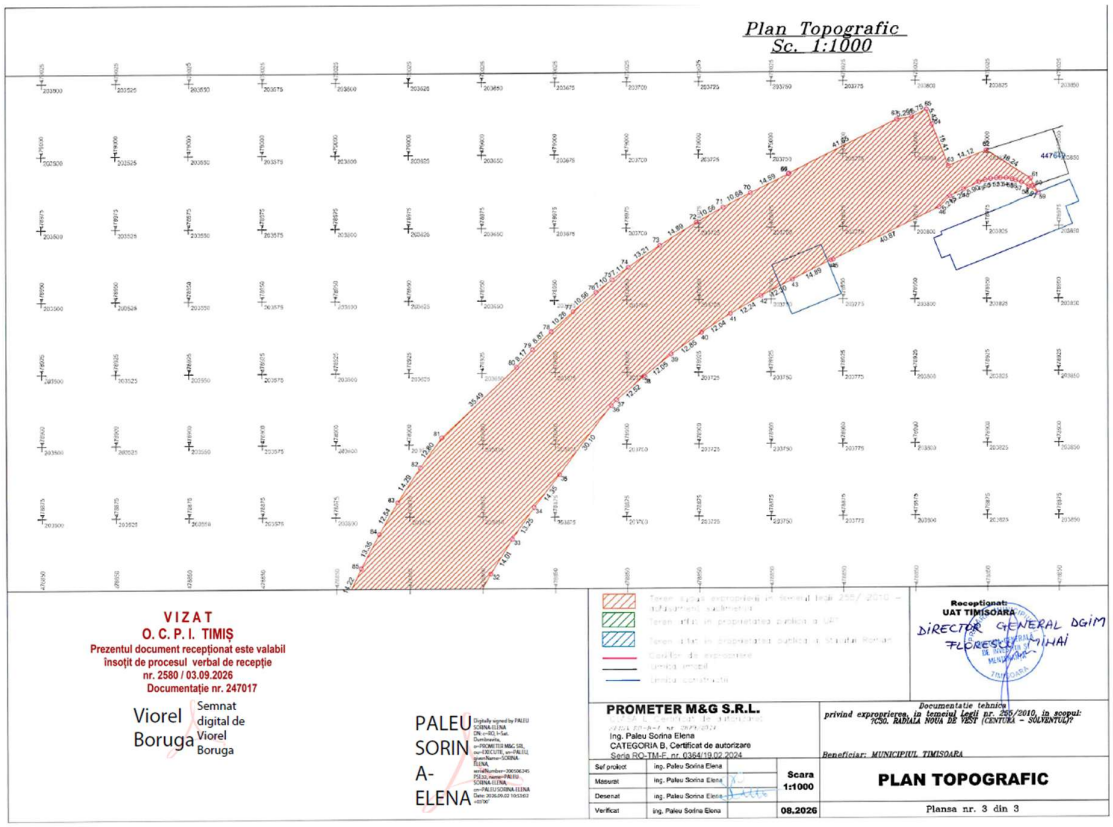
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimaţia Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa - Planuri topografice ale coridorului de expropriere



