

Avizat

DGA

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru achiziționarea bazei sportive "AEM"

Universitatea de Vest din Timișoara acordă o atenție sporită nevoilor personalului academic, didactic și de cercetare, personalului auxiliar și comunității universitare. De asemenea, suntem preocupați de îmbunătățirea continuă a calității vieții universitare prin satisfacerea tuturor nevoilor existente. În acest sens, propunem achiziționarea bazei sportive "AEM".

Principalul obiectiv al achiziționării acestei facilități îl constituie asigurarea cadrului optim pentru derularea activităților sportive, organizarea trainingurilor de formare și dezvoltare profesională, organizarea unor ședințe, evenimente informative, dar și activităților de team-building.

Descrierea bazei sportive.

Proprietatea este situată în Mun. Timișoara, Bdul. Liviu Rebreanu, Nr. 157, Jud. Timiș; această adresă se află în zona mediană a orașului Timișoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- La N: proprietate privată – Bază sportivă;
- La V: proprietate privată – Bază sportivă;
- La S: Bdul. Liviu Rebreanu;
- La E: proprietate privată – Baza sportivă Helios.

De la data punerii în funcțiune (2011) până în prezent, amplasamentul a fost folosit ocazional, în regim de circuit închis.

Identificarea fizica și legală a proprietății subiect

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client/creditor, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri				Observații
			Identificare	Tip	Aria construită (Ac în mp)	Aria desfasurată (Ad în mp)	
407013	14169/1/2;	12,092	Pavilion sportiv	S partial+P+1E	915.00	2,022.00	1,924.55
	14169/3/2;		Corp piscină	P+1E partial cu subsol tehnic	678.69	889.71	765.02
	14169/2/1/2;		Teren tenis		668.13	668.13	-
	14169/2/2/2;		Teren minifotbal		990.00	990.00	-
	14169/2/1/1/2						
Total		12,092.00			3,251.82	4,569.84	2,689.57

Componență	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren în suprafața totală de 12.092 mp cu nr. topografic 14169/1/2, 14169/3/2, 14169/2/1/2, 14169/2/2/2, 14169/2/1/1/2.	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	C1 – Clădire administrativă (pavilion sportiv), teren minifotbal, teren tenis	în exclusivitate	proprietate	construire
Componente non-imobiliare	De exemplu: centrala termică, sistem de ventilație/aer condiționat, ce asigură bună funcționare a clădirii.	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)

Capacitatea de cazare a unității hoteliere.

Conform inspecției realizate de către evaluator, coroborat cu datele centralizate primite de la client respectiv datele regăsite pe site-ul unității s-a constatat faptul că Pavilionul sportiv dispune în total de 12 de camere funcționale (6 duble și 6 apartamente), restaurant, sala fitness, sauna, etc.;

• Descriere constructivă – clădire:

Pavilion sportiv			
Identificare	Nr. din plan	C1	
	Tip clădire	Spațiu de cazare cu restaurant	
	Regim înălțime	Sp+P+E	
	Data PIF	2011	
	Utilizare	Unitate de cazare – Hotel 4 stele, regim închis	
Arii	Ac (mp)	915	
	Ad (mp)	2.022	
Sistem constructiv			

Infrastructură	Subsol	Spatii tehnice și de depozitare, sala fitness, sauna.		Finisaj interior		Pardoseli	Pardoseli din piatra, placi ceramice, mocheta, parchet lemn masiv
	Parter	Recepție-garderobă și zonă de așteptare, restaurant, bucătărie, spatii personal și 6 camere (3 camere tip double și 3 camere tip apartament).					
	Etaj	Club cu terasa și 6 camere (3 camere tip double și 3 camere tip apartament).					
	Fundații	Radier general din beton armat					
Suprastructură	Structură rezist.	Cadre din beton armat și cadre metalice		Instalații		Tencuieli	Decorative
	Planșee	Din beton armat				Zugrăveli	Lavabile
Anvelopă	Închideri	Zidărie din cărămidă				Placaje	Faianță în spații umede;
	Compartimentări	Zidărie din cărămidă și gips carton				Tavane	Gips carton și tapet
	Acoperiș	Terasa necirculabila		Tâmplărie	Din Lemn și PVC		
Finisaj exterior	Termosistem	Polistiren expandat de 5 cm				Electrice	De iluminat, prize și forță
	Tencuieli	Decorative				Sanitare	Apă și canalizare menajeră
	Zugrăveli	Lavabile de exterior				Încălzire	Centrală cu ventilo-convectoare
	Placaje	La soclu, din piatră naturală				Ventilație	Da
	Tâmplărie	Din Aluminiiu cu geam termoizolant				Aer condiționat	Da
						Altele	De stingere incendii
Particularități							
Deprecieri							
Fizice	Recuperabile						
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare foarte bună				
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală				
Funcționale	Recuperabile						
	Nerecuperabile						
Externe	nu este cazul						
Aprecieri stare generală: bună							
Fotografii suplimentare : se regăsesc în Anexe							

În continuare este evidențiată construcția cu spațiile de care dispune pe fiecare nivel:

-SUBSOL: 1 casa scara, 1 coridor, 1 centrala de ventilație, 1 sauna bărbăți, 1 sauna femei, 1 sala fitness, 1 spațiu tehnic, 1 centrala termica, 1 camera circulații verticale, 1 depozit, 1 depozit alimente, 1 depozit băuturi, 2 curți englezești.

-PARTER: 1 hol access, 1 recepție-garderobă, 1 hol distribuție, 2 grupe sanitare, 1 restaurant, 1 bucătărie, 1 terasa, 1 depozit, 1 depozit pentru terasa, 1 hol, 1 vestiar, 1 apartament personal (1 hol, 1 living, 1 bucătărie, 1 grup sanitar, 1 dormitor), 1 spălătorie-uscătorie, 6 camere (3 tip garsoniera și 3 tip apartament, cu 6 dormitoare, 6 bai, 3 living-uri și 3 terase).

-ETAJ: 1 cursiva de distribuție, 1 pasarela, 1 hol, 2 grupe sanitare, 1 depozit club, 1 club, 1 terasa, 1 depozit pentru terasa, 1 terasa necirculabila, 6 camere (3 tip garsoniera și 3 tip apartament, cu 6 dormitoare, 6 bai, 3 living-uri și 3 terase).

Clădire piscina							
Identificare	Nr. din plan	C1					
	Tip clădire	Piscina acoperita					
	Regim înălțime	Sth+P					
	Data PIF	2013					
	Utilizare	Piscina					
Arii	Ac (mp)	678.69					
	Ad (mp)	889.71					
Sistem constructiv							
Infrastructură	Subsol	Spatii tehnice		Finisaj interior	Pardoseli	Piatra naturala	
	Parter	Piscina					
	Fundații	Radier general din beton armat					
Suprastructură	Structură rezist.	Diafragme din beton armat				Tencuieli	Decorative
	Planșee	Din beton armat				Zugrăveli	Lavabile
Anvelopă	Închideri	Zidărie din cărămidă		Instalații	Placaje	Faianță în spații umede;	
	Compartimentări	Zidărie din cărămidă și gips carton			Tavane	Gips carton și tapet	
	Acoperiș	Terasa necirculabila			Tâmplărie	Din lemn și PVC cu geam termoizolant	
Finisaj exterior	Termosistem	Polistiren expandat de 5 cm			Electrice	De iluminat, prize și forță	
	Tencuieli	Decorative			Sanitare	Apă și canalizare menajeră	
	Zugrăveli	Lavabile de exterior			Încălzire	Centrală cu ventilo-convectoare	
	Placaje	La soclu, din piatră naturală			Ventilație	Da	
	Tâmplărie	Din Aluminiiu cu geam termoizolant		Aer condiționat	Da		
				Altele	De stingere incendii		
Particularități							
Deprecieri							
Fizice	Recuperabile						
	Nerecuperabile		El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare foarte bună			
			El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală			
Funcționale	Recuperabile						
	Nerecuperabile						
Externe		nu este cazul					
Aprecieri stare generală: bună							
Fotografii suplimentare : se regăsesc în Anexe							

Teren tenis			
Identificare	Nr. din plan	C1	
	Tip clădire	Teren tenis	
	Regim înălțime	P	
	Data PIF	2013	
	Utilizare	Teren tenis	
			
Arii	Ac (mp)	668.13	
	Ad (mp)	668.13	

Teren minifotbal			
Identificare	Nr. din plan	C1	
	Tip clădire	Teren minifotbal	
	Regim înălțime	P	
	Data PIF	2013	
	Utilizare	Teren minifotbal	
			
Arii	Ac (mp)	990	
	Ad (mp)	990	

Fundamentarea necesității și oportunității achiziției

Achiziționarea bazei sportive AEM ar deschide noi oportunități pentru organizarea de conferințe, workshop-uri și alte evenimente academice și sportive. Pavilionul sportiv, cu capacitatea sa de cazare și facilitățile de restaurant, ar putea găzdui participanți din țară și străinătate, consolidând astfel prestigiul UVT pe plan național și internațional. De asemenea, aceste evenimente ar putea genera venituri suplimentare pentru universitate.

Universitatea de Vest din Timișoara (UVT) se află în topul universităților din România, alături de instituții prestigioase precum Universitatea din București (UB), Universitatea Babeș-Bolyai (UBB) sau Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” din Iași (UAIC). Aceste universități de renume dispun de baze de agrement și cercetare pentru comunitatea academică, oferind facilități moderne și atractive, după cum urmează:

- **Universitatea Babeș-Bolyai (UBB):**
 - **Complexul Baru-Mare:** Situat în comuna Baru, județul Hunedoara, acest complex oferă facilități de cazare, săli de conferință, terenuri de sport și spații de socializare.

Este destinat în principal studenților și cadrelor didactice pentru activități academice și recreative.

- **Complexul Arcalia:** Situat în județul Bistrița-Năsăud, acest complex include un parc dendrologic, săli de conferință și spații de cazare, fiind utilizat pentru activități de cercetare și evenimente academice.
- **Universitatea din București (UB):**
 - **Complexul Studențesc Grozăvești:** Include săli de sport, terenuri de tenis și fotbal, precum și spații de recreere. Acest complex este utilizat pentru activități sportive și sociale, contribuind la bunăstarea studenților și a personalului universitar.
 - **Stațiuni de Cercetare:** UB deține mai multe stațiuni de cercetare, cum ar fi Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare pentru Pomicultură Istrița și Stațiunea de Cercetare pentru Viticultură și Vinificație Pietroasa.
- **Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” din Iași (UAIC):**
 - **Institutul de Cercetări Interdisciplinare (ICI):** Acest institut promovează excelența în cercetare și oferă facilități pentru proiecte interdisciplinare. Include centre de cercetare în domenii variate, de la științe exacte la științe socio-umane.
 - **Stațiuni de Cercetare și Săntiere Arheologice:** UAIC deține mai multe stațiuni de cercetare și săntiere arheologice, cum ar fi Stațiunea de Cercetare Biologică Marină „Prof. Dr. Ioan Borcea” de la Agigea și Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare pentru Viticultură și Vinificație Cotnari.

UVT deține Casa Universitarilor, care îndeplinea funcțiuni similare, dar, având în vedere creșterea cifrelor de școlarizare ale universității, destinația acestei clădiri a fost schimbată, devenind un spațiu de învățământ situat în inima orașului. UVT are nevoie de extinderea patrimoniului cu astfel de funcțiuni, pentru a putea concura cu cele mai bune universități din țară și din străinătate, oferind facilități moderne și atractive pentru studenți și cadre didactice.

Redăm în continuare o serie de argumente care demonstrează oportunitatea și necesitatea achiziționării acestei baze sportive:

Sprijin pentru Programele de Studii ale UVT

UVT oferă o gamă variată de programe de studii care includ discipline sportive, iar baza sportivă AEM ar putea deveni un centru de excelență pentru aceste programe. Dotările bazei, care includ terenuri de minifotbal, tenis, o piscină acoperită și un pavilion sportiv cu facilități moderne, ar permite desfășurarea unor activități practice de înaltă calitate. Acestea ar contribui la îmbunătățirea competențelor studenților și la creșterea atractivității programelor noastre de studii.

Sprijin pentru Facultatea de Educație Fizică și Sport

Facultatea de Educație Fizică și Sport din cadrul UVT ar beneficia direct de pe urma acestei achiziții. Baza sportivă AEM ar oferi spații adecvate pentru desfășurarea cursurilor practice, antrenamentelor și competițiilor sportive. În plus, facilitățile moderne, cum ar fi sala de fitness, sauna și terenurile de sport, ar permite studenților să se antreneze în condiții optime, contribuind astfel la formarea unor specialiști de înaltă performanță în domeniul sportului.

Organizarea de Conferințe și Evenimente

Achiziționarea bazei sportive AEM ar deschide noi oportunități pentru organizarea de conferințe, workshop-uri și alte evenimente academice și sportive. Pavilionul sportiv, cu capacitatea sa de cazare și facilitățile de restaurant, ar putea găzdui participanți din țară și străinătate, consolidând astfel prestigiul UVT pe plan național și internațional. De asemenea, aceste evenimente ar putea genera venituri suplimentare pentru universitate.

Beneficii pentru Comunitatea Universitară

Baza sportivă AEM ar deveni un punct de referință pentru întreaga comunitate universitară, oferind studenților și cadrelor didactice un spațiu modern și bine echipat pentru activități sportive și recreative. Acest lucru ar contribui la îmbunătățirea sănătății și bunăstării membrilor comunității UVT, promovând un stil de viață activ și sănătos.

Impact asupra Numărului de Studenți

UVT are un număr semnificativ de studenți, cu aproximativ 16.000 de studenți înscriși în diverse programe de licență, masterat și doctorat. Achiziționarea bazei sportive AEM ar îmbunătăți considerabil infrastructura universității, făcând-o mai atractivă pentru viitorii studenți. O bază sportivă modernă și bine echipată ar putea atrage mai mulți studenți interesați de programele noastre sportive și de un mediu universitar care promovează sănătatea și activitatea fizică.

Amplasarea în proximitatea Campusului Studențesc și a Universității de Vest din Timișoara

Un alt avantaj major al bazei sportive AEM este amplasarea sa în proximitatea Campusului Studențesc și a Universității de Vest din Timișoara. Această locație facilitează accesul rapid și ușor al studenților și cadrelor didactice la facilitățile sportive, încurajând participarea activă la activitățile sportive și recreative. Proximitatea față de campus și universitate reduce timpul de deplasare și costurile asociate, oferind astfel un beneficiu logistic semnificativ. În plus, această apropiere contribuie la crearea unui mediu universitar integrat, unde activitățile academice și sportive se completează reciproc, promovând un stil de viață echilibrat și sănătos pentru toți membrii comunității UVT.

Alte Potențiale Beneficii

- **Colaborări și Parteneriate:** Baza sportivă AEM ar putea facilita colaborări cu alte instituții de învățământ și organizații sportive, atât la nivel național, cât și internațional.

- **Proiecte de Cercetare:** Facilitățile moderne ar putea fi utilizate pentru proiecte de cercetare în domeniul sportului și sănătății, contribuind la avansarea cunoștințelor și la inovare.
- **Integrarea în Comunitate:** Baza sportivă ar putea fi deschisă și comunității locale, promovând astfel relații mai strânse între UVT și locuitorii orașului Timișoara.

În concluzie, achiziționarea bazei sportive AEM reprezintă o oportunitate strategică pentru UVT, aducând beneficii semnificative atât pentru programele de studii și Facultatea de Educație Fizică și Sport, cât și pentru organizarea de evenimente și pentru întreaga comunitate universitară. Vă rugăm să analizați cu atenție această propunere și să aprobați demersurile necesare pentru achiziționarea bazei sportive AEM.

Întocmit

Petcu Sergiu Vlad



DRS 1993 / 15.11.2024

—
Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...
—



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate generatoare de afaceri

Bază sportivă cu unități de cazare

AEM S.A.

DRS 1993 / 15.11.2024



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară comercială

Proprietate generatoare de afaceri – Bază sportivă cu unități de cazare

Mun. Timișoara, Bdul. Liviu Rebreanu, Nr. 157, Jud. Timiș

Proprietar:
AEM S.A.

Client:
Universitatea de Vest
Timișoara

Utilizator desemnat:
Universitatea de Vest
Timișoara

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **Darian DRS S.A., reglementat de RICS**, și al **Universitatea de Vest Timișoara** în calitate de client și de utilizator desemnat.

REZUMAT

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv către **Universitatea de Vest Timișoara** în calitate de Client și de Utilizator Desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul informării clientului în vederea unei potențiale achiziții; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la proprietate imobiliară generatoare de afaceri - „Baza sportivă cu unități de cazare”, situată în Mun. Timișoara, Bdul. Liviu Rebreanu, Nr. 157, Jud. Timiș, proprietar AEM S.A., alcătuită din:

Componentă	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren în suprafața totală de 12.092 mp cu nr. topografic 14169/1/2, 14169/3/2, 14169/2/1/2, 14169/2/2/2, 14169/2/1/1/2.	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	C1 – Clădire administrativă (pavilion sportiv), teren minifotbal, teren tenis	în exclusivitate	proprietate	construire
Componente non-imobiliare	De exemplu: centrala termică, sistem de ventilație/aer condiționat, ce asigură bună funcționare a clădirii.	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 4, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a Bazei sportive cu unități de cazare în proprietatea AEM S.A., la data de 01.11.2024, este cea rezultată din:

abordarea prin venit: 12.730.000 LEI echivalent a 2.560.000 EUR

Valoarea defalcată pe fiecare componentă este prevăzută în tabelul de mai jos:

Valoare de piață „Bază sportivă cu unități de cazare”	Euro	Lei
	2.560.000	12.730.000
Teren	1.330.000	6.620.000
Clădiri și construcții speciale	1.230.000	6.110.000

Notă: Valoarea prezentată include valoarea componentelor non-imobiliare atașate clădirilor, ce asigură buna funcționare a acestora. Valoarea prezentată nu include valoarea dotărilor unității de cazare.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la zeci de mii de EUR/LEI întregi (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar) ;
- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate.



Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	6
1.1	Identificarea evaluatorului	6
1.2	Identificarea clientului	7
1.3	Identificarea altor utilizatori desemnați	7
1.4	Activul supus evaluării	7
1.5	Moneda evaluării	7
1.6	Scopul evaluării	7
1.7	Tipul valorii utilizate	8
1.8	Data evaluării	8
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.10	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
1.11	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	9
1.12	Tipul raportului	11
1.13	Evaluarea este realizată în conformitate cu SEV	11
2	Prezentarea datelor	12
2.1	Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	12
2.2	Identificarea componentelor non-imobiliare	12
2.3	Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	13
3	Analiza pieței imobiliare specifice	20
3.1	Tipul proprietății, identificarea pieței	20
3.2	Analiza de piață sector hotelier	20
3.3	Analiza piață terenuri de tenis, terenuri de minifotbal și spa	24
3.4	Analiza piață terenuri comerciale	24
3.5	Analiza cererii solvabile	25
3.6	Analiza ofertei competitive	25
3.7	Analiza echilibrului	25
3.8	Considerente privind cea mai bună utilizare	25
3.9	Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață	26
4	Evaluarea	27
4.1	Valoarea de piață a terenului	28
4.2	Abordarea prin venit	33
4.3	Abordarea prin cost	41
5	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	45
5.1	Sinteza rezultatelor	45
5.2	Concluzia asupra valorii	45
6	Anexe	46
6.1	Fotografii suplimentare	46
6.2	Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)	50
6.3	Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	55
6.4	CIB-uri	99

1 Termenii de referință ai evaluării

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1 Identificarea evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către Darian DRS SA¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- Proprietatea a fost inspectată în data de 01.11.2024 de către Sebastian Șulț, având legitimația ANEVAR nr. 19422, fiind însoțit de către reprezentantul clientului;
- Celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de Cotu Ionuț, având legitimația ANEVAR nr. 17748;
- Respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei Darian DRS SA, a fost verificat de către Ciprian Codău.

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>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata 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 vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Din perspectiva cerințelor RICS Valuation – Global Standards, respectiv PS 2 para 8, raportul de evaluare a fost întocmit pentru și în numele Darian DRS SA sub supravegherea și cu supervizarea evaluatorului autorizat **Ciprian Codău**, legitimația ANEVAR nr. 11568.

Supravegherea și supervizarea au presupus:

- Coordonarea și supravegherea activității tuturor evaluatorilor nominalizați mai sus;
- Participarea activă la etapele realizării raportului de evaluare;
- Supervizarea și verificarea culegerii datelor, analizelor, estimărilor și calculelor realizate de echipa de evaluatori;
- Verificarea conformității raportului cu cerințele obligatorii ale RICS Valuation – Global Standards.

Cotu Ionuț

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR
Specializarea EI, EPI, EBM



¹ DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.2 Identificarea clientului

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către **Universitatea de Vest Timișoara**, în calitate de Client și de Utilizator Desemnat. Raportul conține informații adecvate numai necesităților acestora.

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu sunt alți Utilizatori Desemnați ai acestui raport, în afară de cei menționați în cadrul subcapitolului anterior.

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.

1.4 Activul supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară generatoare de afaceri – „Bază sportivă cu unități de cazare”, situată în Mun. Timișoara, Bdul. Liviu Rebreanu, Nr. 157, Jud. Timiș, proprietatea AEM S.A., alcătuită din:

Componentă	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren în suprafața totală de 12.092 mp cu nr. topografic 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2.	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	C1 – Clădire administrativă (pavilion sportiv), teren minifotbal, teren tenis)	în exclusivitate	proprietate	construire
Componente non-imobiliare	De exemplu: centrala termică, sistem de ventilație/aer condiționat, ce asigură bună funcționare a clădirii.	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5 Moneda evaluării

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la zeci de mii de lei întregi. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în euro, la un curs de 4,9747 lei pentru un euro, valabil pentru data de 01.11.2024, rezultatul fiind rotunjit. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat exclusiv în vederea respectării prevederilor contractuale, așa cum sunt ele stipulate în cadrul contractului de prestări servicii acordat.

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea unei potențiale achiziții.

Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.7 Tipul valorii utilizate

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104):

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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când condițiile pieței cât și cele de vânzare pot diferi substanțial față de data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.8 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din noiembrie 2024; data evaluării este 01.11.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4,9747 RON pentru 1 EUR; data raportului este 15.11.2024.

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Cu ocazia demarării procesului de evaluare, ce este sinonim cu discuțiile preliminare purtate cu managementul companiei, evaluatorul a avut asigurat accesul la situațiile financiare ale companiei și la alte elemente de natură să influențeze procesul de evaluare.

Specificație	Acțiuni preconizate	Limitări
Primirea și asumarea temei	Au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul
Inspecția proprietății	A fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile	Nu este cazul
Repere inspectate în proiecte anterioare	Nu este cazul	Nu este cazul
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	Am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul
Analize judecătorești și calcule	Am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul
Dreptul de proprietate	Ne vom baza pe informațiile despre dreptul de proprietate furnizate de consilierul juridic. Vom presupune că informațiile furnizate sunt corecte.	Nu vom examina elementele referitoare la dreptul de proprietate. Vom presupune că dreptul de proprietate este valabil, fără acorduri oneroase sau restrictive, drepturi de trecere, servituți etc. care ar putea afecta negativ valoarea.
Starea cladirilor	Nu este cazul	Nu este cazul
Instalații	Nu este cazul	Nu este cazul
Planuri urbanistice	Nu este cazul	Nu este cazul
Reglementari de construire	Nu este cazul	Nu este cazul
Infrastructura rutiera	Nu este cazul	Nu este cazul
Contaminare și materiale periculoase sau dăunătoare	Nu este cazul	Nu este cazul
Probleme de mediu	Nu este cazul	Nu este cazul
Inundații	Nu este cazul	Nu este cazul
Gaz radon	Nu este cazul	Nu este cazul
Eficiența energetică	Nu este cazul	Nu este cazul
Factori ESG	Nu este cazul	Nu este cazul

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren, identificata cu ajutorul planurilor de compartimentare pus la dispoziție de client, avizate ANCPI;
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extrase de carte funciară, planuri, schițe, relevee, alte documente; suprafețele terenului și clădirii au fost preluate din respectivele documente;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de natura indicatorilor economici în ceea ce privește unitate hotelieră, expl: gradul de ocupare, veniturile generate de activitate de cazare, alimentație, evenimente;
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al imobilului.

Aceste informații au fost verificate cu datele obținute din analiza de piață efectuată. Responsabilitatea pentru aceste informații revine Evaluatorului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate (www.booking.com, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.);
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre tarife, neocupare și rate de actualizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.11 Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat planul de situație propus și extrasul CF și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentant se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor preluate din planurile de compartimentare, anexate prezentului raport;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate documentele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;

- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini; conform scopului prezentat, obiectul evaluării este considerat în situația dinaintea instituirii respectivei ipoteci;
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturia în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

B. Ipoteze speciale semnificative

- Nu este cazul.

1.12 Tipul raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și VPS 3 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivele Standarde.

1.13 Evaluarea este realizată în conformitate cu SEV

Standardele generale:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt:

SEV	IVS	RICS
SEV 100 - Cadrul general	IVS Framework	PS 2 – Ethics, competency, objectivity, and disclosures
SEV 104 - Tipuri ale valorii	IVS 104 – Bases of Value	VPS 4 – Bases of value, assumptions, and special assumptions

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile:

SEV	IVS	RICS
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării	IVS 101- Scope of work	VPS 1 – Terms of engagement
SEV 102 - Documentare și conformare	IVS 102 – Investigations and compliance	PS 1 – Compliance with standards where a written valuation is provided VPS 2 – Inspections, investigations, and records
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare	IVS 105 – Valuation Approaches and Methods	VPS 5 – Valuation approaches and methods

- Prezentă evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor:

SEV	IVS	RICS
SEV 103 - Raportare	IVS 103 - Reporting	VPS 3 – Valuation reports

- Obiectul evaluării fiind o proprietate generatoare de afaceri (PGA), procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV	IVS	RICS
GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri		VPGA 4 – Valuation of individual trade related properties
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare	IVS 400 Real Property Interests	VPGA 8 – Valuation of real property interests
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile		

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

Darian este o companie recunoscută de RICS, și în acest sens respectă și reglementările obligatorii din setul de standarde RICS Valuation – Global Standards (Red Book).

Activitatea de evaluare a bunurilor este reglementată în România prin lege, asadar prevederile RICS Valuation – Global Standards, PS 1 para. 4 sunt aplicabile acestui raport de evaluare, ceea ce înseamnă că raportul de evaluare respectă prevederile Standardele de Evaluare a Bunurilor obligatorii în România, dar a fost întocmit și cu respectarea cerințelor RICS Valuation – Global Standards.

Excepțiile de la aplicarea RICS Valuation – Global Standards, PS 1 sunt următoarele:

- Prevederile PS 1 para 3.5 nu pot fi aplicate în România : sistemul de măsurare al clădirilor este cel oficial stabilit prin standardele de măsurare naționale impuse de legislația românească; în acest context luarea în considerare a IPMS (International Property Measurement Standards) nu este posibilă.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea fizica și legala a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în Mun. Timișoara, Bdul. Liviu Rebreanu, Nr. 157, Jud. Timiș; această adresă se află în zona mediană a orașului Timișoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- La N: proprietate privată – Bază sportivă;
- La V: proprietate privată – Bază sportivă;
- La S: Bdul. Liviu Rebreanu;
- La E: proprietate privată – Baza sportivă Helios.

Conform informațiilor primite de la client, de la data punerii în funcțiune (2011) până în prezent, amplasamentul a fost folosit ocazional, în regim de circuit închis.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri				Observații	
			Identificare	Tip	Aria construită (Ac în mp)	Aria desfasurata (Ad in mp)		Aria utilă (Au în mp)
407013	14169/1/2; 14169/3/2;	12,092	Pavilion sportiv	S partial+P+1E	915.00	2,022.00	1,924.55	Su din relevee; Sc si Sd din plan de situatie
	Corp piscina		P+1E partial cu subsol tehnic	678.69	889.71	765.02	Su din memoriu tehnic; Sc si Sd din plan de situatie	
	14169/2/1/2; 14169/2/2/2;		Teren tenis		668.13	668.13	-	Sc si Sd din plan de situatie
	14169/2/1/1/2		Teren minifotbal		990.00	990.00	-	Sc si Sd din plan de situatie
Total		12.092.00			3.251.82	4.569.84	2.689.57	

Înscrierile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Document	Nr. / Data	Disponibil pentru evaluator
Extras CF nr. 407013	Nr. cerere 3828 / 10.01.2023	DA
Autorizație de construire	Nr. 1986 / 04.09.2003	DA
Autorizație de construire	Nr. 767 / 26.03.2007	DA
Autorizație de construire	Nr. 2265 / 09.10.2009	DA
Certificat de urbanism	Nr. 2264 / 21.05.2009	DA
Proces verbal de recepție la terminarea lucrării	Nr. 98 / 20.08.2013	DA
Certificat de atestare fiscală	Nr. IF2017-050853 / 26.06.2017	DA
Plan de situație propus și relevee	-	DA

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2 Identificarea componentelor non-imobiliare

În urma inspecției realizate pe lângă activele imobiliare analizate au fost identificate o serie de componente non-imobiliare ce asigură buna funcționare a complexului comercial, printre acestea amintim: centrale termice, sistem ventilație/încălzire, boilere, echipament piscina. Menționăm faptul că aceste active non-imobiliare sunt incluse în cadrul opiniei oferite.

De asemenea, menționăm faptul că la momentul inspecției au fost identificate o serie de mijloace fixe ce țin de activitate curentă a unității hoteliere (dotari - mașini de spălat, mobilier, veselă, echipamente de bucătărie, etc.); active a căror valoare/aport nu este surprins în cadrul opiniei oferite.

2.3 Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.3.1 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Timișoara este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Se află în vestul României, aflându-se pe râul Bega, aproape de frontierele cu Ungaria și Serbia. Orașul este amplasat în sud-estul Bazinului Panonic, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Suprafața municipiului este de 12.927 ha. În ultimii 20 de ani, Timișoara și-a extins hotarele cu circa 8%, ceea ce înseamnă aproximativ 1.000 de hectare, datorită construirii de noi cartiere sau zone de locuit la case sau blocuri – ansambluri rezidențiale. Populația este de 300.000 de locuitori. Timișoara este un centru industrial, comercial, medical, financiar și universitar important pentru România.

Este conectată la rețeaua de drumuri europene respectiv naționale prin următoarele căi rutiere: drumul european E70, drumul european E671, drumul național 6, drumul național 59 și drumul național 69. De asemenea, orașul se află la intersecția dintre coridorul 4 pan-european Hamburg-Istanbul și dublura coridorului european Barcelona-Sankt Petersburg. De asemenea, orașul este străbătut în N-E de Autostrada A1, ce continuă cu autostrada M43 din Ungaria.

Pe cale feroviară, municipiul are conexiuni feroviare zilnice cu toate zonele din România, având cea mai densă rețea feroviară din România și este al doilea nod feroviar al țării (9 direcții). Orașul dispune de 5 gări: Timișoara Nord, Timișoara Vest, Timișoara Sud, Timișoara Est și Timișoara C.E.T. În fiecare zi, din gara Timișoara Nord pleacă 87 de trenuri naționale și internaționale.

De asemenea, Timișoara dispune de Aeroportul Internațional „Traian Vuia”, al treilea cel mai aglomerat aeroport românesc ca număr de pasageri (1,7 milioane în 2017) și cel mai important nod aerian din Euroregiunea Dunăre–Criș–Mureș–Tisa.

Timișoara este unul dintre cele mai dinamice centre economice și comerciale din România. Prin funcțiunile sale complexe, orașul Timișoara polarizează un teritoriu mai larg, fiind cel mai mare centru economic, științific și cultural din regiunea de dezvoltare Vest, concentrând 25,8% din populația urbană, peste 30% din producția industrială, cca. 35% din activitățile comerciale și 70% din studenții din regiune.

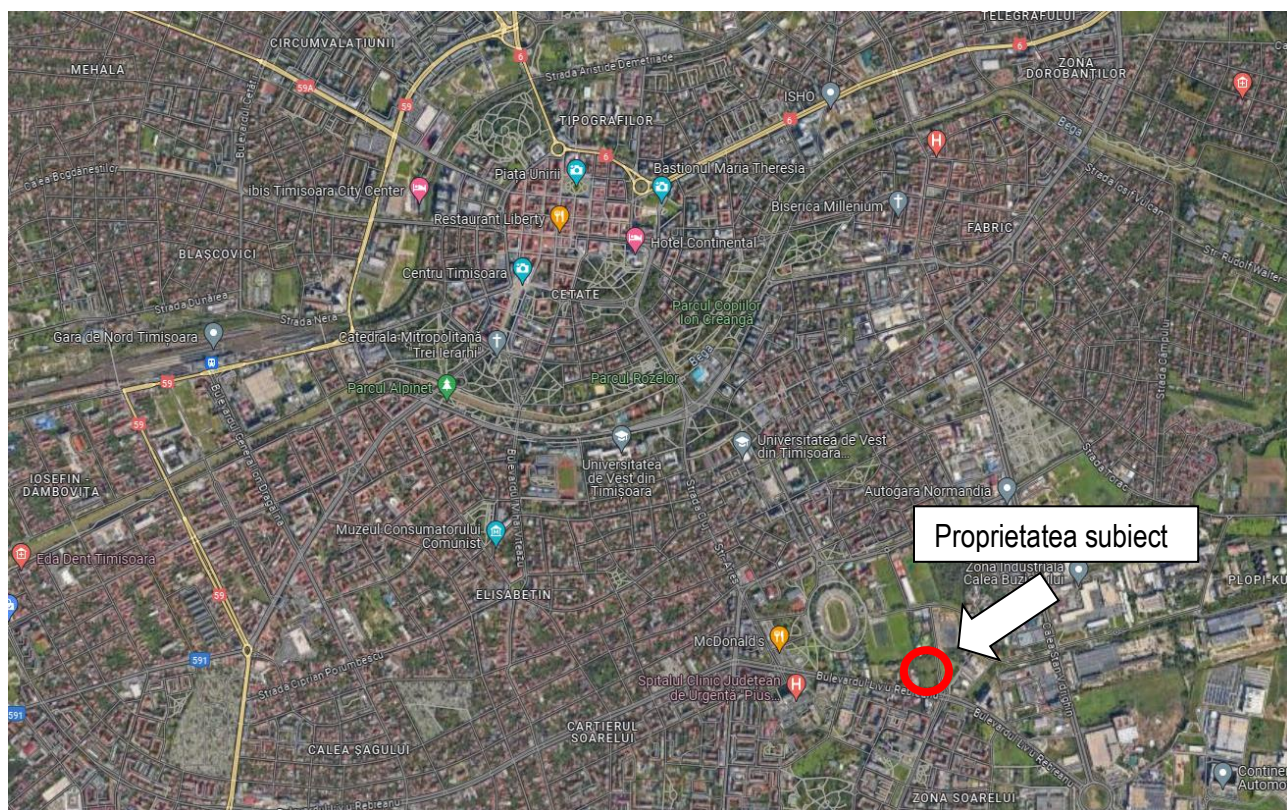
Principalele ramuri industriale care au cunoscut o amploare deosebită în Timișoara sunt industria chimică și petrochimică, industria metalurgică și de utilaje grele, industria alimentară, industria de comerț cu amănuntul, și construcții. Industria automotive a înregistrat o dezvoltare fulminantă în ultimii ani, ca o consecință a necesității dezvoltării tehnologice în cadrul unităților industriale existente, în zona Timișoarei concentrându-se firme de renume în acest domeniu. De asemenea, în municipiul Timișoara sunt concentrate un număr mare de firme, mai ales întreprinderi mici și mijlocii, în domenii tradiționale – cum sunt industria textilă și a confecțiilor, fabricarea articolelor de îmbrăcăminte și industria pielăriei și încălțămintei. Industria electronică și electrotehnică este o ramură de succes în industria orașului Timișoara, mai ales datorită investițiilor marilor întreprinderi cu activități în producția „high tech”, ceea ce a determinat și o dezvoltare a societăților autohtone.

Veniturile medii realizate de locuitori sunt peste media pe țară.

Principalele zone comerciale sau zone din localitate unde este grupată activitatea comercială și prestări servicii sunt zonele centrale și ultracentrale.

Zona în care este situat amplasamentul este specifică medianei municipiului, vecinătățile fiind predominante de imobile comerciale și rezidențiale,

În cele ce urmează prezentăm o imagine de ansamblu cu proprietatea subiect:



2.3.2 Analiza datelor despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de 12.092 mp și amenajările interioare și exterioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia;
- conexiune la utilități: electricitate, apă, gaz, canalizare;
- amplasamentul este împrejmuit cu gard de metal;
- parametrii urbanistici:

	Pentru incinta așa cum este
CUT (Ad totală / St)	0,37
POT (Ac totală /St)	27%

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente;
- deschiderea la calea de transport principală de cca. 144 ml la Blvd. Liviu Rebreanu;
- formă regulată;
- raportul laturilor adecvat;
- topografie plană;
- condiții de fundare normale;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren).

CONCLUZIILE ANALIZEI AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI

Avantaje:

- acces direct la calea de transport principală;
- echipare completă cu utilități;
- suprafață adecvată utilizării curente;
- formă favorabilă;
- deschidere la drum adecvată;
- raportul laturilor adecvat;
- topografie adecvată;
- condiții de fundare normale;
- fără expunere la pericole;

Dezavantaje

APRECIERE GENERALĂ

Caracteristicile amplasamentului și terenului reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă

2.3.3 Analiza datelor despre construcții

- Descriere constructivă – clădire:

Pavilion sportiv							
Identificare	Nr. din plan	C1					
	Tip clădire	Spațiu de cazare cu restaurant					
	Regim înălțime	Sp+P+E					
	Data PIF	2011					
	Utilizare	Unitate de cazare – Hotel 4 stele, regim închis					
Arii	Ac (mp)	915					
	Ad (mp)	2.022					
Sistem constructiv							
Infrastructură	Subsol	Spatii tehnice și de depozitare, sala fitness, sauna.		Finisaj interior	Pardoseli	Pardoseli din piatra, placi ceramice, mocheta, parchet lemn masiv	
	Parter	Recepție-garderobă și zonă de așteptare, restaurant, bucătărie, spatii personal și 6 camere (3 camere tip double și 3 camere tip apartament).					
	Etaj	Club cu terasa și 6 camere (3 camere tip double și 3 camere tip apartament).					
Fundații	Radier general din beton armat		Tencuieli		Decorative		
Suprastructură	Structură rezist.	Cadre din beton armat și cadre metalice			Zugrăveli	Lavabile	
	Planșee	Din beton armat			Placaje	Faianță în spații umede;	
Anvelopă	Închideri	Zidărie din cărămidă			Tavane	Gips carton și tapet	
	Compartimentări	Zidărie din cărămidă și gips carton			Tâmplărie	Din Lemn și PVC	
	Acoperiș	Terasa necirculabila		Electrice	De iluminat, prize și forță		
Finisaj exterior	Termosistem	Polistiren expandat de 5 cm		Instalații	Sanitare	Apă și canalizare menajeră	
	Tencuieli	Decorative			Încălzire	Centrală cu ventilo-convectoare	
	Zugrăveli	Lavabile de exterior			Ventilație	Da	
	Placaje	La soclu, din piatră naturală			Aer condiționat	Da	
	Tâmplărie	Din Aluminu cu geam termoizolant			Altele	De stingere incendii	
Particularități							
Deprecieri							
Fizice	Recuperabile						
	Nerecuperabile		El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare foarte bună			
			El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală			
Funcționale	Recuperabile						
	Nerecuperabile						
Externe	nu este cazul						
Apreciere stare generală: bună							
Fotografii suplimentare : se regăsesc în Anexe							

În continuare este evidențiată construcția cu spațiile de care dispune pe fiecare nivel:

-SUBSOL: 1 casa scara, 1 coridor, 1 centrala de ventilație, 1 sauna bărbăți, 1 sauna femei, 1 sala fitness, 1 spațiu tehnic, 1 centrala termica, 1 camera circulații verticale, 1 depozit, 1 depozit alimente, 1 depozit băuturi, 2 curți englezești.

-PARTER: 1 hol access, 1 recepție-garderobă, 1 hol distribuție, 2 grupe sanitare, 1 restaurant, 1 bucătărie, 1 terasa, 1 depozit, 1 depozit pentru terasa, 1 hol, 1 vestiar, 1 apartament personal (1 hol, 1 living, 1 bucătărie, 1 grup sanitar, 1 dormitor), 1 spălătorie-uscătorie, 6 camere (3 tip garsoniera și 3 tip apartament, cu 6 dormitoare, 6 bai, 3 living-uri și 3 terase).

-ETAJ: 1 cursiva de distribuție, 1 pasarela, 1 hol, 2 grupe sanitare, 1 depozit club, 1 club, 1 terasa, 1 depozit pentru terasa, 1 terasa necirculabila, 6 camere (3 tip garsoniera și 3 tip apartament, cu 6 dormitoare, 6 bai, 3 living-uri și 3 terase).

Clădire piscina						
Identificare	Nr. din plan	C1				
	Tip clădire	Piscina acoperita				
	Regim înălțime	Sth+P				
	Data PIF	2013				
	Utilizare	Piscina				
Arii	Ac (mp)	678.69				
	Ad (mp)	889.71				
Sistem constructiv						
Infrastructură	Subsol Parter	Spatii tehnice Piscina		Finisaj interior	Pardoseli	Piatra naturala
	Fundații	Radier general din beton armat			Tencuieli	Decorative
Suprastructură	Structură rezist.	Diafragme din beton armat			Zugrăveli	Lavabile
	Planșee	Din beton armat			Placaje	Faianță în spații umede;
Anvelopă	Închideri	Zidărie din cărămidă			Tavane	Gips carton și tapet
	Compartimentări	Zidărie din cărămidă și gips carton		Tâmplărie	Din lemn și PVC cu geam termoizolant	
	Acoperiș	Terasa necirculabila		Instalații	Electrice	De iluminat, prize și forță
Finisaj exterior	Termosistem	Polistiren expandat de 5 cm			Sanitare	Apă și canalizare menajeră
	Tencuieli	Decorative			Încălzire	Centrală cu ventilo-convectoare
	Zugrăveli	Lavabile de exterior			Ventilație	Da
	Placaje	La soclu, din piatră naturală			Aer condiționat	Da
	Tâmplărie	Din Aluminiu cu geam termoizolant			Altele	De stingere incendii
Particularități						
Deprecieri						
Fizice	Recuperabile					
	Nerecuperabile		El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare foarte bună		
			El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală		
Funcționale	Recuperabile					
	Nerecuperabile					
Externe	nu este cazul					
Aprecieri stare generală: bună						
Fotografii suplimentare : se regăsesc în Anexe						

Teren tenis		
Identificare	Nr. din plan	C1
	Tip clădire	Teren tenis
	Regim înălțime	P
	Data PIF	2013
	Utilizare	Teren tenis
Arii	Ac (mp)	668.13
	Ad (mp)	668.13

Teren minifotbal		
Identificare	Nr. din plan	C1
	Tip clădire	Teren minifotbal
	Regim înălțime	P
	Data PIF	2013
	Utilizare	Teren minifotbal
Arii	Ac (mp)	990
	Ad (mp)	990



CONCLUZIILE ANALIZEI CONSTRUCȚIILOR

Avantaje:

- clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare
- clădiri în stare bună

Dezavantaje

- nu au fost identificate

APRECIERE GENERALĂ

Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor imobilului evaluat reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă

2.3.4 Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

2.3.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Evaluatorul nu are la cunoștință informații cu privire la vânzările anterioare ale proprietății analizate.

2.3.6 Concluziile analizei proprietății

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje - deplin, clar și fără echivoc definit	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje - localitate urbană medie - densitate medie a populației - veniturile populației peste medie - rata șomajului sub medie - activitate comercială ridicată	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate - caracteristici favorabile ale populației arondate - factori guvernamentali favorabili - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - acces direct la calea de transport principală - echipare completă/adecvată cu utilități - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile construcțiilor	Avantaje - clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare - clădiri în stare bună	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona superioară a acestuia.

3 Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată de tip: bază sportivă cu spații de cazare. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală.

Proprietatea analizată este o Bază sportivă cu unități de cazare, ce dispune de sauna, sala de fitness și restaurant. Astfel, am identificat o piață hotelieră și a bazelor sportive pentru aceasta proprietate.

Având în vedere faptul că piața hotelieră este de regulă influențată de o serie de factori, precum: numărul de stele, locația în interiorul municipiului, regiunea de amplasare (regiune turistică, regiune de tranzit, regiune economică, sau un mixt între acestea), facilitățile conexe: restaurant, săli de conferințe, sală de sport, etc.; piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața hotelurilor catalogate la 4 stele de la nivelul Mun. Timișoara.

3.2 Analiza de piață sector hotelier

Industria hotelieră din România

Industria hotelieră din România este evaluată la 1,3 miliarde euro în 2023, poziționând țara pe locul al 17-lea în Europa, conform unui studiu realizat de Ibis World în 2023. România se află pe acest loc încă din 2016, chiar dacă industria hotelieră s-a aflat pe un trend ascendent până la izbucnirea pandemiei.

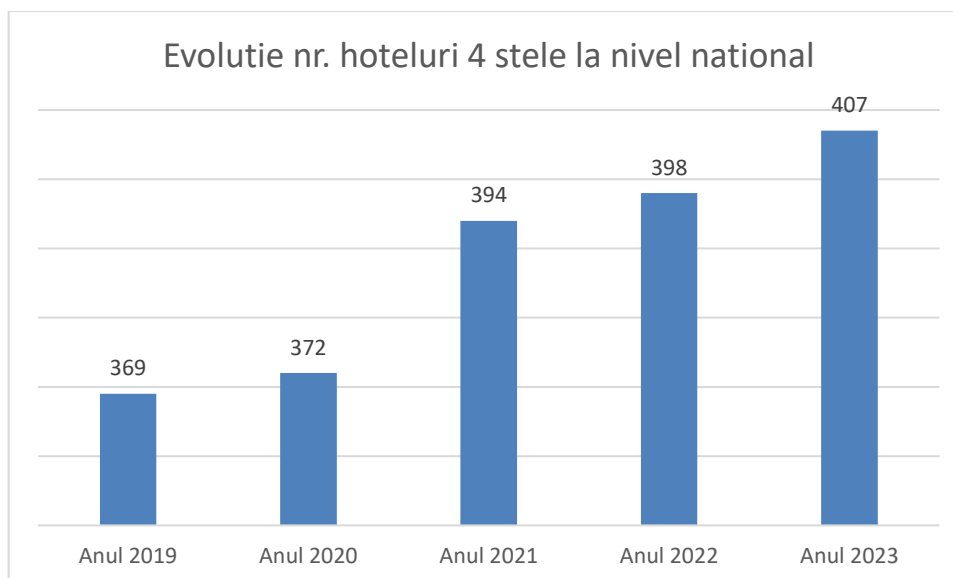
Industria hotelieră din România a urmat tendințele globale de creștere în 2022 în ceea ce privește gradul de ocupare din hoteluri, sosirile înregistrate în întreaga țară ajungând la 82% din nivelul de dinaintea pandemiei, conform Institutului Național de Statistică. În anul 2022 industria hotelieră locală a avut rezultate mai bune. Două tendințe majore și oarecum divergente au apărut pe piața hotelieră în acest an.

În primul rând, conflictul Rusia-Ucraina a provocat un flux de refugiați în țările vecine, ceea ce a dus la o creștere rapidă a ratei de ocupare a hotelurilor în întreaga ECE, în special în Polonia și România.

În al doilea rând, creșterea cererii determinată de refugiați a fost contrabalansată de scăderea turismului intern care a urmat ridicării restricțiilor de călătorie internaționale. Astfel, gradul de ocupare, deși mai mare decât cel înregistrat în 2020-2021, a rămas sub nivelurile pre-pandemie.

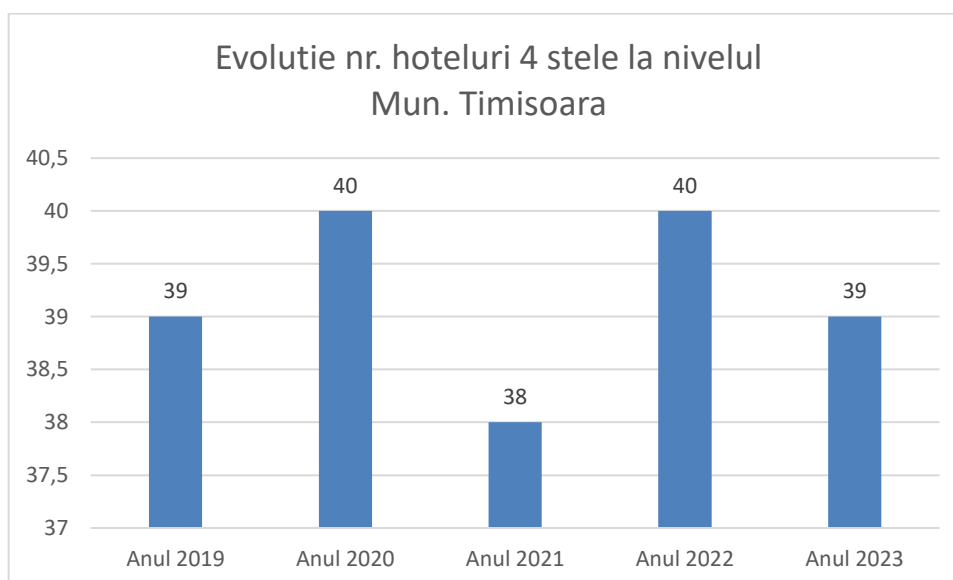
Evoluția numărului de Hoteluri, a locurilor-zile și a înnoptărilor

Evoluția numărului de hoteluri de 4 stele din România s-a situat pe un trend ascendent, crescând cu o medie de 2,5% anual. În perioada analizată, circa 9 hoteluri noi de 4 stele au fost inaugurate.



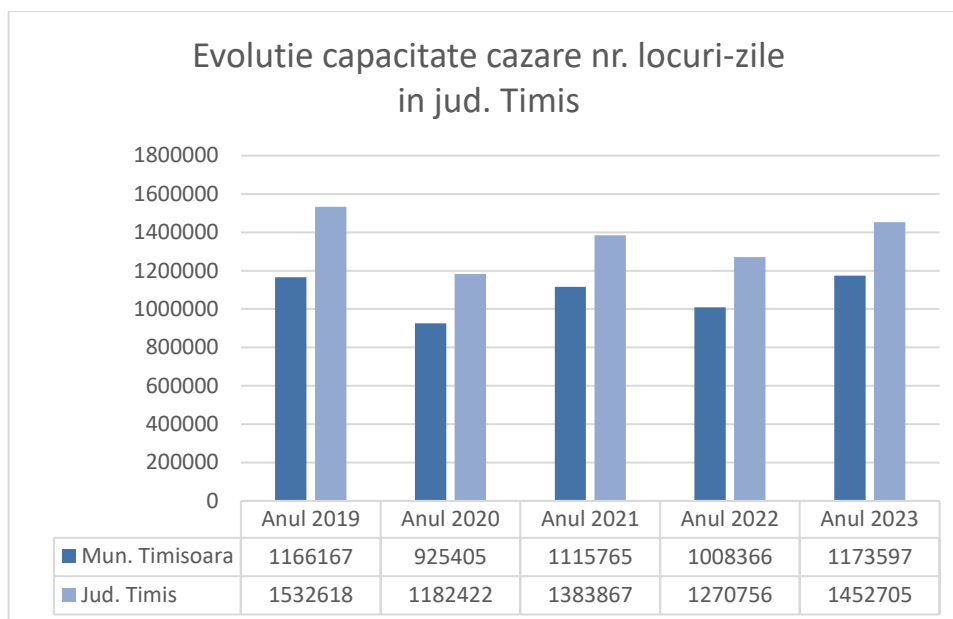
Sursa: Institutul National de Statistica, insse.ro

În municipiul Timișoara trendul a fost volatil, numărul de hoteluri ajungând la 39 în 2023.



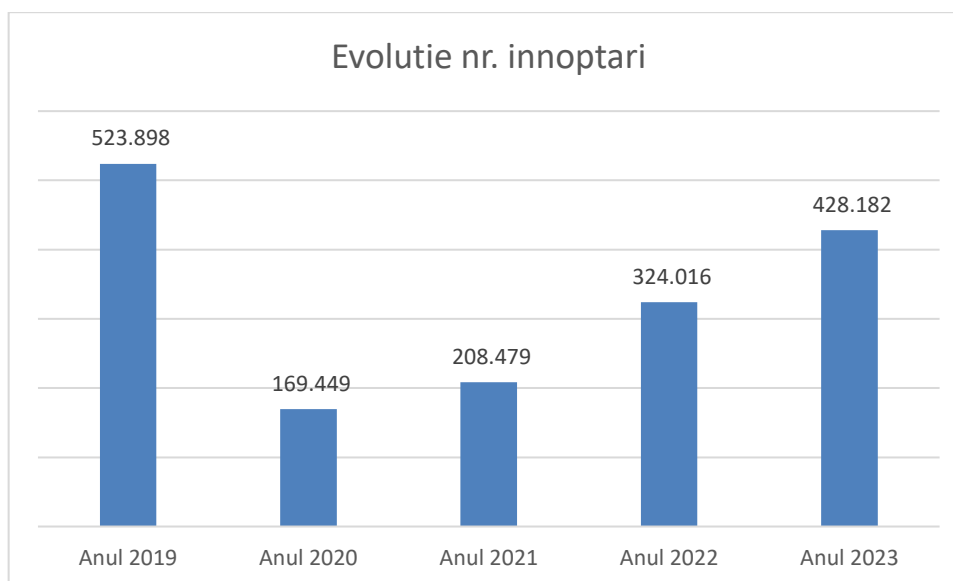
Sursa: Institutul National de Statistica, insse.ro

Capacitatea de cazare (nr. locuri-zile) a crescut treptat după scăderea provocată de pandemia COVID-19. Se poate observa că din cele peste 1,45 mil. locuri Județul Timiș, 1,17 mil. sunt din Municipiul Timișoara.



Sursa: Institutul National de Statistica, insse.ro

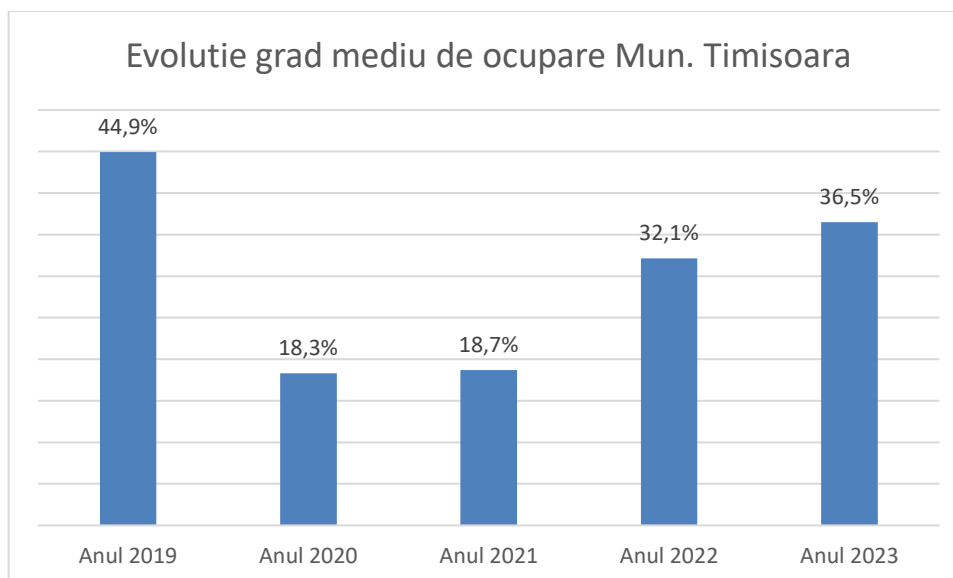
În anul 2022, numărul de înnoptări din Municipiul Timișoara s-a situat la aproximativ 81% din nivelul pre-pandemic (raportat la anul 2019).



Sursa: Institutul National de Statistica, insse.ro

Evoluția gradului de ocupare

Gradul de ocupare a hotelurilor din Timișoara a avut o scădere puternică în 2020 cu peste 25 p.p. în Mun. Timișoara, datorită impactului restricțiilor impuse de pandemia COVID-19. În 2023, Timișoara prezintă o creștere solidă, ajungând la nivelul de 36,5% grad de ocupare.



Sursa: Institutul National de Statistica, insse.ro

La nivelul municipiului Timișoara nu se cunoaște o statistică oficială clară cu privire la gradele medii de ocupare pentru diferite unități hoteliere, în funcție de clasificarea acestora. Din informațiile avute la dispoziție se pot desprinde următoarele concluzii:

- ✓ La nivel local gradele medii de ocupare pentru unități de cazare catalogate la 4 stele variază între 25% – 65%, în funcție de localizare, servicii conexe și tarife;
- ✓ În ceea ce privesc tarifele de cazare pentru hoteluri de 4 stele (de recepție, fără TVA, alte taxe aferente și mic dejun) acestea au o valoare medie de 500 lei/noapte pentru camere duble și 700 euro/noapte pentru apartamente. În cele ce urmează prezentăm o situație centralizată a acestor tarife:

Unitate	Locatie	Tip camera	Tarif mediu (lei)	TVA	Taxa Hoteliera	Mic dejun (lei)	Tarif net (lei)
Hotel Ice Spa Resort 4*	Timisoara	dubla	442,14	9%	2%	40	362
		apartament	860,00	9%	2%	40	738
Hotel Stein Collection 4*	Timisoara	dubla	690,17	9%	2%	0	621
		apartament	814,25	9%	2%	0	732
Hotel Savoy 4*	Timisoara	dubla	524,00	9%	2%	0	471
		apartament	710,00	9%	2%	0	639
Hotel Ambassador 4*	Timisoara	dubla	370,67	9%	2%	0	333
		apartament	564,75	9%	2%	0	508
Hotel Del Corso 4*	Timisoara	dubla	671,50	9%	2%	0	604
		apartament	1.109,00	9%	2%	0	997
Hotel Timisoara 4*	Timisoara	dubla	470,33	9%	2%	0	423
		apartament	943,33	9%	2%	0	848
Hotel Reghina Blue 4*	Timisoara	dubla	405,00	9%	2%	40	328
		apartament	596,00	9%	2%	40	500
Hotel Opera 4*	Timisoara	dubla	668,33	9%	2%	70	538
		apartament	913,33	9%	2%	70	759
Hotel Continental 4*	Timisoara	dubla	425,00	9%	2%	0	382
		apartament	925,00	9%	2%	0	832
Hotel Mercure Timisoara 4*	Timisoara	dubla	591,17	9%	2%	0	532
		apartament	862,75	9%	2%	0	776
Hotel La Residenza 4*	Timisoara	dubla	587,00	9%	2%	40	492
		apartament	778,43	9%	2%	40	664
Hotel Boutique Case Del Sole 4*	Timisoara	dubla	376,33	9%	2%	0	338
		apartament	607,00	9%	2%	0	546

Tip camera	Valoare medie (lei)
Double	500
Apartment	700

Conform analizei de piață realizate pentru o serie de unități hoteliere (atât afiliate unor lanțuri hoteliere, cât și independente) de la nivel național (Romania), s-a constatat o marjă operațională (EBITDA) mediana de 30,0%.

CAEN 5510 – Hoteluri și alte facilități de cazare similare

Nr.	Denumire companie	Website	Nr. stele	Marja EBITDA 2023	Marja EBITDA 2022	Marja EBITDA 2021	Marja EBITDA 2020	Marja EBITDA 2019
1	PHOENICIA EXPRESS S.R.L.	www.phoenicia-express.ro	4	36,15	23,99	22,72	20,69	17,41
2	PRITAX INVEST SRL	goldentulipanatowersibiu.com	4	25,84	46,52	35,73	6,52	34,50
3	IMPERIAL HOTEL MANAGEMENT SRL	www.balvanyosresort.ro	4	24,78	30,18	34,02	18,25	23,64
4	COMPLEX HOTELIER UNIREA SA	www.hotelunirea.ro	4	11,02	18,44	33,92	2,64	28,58
5	PALAS INTERNATIONAL RESORT SRL		4	49,52	53,13	38,51	22,50	45,51
6	BELVEDERE HORECA SRL	www.hotelbelvederebv.ro	4	25,16	31,05	29,05	12,70	23,99
7	EURO-TOUR SRL	www.hotelambient.ro	4	39,68	46,45	43,07	21,36	39,68
8	HELIN'S TRADING SRL	www.helinstrading.com	4	15,43	13,58	14,81	19,63	13,12
9	RO COM CENTRAL SA	www.hotelcentral.ro	4	16,44	29,95	15,30	8,93	12,18
10	N & C TURISM SRL	www.hotelcubix.ro	4	21,40	26,76	32,77	15,84	16,62
11	PIETROASA SA	www.hotelpietroasa.ro	4	27,64	38,96	31,51	5,19	36,42
12	BODU SRL	www.crystalpalacehotel.ro	4	21,02	32,21	21,23	21,93	35,91
13	DENIM HERMANSTADT SRL	pensiuneadenim.ro	4	7,96	17,99	13,72	19,48	17,16
14	PRIVO IN SRL	www.hotelprivo.ro	4	22,16	25,05	25,65	39,87	30,76
15	COCOR TURISM S.A.	www.cocorspahotel.ro	4	0,39	20,99	22,78	25,53	29,38
16	FOND EXIM SRL	www.hotel-parliament.ro	4	29,05	35,46	42,68	7,91	43,07
17	GENERAL HOTEL GROUP S.R.L.	www.ramadasibiu.ro	4	23,09	18,98	16,75	8,28	20,64
18	MATELO COM SRL	hotelsonnenhof.ro	4	25,59	31,54	35,82	28,94	30,57
19	EUROPECA IMPEX SRL	www.hoteleuropeca.ro	4	40,83	51,33	35,80	10,06	38,68
20	MERA RESORT SRL	www.meraresort.ro	4	18,16	57,56	18,06	16,29	36,19
Mediana				23,9%	30,6%	30,3%	17,3%	30,0%
Mediana (2019-2023)				30,0%				

3.3 Analiza piață terenuri de tenis, terenuri de minifotbal și spa

Terenurile de tenis și minifotbal se regăsesc în aria Timișoarei cu preponderență în zone median-periferice, cu o concentrație importantă în zona Stadion. De-a lungul anilor, numărul acestor terenuri a crescut. Tarifele medii practicate de terenuri de tenis se află între 80-150 de lei pe ora, iar pentru terenurile de fotbal se află între 250-350 de lei pe ora.

Cat despre spa (bazin + sauna), acestea fac parte, în general, din incinta hotelurilor specializate pe aceste servicii. Tarifele medii practicate de aceste incinte se află între 40-80 de lei pe zi.

3.4 Analiza piață terenuri comerciale

În ceea ce privește piața terenurilor, prețurile din semestrul I 2024 s-au majorat, comparativ cu semestrul anterior.

TERENURI	2023 Sem 1		2023 Sem 2		2024 Sem 1	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU						
central	280 €	400 €	280 €	400 €	300 €	450 €
median	220 €	350 €	220 €	350 €	250 €	400 €
periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	90 €	120 €	90 €	120 €	100 €	150 €
periferic cu perspectivă de dezvoltare	17 €	25 €	17 €	25 €	20 €	30 €
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE						
ultracentral	550 €	800 €	550 €	800 €	700 €	1.000 €
central	430 €	570 €	430 €	570 €	500 €	700 €
median	210 €	320 €	210 €	320 €	250 €	400 €
TERENURI INDUSTRIALE						
median	45 €	85 €	45 €	85 €	45 €	85 €
periferic	35 €	50 €	35 €	50 €	35 €	50 €

3.5 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea";
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.6 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică; predomină construcțiile noi;
- există teren liber; există posibilitatea construirii de noi "unități", în zone mai puțin consacrate, dar aceasta este redusă dat fiind faptul că creditele pentru construcții și finanțarea sunt dificil de obținut;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic;
- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative.

3.7 Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.8 Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadru general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.8.1 CMBU a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea comercială alături de cea administrativă și cazare; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea actuală (comercială), ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

3.8.2 CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

3.9 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin venit.
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una comercială (unitate de cazare și alimentație publică) și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Interval de valori	Observații
Grade de ocupare unități hotelier comparabile	25% – 65%	
Tarife medii per cameră	400 – 900 lei	Tarife fără mic dejun
Preț mediu teren comercial (destinație bază sportivă)	100 – 200 euro/mp	
Tarife medii teren tenis	80 – 150 lei/ora	
Tarife medii teren minifotbal	250 – 350 lei/ora	
Tarife medii spa (bazin + sauna)	50 – 80 lei/zi	

4 Evaluarea

În conformitate cu Standardele ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

Proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu a fost aplicată.

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică sunt cunoscute elemente precum gradul de ocupare, tarife respectiv marje operaționale pentru unități de cazare similare cu cea analizată, motiv pentru care abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizare fluxurilor de numerar (DCF).

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate și contractuale, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizare fluxurilor de numerar (DCF).

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; Deoarece proprietatea subiect este mai nouă (an PIF: 2011), abordarea prin cost a fost aplicată.

4.1 Valoarea de piață a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

4.1.1 Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Comparabilele selectate sunt următoarele:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Timisoara, Blv. I Bulbuca, Zona Stadion	Timisoara, Zona Lipovei	Timisoara, Zona Calea Sagului	Timisoara, Zona Lipovei
8	Tipul drumului de acces	principal	principal	principal	principal
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	12.092	10.000	5.148	6.983
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox)	144	40	36	30
12	Raport front / adâncime	1 11/16	3/16	4/16	2/16
13	Topografie	plan	plan	plan	plan
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	altele	0	0	0	0
19	Amenajări existente	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
20	Zonare	comercial	comercial-rezidential	comercial-rezidential	comercial-rezidential
21	CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial
Pret total (EURO)			1.800.000	797.940	1.245.000
Pret / mp (EURO)			180	155	178
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)			-10%	-10%	-10%

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		162	140	160
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0,0	0,0	0,0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162	140	160
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162	140	160
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162,0	139,5	160,5
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162,0	139,5	160,5
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	corecție totală pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (Eur/mp)		162,0	139,5	160,5
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162,0	139,5	160,5
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Timisoara, Blv. I Bulbucă, Zona Stadion	Timisoara, Zona Lipovei	Timisoara, Zona Calea Sagului	Timisoara, Zona Lipovei
	Corecția unitară sau procentuală		0%	20%	0%
	Corecție totală pentru localizare		0,0	27,9	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162,0	167,4	160,5
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	principal	principal	principal	principal
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162,0	167,4	160,5
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafață)	12.092,00	10.000,00	5.148,00	6.983,00
	Corecția unitară sau procentuală		0%	-5%	-5%
	Corecție totală pentru dimensiuni		0,0	-8,4	-8,0
b	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru formă		0,0	0,0	0,0
c	Front stradal - deschidere la fatada	144	40	36	30
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru front stradal		0,0	0,0	0,0
d	Raport front/adâncime	1 11/16	3/16	4/16	2/16
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru raport		0,0	0,0	0,0
e	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	Corecție totală caracteristici fizice		0,0	-8,4	-8,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162,0	159,0	152,4

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		162,0	159,0	152,4
11	UTILIZARE/ZONARE				
	Utilizare/Zonare	prestari servicii: complex sportiv	asimilabil + rezidential	asimilabil + rezidential	asimilabil + rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		-30%	-30%	-30%
	Corecție totala pentru utilizare/zonare		-48,6	-47,7	-45,7
	Preț corectat (EUR/mp)		113,4	111,3	106,7
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 110	€ 110	€ 110
	Corecție totală netă	(absolut)	-48,6	-28,2	-53,8
		(procentual)	-30%	-20%	-34%
	Corecție totală brută	(absolut)	48,6	84,0	53,8
		(procentual)	30%	60%	34%
	Suprafata (mp)	12.092			
	Opinie EUR / mp	€ 110			
	Valoare estimata _EURO	1.330.000			
	Valoare _RON	6.620.000			
	Curs valutar	4,9747			
	Data evaluarii	01-Nov-24			

Pentru elemente de comparație analizate, au fost necesare următoarele ajustări:

- Tip comparabilă:
 - Au fost ajustate negativ prețurile tuturor ofertelor cu 10% (în urma discuțiilor purtate cu proprietarii și agențiile imobiliare care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, s-a identificat această marjă de negociere din piață, ce pot varia dacă prețul de ofertă surprinde și specula imobiliară);
- Localizare:
 - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 20% pentru o localizare inferioara subiectului; ajustarea a reieșit din analiza de piață a evaluatorului; ajustarea a reieșit din analiza pe perechi de date între comparabilele A și C;
- Caracteristici fizice:
 - Mărime (suprafață):
 - Comparabilele B și C au fost ajustate negativ cu 5% pentru o suprafață mai mica comparativ cu suprafața subiectului; ajustarea a reieșit din analiza pe perechi de date între comparabilele A și B, respectiv A și C;
- Utilizare/zonare:
 - În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că este necesar aplicarea de ajustări negative tuturor comparabilelor, acestea având utilizări considerate superioare subiectului (rezidențiale sau mixte); ajustarea a reieșit din analiza de piață a evaluatorului.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual). Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabile **A** deoarece proprietății **A** i-au fost aduse cele mai puține ajustări (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitară terenului subiect, este cca **110** Euro/mp.

Valoarea terenului este: **1.330.000 EUR (6.620.000 LEI)**.

4.1.2 Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin piață este:

Valoare de piață teren:	1.330.000	EUR
	6.620.000	LEI

4.2 Abordarea prin venit

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate², aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Conform SEV 232, paragraful 12 „PGA sunt considerate proprietăți comerciale individuale și, în mod curent, se evaluează utilizând abordarea prin venit, pe baza profitului lor potențial înainte de dobândă, de impozit și de amortizare (EBITDA), corectat pentru a reflecta activitatea unui operator de eficiență rezonabilă și, adesea, fie pe baza metodologiei DCF, fie prin utilizarea unei rate de capitalizare aplicate la EBITDA. Rata de actualizare sau de capitalizare trebuie să fie adecvată profitului operațional sustenabil (EBITDA) și să fie bazată pe tranzacții comparabile relevante de pe piață.”

Evaluarea s-a realizat utilizând metoda DCF bazată pe fluxurile financiare nete, actualizate cu o rată adecvată acestor fluxuri. Având în vedere proprietatea analizată (hotel) și informațiile disponibile în piață, nu a putut fi estimată o rată de actualizare adecvată fluxurilor financiare la nivel de EBITDA. Utilizarea fluxurilor financiare nete, nu afectează valoarea estimată a proprietății, deoarece rata de actualizare este adecvată acestor fluxuri.

4.2.1 Unitate hotelieră

Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:

- ✓ Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor
- ✓ Estimarea WACC (Costului mediu ponderat al capitalului)
- ✓ Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale
- ✓ Deducerea Capitalului de Lucru (net working capital) și a dotărilor de natura non-imobiliară (ce nu țin de buna funcționare a clădirii).

² aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

Previțiunile au fost realizate pornind de la următoarele aspecte:

Pentru activitatea principală – cazare:

- ✓ Capacitatea de cazare a unității hoteliere. Conform inspecției realizate de către evaluator, coroborat cu datele centralizate primite de la client respectiv datele regăsite pe site-ul unității s-a constatat faptul că Pavilionul sportiv dispune în total de 12 de camere funcționale (6 duble și 6 apartamente), restaurant, sala fitness, sauna, etc.;
- ✓ Tarifele practicate de unitatea analizată se încadrează în marja regăsită la nivel local, motiv pentru care s-au utilizat tarifele medii pe cameră aferente proprietății subiect (500 lei/camera dubla și 700 lei/apartament);
- ✓ Gradele de ocupare regăsite atât în cazul unității analizate cât și la nivelul pieței locale pentru unitățile de cazare de 4 stele. Astfel perioada de previziune este caracterizată de un scenariu de creștere ușoară a gradelor de ocupare, de la 25% la 65% - grad de ocupare regăsit în piață pentru proprietăți similare și verificat în istoricul de exploatare al proprietății analizate.

Pentru activitatea secundară – alimentație publică/evenimente previziunile au în vedere datele furnizate de către client, corelate cu informațiile din piață. În cadrul veniturilor aferente restaurantului, s-a estimat o consumație medie de 80 lei/loc indexată anual cu nivelul inflației. În cadrul veniturilor aferente consumului micului dejun, s-a estimat un tarif mediu de 45 lei/persoană (indexat anual cu nivelul inflației) și un rulaj mediu de 60%, respectiv 60% din persoanele cazate servesc micul dejun.

Estimarea veniturilor pentru piscina + fitness s-a realizat pornind de la un număr mediu de 50 de clienți pe zi, tarif mediu perceput fiind de 60 lei pe zi. Estimarea veniturilor pentru terenul de tenis și cel de minifotbal s-a realizat pornind de la un număr mediu de 8 ore pe zi, la care s-a estimat un tarif mediu perceput de 120 lei pe ora pentru terenul de tenis și de 340 de lei pe ora pentru terenul de minifotbal.

Indicele prețurilor de consum (IPC)	2025	2026	2027	2028
- sfârșitul anului	3.8	2.9	2.7	2.5

Estimare venituri alimentatie publica

	lei				
	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
Restaurant					
Capacitate	50	50	50	50	50
Grad de ocupare	25%	35%	45%	55%	65%
Consumație medie / loc	80,00	82,64	85,12	87,67	90,30
Total venituri restaurant (lei)	365.000	527.863	699.041	880.015	1.071.219
Mic Dejun					
Numar innoptari	1.095	1.533	1.971	2.409	2.847
Tarif mediu / persoană (lei)	45,0	46,5	47,9	49,3	50,8
Rulaj mediu (60% din persoanele cazate servesc mic dejun)	60%	60%	60%	60%	60%
Total venituri mic dejun (lei)	29.565	42.757	56.622	71.281	86.769
TOTAL VENITURI ALIMENTATIE PUBLICA (LEI)	394.565	570.620	755.664	951.297	1.157.988

Estimare venituri din alte activități

Piscina + fitness	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
Numar mediu clienti / zi	50	50	50	50	50
Tarif / zi (lei)	60,0	62,0	63,8	65,8	67,7
Grad de ocupare (nr. zile pe an)	300	300	300	300	300
Venituri totale piscina	900.000	929.700	957.591	986.319	1.015.908
Teren tenis	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
Numar de ore/zi	8	8	8	8	8
Tarif / ora (lei)	120,0	124,0	127,7	131,5	135,5
Grad de ocupare (nr. zile pe an)	300	300	300	300	300
Venituri totale teren tenis	288.000	297.504	306.429	315.622	325.091
Teren fotbal	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
Numar de ore/zi	8	8	8	8	8
Tarif / ora (lei)	340,0	351,2	361,8	372,6	383,8
Grad de ocupare (nr. zile pe an)	300	300	300	300	300
Venituri totale teren fotbal	816.000	842.928	868.216	894.262	921.090
TOTAL VENITURI EVENIMENTE (LEI)	2.004.000	2.070.132	2.132.236	2.196.203	2.262.089

În ceea ce privesc cheltuielile operaționale s-au avut în vedere datele regăsite în cadrul bazei de date TP Catalyst (ce prezintă informații cu privire la situațiile financiare ale tuturor companiilor de la nivel național) în ceea ce privește marja EBITDA. A fost identificata o marja EBITDA mediana de 30% pentru activități hoteliere, aceasta marja fiind folosită pe întreaga durată a previziunii.

Premisele aplicării metodei sunt:

- ✓ Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli este întocmit în lei monedă nominală (se ia în calcul evoluția ratei inflației) previziunile financiare și rata de actualizare sunt exprimate în monedă nominală;
- ✓ Durata previziunii explicite are în vedere evoluția așteptată a activității, până la un nivel regăsit în piață;
- ✓ Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva, specifică, de neîndeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibile a fi avute în vedere la momentul evaluării.

Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor

Presupune parcurgerea următoarelor etape:

- ✓ Estimarea bugetului previzional (Contul de profit și pierderi);
- ✓ Estimarea valorii componentelor non imobiliare;
- ✓ Estimarea capitalului de lucru net;
- ✓ Estimarea investițiilor de mentenanță anuale.

Bugetul previzional

S-a ținut cont de tariful mediu practicat pe piață (aproximativ 500 lei / camera dubla și de 700 lei / apartament). Menționăm ca aceste tarife nu includ mic dejun sau alte taxe aferente. Veniturile din cazare au în vedere cei doi factori prezentați mai sus – tarif respectiv grad de ocupare. Nivelul amortizării a fost preluat din situațiile contabile ale clientului.

Prezentăm în continuare, sintetic, bugetul de venituri și cheltuieli anual:

4,9747 lei/euro	Previziuni - Lei						VT
	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5		
Număr de camere	12	12	12	12	12		12
Camera Dubla	6	6	6	6	6		6
Apartament	6	6	6	6	6		6
Camere disponibile (numar de camere * 365)	4.380	4.380	4.380	4.380	4.380		4.380
Grad mediu de ocupare - hotel	25%	35%	45%	55%	65%		65%
Număr de înnoptări (camere disponibile * grad de ocupare)	1.095	1.533	1.971	2.409	2.847		2.847
Tarif mediu / cameră Dubla (lei)	500	517	532	548	564		581
Tarif mediu / cameră Apartament (lei)	700	723	745	767	790		814
Structura veniturilor							
Cazare	657.000	950.153	1.258.275	1.584.028	1.928.194		1.986.040
%	22%	26%	30%	33%	36%		36%
Alimentatie publica, alte evenimente (restaurant, evenimente)	394.565	570.620	755.664	951.297	1.157.988		1.192.727
%	13%	16%	18%	20%	22%		22%
Alte activitati (piscina, fitness, teren tenis, teren fotbal)	2.004.000	2.070.132	2.132.236	2.196.203	2.262.089		2.329.952
%	66%	58%	51%	46%	42%		42%
TOTAL VENITURI	3.055.565	3.590.905	4.146.174	4.731.528	5.348.271		5.508.719
%		17,5%	15,5%	14,1%	13,0%		3,0%
TOTAL CHELTUIELI	2.139.751	2.514.639	2.903.483	3.313.394	3.745.287		3.808.113
EBITDA	915.814	1.076.266	1.242.691	1.418.133	1.602.984		1.700.605
%		30,0%	30,0%	30,0%	30,0%		30,0%

Capitalul de lucru net

În estimarea capitalului de lucru am considerat nivelul cheltuielilor pentru funcționarea unității timp de o luna.

Estimarea WACC (Costului mediu ponderat al capitalului)

Estimarea ratei de actualizare (WACC - Weighted Average Cost of Capital) este realizată pe baza costului capitalului propriu și al capitalului împrumutat (datoriile financiare), ca o medie ponderată a acestora. Ponderile sunt cele reprezentate de fiecare sursă de finanțare în total capital investit.

În prezent ratele de actualizare sunt influențate în mare măsură de rata crescută a inflației. În aceste condiții, componentele WACC precum rata fără risc și rata dobânzii au valori ridicate. Din această cauză am preferat folosirea de rate de actualizare diferite pentru perioada de analiză explicită și perpetuitate, considerând că, o dată cu scăderea inflației, vor scădea și ratele de actualizare.

$$WACC = K_e * E/(D+E) + K_d * D/(D+E) * (1-t)$$

K_e – costul capitalului propriu

K_d – costul datoriei (rata nominală a dobânzii)

E – valoarea de piață a capitalului propriu

D – valoarea de piață a datoriei

t – cota de impozitare

Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity)

Costul capitalului propriu este estimat cu ajutorul modelului CAPM (Capital Assets Pricing Model), care face o corelație între riscul activului evaluat și riscul pieței de capital în ansamblu.

Relația de calcul pentru estimarea costului capitalului propriu prin modelul CAPM este:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + CRP$$

K_e – costul capitalului propriu (cost of equity)

R_f – rata fără risc (risk free rate)

ERP – prima de risc a pieței de capital dezvoltate (equity risk premium)

β – riscului sistematic al întreprinderi sau întreprinderilor comparabile

CRP – prima de risc de țară (country risk premium)

a - prima de risc specific

Fluxurile de numerar disponibile au fost întocmite în prețuri curente astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (include inflația așteptată).

1. Rata fără risc (R_f) și Prima de risc de țară (CRP)

Rata fără risc reprezintă rentabilitatea oferită de activele considerate fără risc. Investitorii consideră ca active fără risc obligațiunile suverane cu rating AAA. Astfel, rata fără risc este randamentul la scadență al acestor obligațiuni cu scadență pe termen lung (mai mare de 10 ani).

Este necesară adăugarea primei de risc de țară deoarece ERP a fost estimată pentru o piață de capital dezvoltată, iar piața de capital românească este considerată de frontieră, conform clasificării MSCI (Morgan Stanley Capital International).

În cazul nostru am preluat randamentul la scadență al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, denominate în lei, care conțin atât rata fără risc cât și riscul de țară.

2. Prima de risc a pieței de capital dezvoltate (ERP)

Prima de risc a pieței de capital (ERP) reprezintă rentabilitatea suplimentară oferită de piața de capital în ansamblu, peste rata fără risc, pentru asumarea de către investitori a unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni.

3. Coeficientul β

Coeficientul de risc sistematic β exprimă riscul întreprinderii evaluate, în raport cu riscul pieței de capital în ansamblu.

4. Coeficientul α

Am considerat un risc nesistematic α de 1%, reprezentând riscul nerealizării bugetului previzionat și a volatilității pieței în care activează amplasamentul.

5. Rata dobânzii

Rata dobânzii a fost estimată la nivelul mediu al ultimilor 2 ani pentru perioada de previziune explicită, și la nivelul mediu al ultimilor 10 ani pentru perioada de previziune non-explicită.

Astfel, rata de actualizare pentru perioada de analiză explicită este următoarea:

Parametru	Definiție	Formulă	Valoare	Monedă	Sursa
Rfr+CRP	Rata fără risc + risc de țară România		7,0%	RON	Trading Economics, randamentul la scadență al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, preț de închidere 1 noiembrie 2024
ERP	Prima de risc a pieței de capital dezvoltate		6,0%		EUR recommended ERP, Kroll Cost of Capital Navigator,
β_u	Risc sistematic pentru companie neindatorată		0,83		Kroll Industry Cost of Capital, GICS 253010, Hotels, Restaurants & Leisure, EU, EUR
β_l	Risc sistematic pentru companie indatorată	$\beta_u * (1 + D/E(1-t))$	0,9		
α	Prima de risc nesistematic (specific)		1,0%		Primă de risc
Ke	Costul capitalului propriu	$Rfr + ERP + \beta + CRP + \alpha$	13,2%	RON	
D/E	Levier financiar		6,5%		Kroll Industry Cost of Capital, GICS 253010, Hotels, Restaurants & Leisure, EU, EUR
E/(D+E)		$E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$	93,9%		
D/(D+E)		$D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$	6,1%		
Kd	Rata nominală a dobânzii		8,0%	RON	Rata dobanzi, credite noi, societati nefinanciare, medie 2 ani
t	Cota de impozitare (nominală)		16,0%		
Kd*(1-t)	Rata efectivă a dobânzii		6,7%	RON	
WACC net	Costul mediu ponderat al capitalului net	$Ke * E/(D+E) + Kd * D/(D+E) * (1-t)$	12,8%	RON	

Rata de actualizare pentru perpetuitate este următoarea:

Parametru	Definiție	Formulă	Valoare	Monedă	Sursa
Rfr+CRP	Rata fără risc + risc de țară România		5,6%	RON	Trading Economics, randamentul la scadență mediu al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, medie istorică
ERP	Prima de risc a pieței de capital dezvoltate		5,5%		EUR recommended ERP, Kroll Cost of Capital Navigator,
β_u	Risc sistematic pentru companie neîndatorată		0,83		Kroll Industry Cost of Capital, GICS 253010, Hotels, Restaurants & Leisure, EU, EUR
β_l	Risc sistematic pentru companie îndatorată	$\beta_u \cdot (1 + D/E \cdot (1-t))$	0,9		
α	Prima de risc nesistematic (specific)		1,0%		Primă de risc
Ke	Costul capitalului propriu	$Rfr + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha$	11,4%	RON	
D/E	Levier financiar		6,5%		Kroll Industry Cost of Capital, GICS 253010, Hotels, Restaurants & Leisure, EU, EUR
E/(D+E)		$E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$	93,9%		
D/(D+E)		$D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$	6,1%		
Kd	Rata nominală a dobânzii		6,6%	RON	Rata dobanzi, credite noi, societati nefinanciare, medie 10 ani
t	Cota de impozitare (nominală)		16,0%		
$Kd \cdot (1-t)$	Rata efectivă a dobânzii		5,6%	RON	
WACC	Costul mediu ponderat al capitalului	$Ke \cdot E/(D+E) + Kd \cdot D/(D+E) \cdot (1-t)$	11,1%	RON	

Fluxuri financiare anuale

Sunt prezentate fluxurile financiare de-a lungul celor cinci ani de previziune explicită, compuse din trei categorii: fluxuri din operare, fluxuri din investiții și fluxuri din finanțare care se însumează.

Fluxurile din operare (exploatare) preiau fluxurile nete de numerar aferente fiecărui an estimate, precum și variația capitalului de lucru net estimată.

Fluxurile din investiții: Am considerat pentru perioada de previziune explicit o valoare a investițiilor de mentenanță la nivelul a unei cuartile din amortizare, iar în perioada de previziune non explicită, o valoare a investițiilor de mentenanță la nivelul amortizării anuale.

Fluxurile din finanțare: nu au fost luate în considerare deoarece valoarea estimată este valoarea de piață a capitalului investit.

Valoarea reziduală

Valoarea reziduală reprezintă valoarea afacerii după perioada de previziune explicită. Ca principiu, valoarea terminală a fost estimată în baza premisei continuității activității normale de exploatare după expirarea duratei de previziune explicită (primul an de previziune implicit, respectiv anul 6). Astfel aceasta s-a determinat prin capitalizarea fluxului de numerar aferent primului an al perioadei de previziune non explicite, ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade.

Conform formulei Gordon-Shapiro, rata de capitalizare se estimează astfel:

$$c = k - g, \text{ unde:}$$

c – rată de capitalizare

k - rată de actualizare

g – creștere perpetuă

Rata de capitalizare a fost estimată pornind de la rata de actualizare în perpetuitate (a) prin deducerea ratei de creștere anuală (g). Având în vedere situația regăsită în prezent în sectorul hotelier am luat în considerare o rată de creștere anuală perpetuă – g de 3%, echivalent cu rata inflației pe termen lung estimată de BNR pentru moneda lei.

Actualizarea fluxurilor financiare

		Previziuni - Lei					
	4,9747 lei/euro	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	VT
Număr de camere		12	12	12	12	12	12
Camera Dubla		6	6	6	6	6	6
Apartament		6	6	6	6	6	6
Camere disponibile (numar de camere * 365)		4.380	4.380	4.380	4.380	4.380	4.380
Grad mediu de ocupare - hotel		25%	35%	45%	55%	65%	65%
Număr de înnoptări (camere disponibile * grad de ocupare)		1.095	1.533	1.971	2.409	2.847	2.847
Tarif mediu / cameră Dubla (lei)		500	517	532	548	564	581
Tarif mediu / cameră Apartament (lei)		700	723	745	767	790	814
Structura veniturilor							
Cazare		657.000	950.153	1.258.275	1.584.028	1.928.194	1.986.040
%		22%	26%	30%	33%	36%	36%
Alimentatie publica, alte evenimente (restaurant, evenimente)		394.565	570.620	755.664	951.297	1.157.988	1.192.727
%		13%	16%	18%	20%	22%	22%
Alte activitati (piscina, fitness, teren tenis, teren fotbal)		2.004.000	2.070.132	2.132.236	2.196.203	2.262.089	2.329.952
%		66%	58%	51%	46%	42%	42%
TOTAL VENITURI		3.055.565	3.590.905	4.146.174	4.731.528	5.348.271	5.508.719
%			17,5%	15,5%	14,1%	13,0%	3,0%
TOTAL CHELTUIELI		2.139.751	2.514.639	2.903.483	3.313.394	3.745.287	3.808.113
EBITDA		915.814	1.076.266	1.242.691	1.418.133	1.602.984	1.700.605
%		30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
Cheltuieli cu amortizarea		196.119	196.119	196.119	196.119	196.119	196.119
EBIT		719.695	880.147	1.046.572	1.222.014	1.406.865	1.504.486
Impozit pe profit		115.151	140.824	167.452	195.522	225.098	240.718
Investitii in imobilizari		49.030	49.030	49.030	49.030	49.030	196.119
Variatia capitalului de lucru (NWC)		0	31.241	32.404	34.159	35.991	5.236
Cash flow la dispozitia investitorilor		751.633	855.172	993.806	1.139.422	1.292.865	1.258.533
Perioada de actualizare		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	
Rata de actualizare - WACC	12,8%						
rata de crestere perpetuu - g	3,0%						
Factorul de actualizare		0,94	0,83	0,74	0,66	0,58	
Cash flow la dispozitia investitorilor - actualizat		707.574	713.430	734.737	746.529	750.666	

Deducerea Capitalului de Lucru (NWC) și a dotărilor de natura non-imobiliară

Valoarea activelor de natura non-imobiliară (altele decât cele ce asigură buna funcționare a clădirii) a fost estimată pe baza datelor extrase din piață. Astfel, valoarea a fost estimată la 441.868 lei.

Capitalul de lucru a fost estimat ca fiind valoarea cheltuielilor de funcționare ale unității pentru o luna. Având în vedere tipologia activității – servicii hoteliere, unde plățile clienților sunt de regulă în avans, estimăm variația capitalului de lucru ca fiind nesemnificativă.

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	VT
Working capital - o luna de cheltuieli	178,313	209,553	241,957	276,116	312,107	317,343

În cele ce urmează prezentăm rezultatele evaluării întregii proprietăți analizate:

Fluxuri de numerar - an terminal	1.258.533
Rata de actualizare - perpetuitate	11,1%
Rata de creștere perpetuă - g	3,0%
Factorul de actualizare	0,62
Valoarea reziduală	15.568.029
Valoarea reziduală - actualizată	9.700.638
Valoare de piață complex hotelier, inclusiv dotari (lei)	13.354.000
Valoare de piață complex hotelier, inclusiv dotari (eur)	2.684.000
Dotari (lei) (-)	441.868
Capital de lucru (NWC) - lei (-)	178.313
Valoare de piață bază sportivă - lei (teren, construcții)	12.734.000
Valoare de piață, clădiri - lei	6.114.000
Valoare de piață, teren - lei	6.620.000
Opinie valoarea de piață activ supus analizei - lei	12.730.000
Opinie valoarea de piață activ supus analizei - eur	2.560.000

Valoarea de piață estimată pentru baza sportivă, la data evaluării, este de **12.730.000 LEI, echivalent a 2.560.000 EUR.**

Valoare de piață „Bază sportivă cu unități de cazare”	Euro	Lei
	2.560.000	12.730.000
Teren	1.330.000	6.620.000
Clădiri și construcții speciale	1.230.000	6.110.000

4.3 Abordarea prin cost

În această abordare este reflectată „gândirea” participanților pe piață, care fac legătură între valoare și cost. Indicația asupra valorii proprietății imobiliare subiect se obține prin deducerea din costul de nou al construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Ca și reflectare a principiului substituției, evaluatorul trebuie să ia în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar, în cuantumul și după cutuma pieței specifice.

La baza costului de nou poate sta fie costul de înlocuire³ (recomandat) fie cel de reconstruire⁴; în funcție de „istoricul” construirii și exploatării construcțiilor proprietății dar și a modului în care acestea „satisfac” cerințele pieței, costul de nou poate fi afectat de depreciere fizice, funcționale și externe.

Deprecierile fizice și cele funcționale pot fi recuperabile⁵ sau nerecuperabile⁶; deprecierea externă poate fi definitivă sau temporară.

4.3.1 Abordarea prin cost a proprietății imobiliare

Valoarea proprietății în această abordare este dată de suma dintre valoarea terenului și a construcțiilor (clădiri și construcții speciale), luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu cel al unei proprietăți identice sau a uneia similare, construită sau „virtuală” (descrisă într-un catalog sau manual de costuri). Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin acceptarea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost.

4.3.2 Selectarea și aplicarea metodei

Ca și metode specifice aplicate în cadrul abordării: costul de nou este de natura unui cost de înlocuire; el va fi determinat prin metoda comparației unitare; deprecierea cumulată va fi estimată prin metoda vârstă-durată de viață economică.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirilor;
- estimarea unei valori de înlocuire brute unitare care s-a bazat pe următoarele elemente:
 - pentru pavilion sportiv, corp bazin, teren tenis, teren minifotbal, împrejurimi, loc parcare și alee – publicația „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale”, apărut la Editura Iroval București 2010 și „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MIT EK și construcții speciale”, apărut la editura Iroval București 2016, reactualizate pe baza indicilor de actualizare valabili în perioada august 2024 - august 2025, corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare.

În anexe se regăsesc calculele pentru fiecare tip de construcție menționat.

³ Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

⁴ Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc., ale construcției subiect.

⁵ O depreciere poate fi recuperabilă atunci când poate fi remediată la date evaluării iar costul remedierii este mai mic decât plusul de valoare ce ar putea fi obținut.

⁶ O depreciere poate fi nerecuperabilă atunci când nu poate fi remediată la date evaluării sau/și costul remedierii este mai mare decât plusul de valoare ce ar putea fi obținut.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată **numai** pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară).

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

Stabilirea **uzurii fizice** s-a făcut în paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare clădire și aplicarea uzurii diferențiat pe element sau grup de elemente asemănătoare ca structura.

Pentru exprimarea cât mai corectă a coeficientului de uzura fizică real estimat s-a procedat la “descompunerea” clădirilor în categorii de lucrări unde sunt înglobate materiale cu viață lungă și categorii de lucrări unde sunt materiale cu viață scurtă. Pentru determinarea coeficientului de uzura clădirile au fost “descompuse” în următoarele categorii de lucrări:

- Structura de rezistență - durata de viață lungă
- Anvelopa - durata de viață medie
- Finisaje - durata de viață medie
- Instalații - durata de viață medie

Procentele de depreciere pe categorii de lucrări au fost determinate prin raportul dintre vârstă și durata de viață totală a elementelor. Pentru elementele cu viață scurtă durata de viață a fost considerată de 20 ani (finisaje respectiv instalații), pentru cele cu durata medie (anvelopa) de 40 ani iar pentru cele cu durata lungă (structura) de 80 ani în cazul construcțiilor din beton, de 20 de ani în cazul terenurilor de tenis și de minifotbal, de 20-40 ani în cazul construcțiilor speciale (împrejmuiri, parcuri, alee).

Calculul uzurii fizice este prezentat în tabelul următor:

Nr. Crt.	Nr. Plan	Denumire Mijloc Fix	Data PIF	Aria construita (mp)	Aria construita desfasurata (mp)	Aria utila (mp)	Metoda determinare CIB	CIB (eur/mp Ad/tona)	CIB (eur)	CIB (lei)	VARSTA	DUVT	Uzura fizica recuperabila	UZF structura	UZF anvelopa	UZF finisaje	UZF instalatii	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (lei)
														%	%	%	%	%	absolut
1	C1	Pavilion sportiv	2011	915	2.022	1.925	inlocuire	1.023	2.068.029	10.288.000	13,00	80	0	16%	33%	65%	65%	40%	4.113.000
2		Corp piscina	2013	679	890	765	inlocuire	937	833.633	4.147.000	11,00	80	0	14%	28%	55%	55%	34%	1.403.000
3		Teren tenis	2013	668	668	-	inlocuire	101	67.546	336.000	11,00	20	0	55%				55%	185.000
4		Teren minifotbal	2013	990	990	-	inlocuire	101	100.086	498.000	11,00	20	0	55%				55%	274.000
5		Imprejurimi	2013	389	389	-	inlocuire	170	66.043	329.000	11,00	20	0	55%				55%	181.000
6		Loc parcare	2013	28	28	-	inlocuire	158	4.338	22.000	11,00	40	0	28%				28%	6.000
7		Alee	2013	1.474	1.474	-	inlocuire	95	140.752	700.000	11,00	40	0	28%				28%	193.000
		TOTAL CONSTRUCTII		5.142	6.460				3.280.428										

Duratele de viață ale construcțiilor au fost considerate conform „Normativului privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale” Editat de INCERC Bucuresti.

Ponderile fiecărui element in estimarea gradului total de depreciere fizica a fost stabilit conform Normativului P135 – 1999 Editat de INCERC Bucuresti, astfel:

- in cazul construcțiilor administrative: 40% pondere structura, 17% pondere anvelopa, 25% pondere finisaje și 18% pondere instalații;

Determinarea deprecierei cumulate (externa + funcțională):

Deprecierea funcțională - nu au fost necesare depreciere funcționale deoarece în estimarea CIB-ului s-a pornit de la un substitut modern, ce elimină eventuale neadecvări funcționale.

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a. În cazul construcțiilor subiect, acest tip de depreciere a fost estimat utilizând conceptul cost-capacitate, prin metoda inutilității (raportat la gradul de ocupare al capacității de cazare). Astfel, analizând istoricul, precum și previziunile gradului de ocupare pe termen lung, coroborat și cu media pieței, s-a acordat o penalitate din inutilitate (procentuală) aferentă gradului mediu de ocupare de 41,5%. Deprecierea reieșită este de cca. 30% (factorul de scală utilizat este cel de 0,7).

Costul de înlocuire net

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale.

Pentru obținerea valorii totale a proprietății la valorile nete ale clădirilor și construcțiilor speciale se adaugă valoarea terenului.

Grila de calcul este prezentată mai jos:

Nr. Crt.	Nr. Plan	Denumire Mijloc Fix	Data PIF	Aria construita (mp)	Aria construita desfasurata (mp)	Aria utila (mp)	Metoda determinare CIB	CIB (eur/mp Ad/tona)	CIB (eur)	CIB (lei)	VARSTA	DUVT	Uzura fizica recuperabila	UZF structura	UZF anvelopa	UZF finisaje	UZF instalatii	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (lei)	Depreciere functionala		Valoare ramasa dupa deducere uzura fizica si deprecieri functionala	Depreciere din cauze externe		Depreciere cumulata		CIN (lei)	CIN euro
														%	%	%	%	%		absolut	%		absolut	absolut	%	absolut		
1	C1	Pavilion sportiv	2011	915	2.022	1.925	inlocuire	1.023	2.068.029	10.288.000	13,00	80	0	16%	33%	65%	65%	40%	4.113.000	0	0	6.175.000	30%	1.853.000	58%	5.966.000	4.322.000	869.000
2		Corp piscina	2013	679	890	765	inlocuire	937	833.633	4.147.000	11,00	80	0	14%	28%	55%	55%	34%	1.403.000	0	0	2.744.000	30%	823.000	54%	2.226.000	1.921.000	386.000
3		Teren tenis	2013	668	668	-	inlocuire	101	67.546	336.000	11,00	20	0	55%				55%	185.000	0	0	151.000	30%	45.000	68%	230.000	106.000	21.000
4		Teren minifotbal	2013	990	990	-	inlocuire	101	100.086	498.000	11,00	20	0	55%				55%	274.000	0	0	224.000	30%	67.000	68%	341.000	157.000	32.000
5		Imprejurimi	2013	389	389	-	inlocuire	170	66.043	329.000	11,00	20	0	55%				55%	181.000	0	0	148.000	30%	44.000	68%	225.000	104.000	21.000
6		Loc parcare	2013	28	28	-	inlocuire	158	4.338	22.000	11,00	40	0	28%				28%	6.000	0	0	16.000	30%	5.000	50%	11.000	11.000	2.000
7		Alee	2013	1.474	1.474	-	inlocuire	95	140.752	700.000	11,00	40	0	28%				28%	193.000	0	0	507.000	30%	152.000	49%	345.000	355.000	71.000
		TOTAL CONSTRUCTII		5.142	6.460				3.280.428													9.965.000					6.980.000	1.400.000
		TEREN			12.092			110																			6.620.000	1.330.000
		TOTAL PROPRIETATE																									13.600.000	2.730.000

4.3.3 Rezultatul metodei

După efectuarea calculelor, valoarea obținută este: **13.600.000 LEI, echivalent a 2.730.000 EUR**

5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1 Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Abordarea prin piață	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
rezultatul în LEI	-	13.600.000	12.730.000
rezultatul în EUR	-	2.730.000	2.560.000

5.2 Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, dintre rezultatele prezentate mai sus, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei și de scopul evaluării (împreună cu factorii relevanți pentru estimarea performanțelor amplasamentului). De asemenea, am analizat