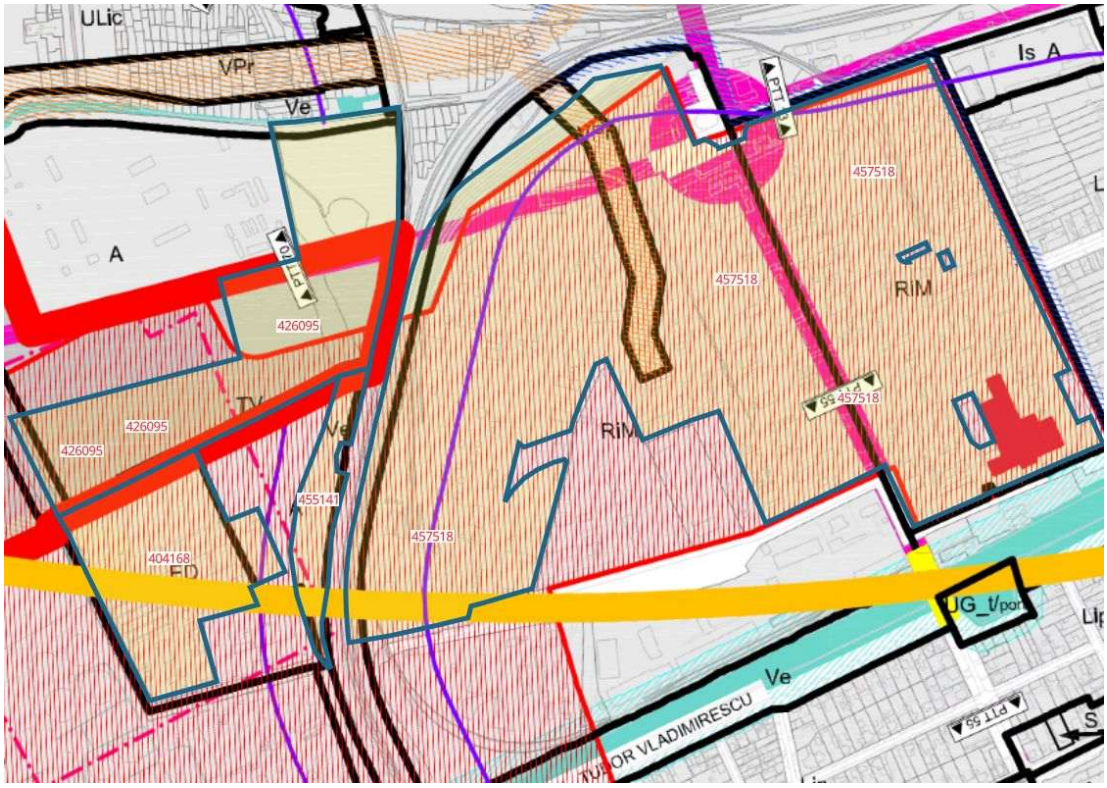
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR

Anexa – Extras GIS cu încadrarea urbanistică (UTR)



Extras din G.I.S. al Primăriei Municipiului Timişoara (anexă la adresa nr. TMI2026-040546/10.09.2026): se observă imobilul CF 457518 încadrat predominant în UTR RiM (haşură portocalie), cu o fâşie traversată de UTR Tf – calea ferată (haşură maro, diagonală), şi imobilul CF 404168 încadrat în UTR ED, adiacent zonei agricole „A”.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa foto – Inspecția din 11.09.2026



Foto 1. Vedere generală a amplasamentului dinspre platforma betonată neutilizată, cu clădirile industriale dezafectate vizibile în plan secund, printre vegetație abundentă; se observă și un stâlp LEA de înaltă tensiune (zonă de protecție, conform reglementărilor RLU RiM).



Foto 2. Clădire industrială cu structură din cărămidă și beton, P+2E, cu ferestre sparte și fațadă degradată; pe fațadă este montat un panou publicitar „SPTC Srl”. Se observă țevi PEHD depozitate în incintă și starea de neîntreținere a platformei.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR



Foto 3. Vedere laterală a aceleiaşi clădiri industriale, cu împrejmuire din panouri de beton prefabricate pe latura vizibilă (corespunzătoare menţiunii din CF: „Partial imprejmuit cu gard placi prefabricate beton") şi vegetaţie spontană pe platforma din jur.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa foto – Capturi Google Earth cu traseul coridorului de expropriere



Captură 1. Detaliu al coridorului de expropriere (linie roșie întreruptă) în zona căii ferate, str. Carpenului și fostei platforme industriale de pe Str. Gării (marcată „Fosta fabrică de nasturi"), cu vecinătățile: stația de epurare (colțul stânga-jos), Silozul Timișoara și râul Bega.



Captură 2. Vedere de ansamblu la nivelul municipiului Timișoara, cu poziționarea coridorului C30 (linie roșie) la ieșirea de vest a orașului, între cartierele Ronat/Iosefin și zona extravilană agricolă, în imediata apropiere a nodului feroviar.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa - Autorizația de membru corporativ / legitimația ANEVAR a evaluatorului



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0877

Se acordă societății:

EVAL SUN SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 49400280

Data emiterii: 01.01.2026
Valabil până la: 31.12.2026

Președinte,
Ioan Bercu

2026



ANEVAR® VALABIL 2026
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

GALICIU CRISTINA
Legitimația nr. 19506

Membru Titular
SPECIALIZAREA EPI



ANEVAR®
str. Scărlătescu, nr. 7
sector 1, cod 011158, București
tel.: +40 21 315 65 64
+40 21 315 65 05
fax: +40 21 311 13 40
e-mail: contact@anevar.ro
www.anevar.ro

EI - Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; EPI - Evaluări de Bunuri Imobile; EBM - Evaluări de Bunuri Mobile; EIF - Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare; VE-EI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Întreprinderi,de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; VE-EPI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Imobile; VE-EBM - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Mobile; VE-EIF - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GALICIU CRISTINA
Legitimația Nr. 19506
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR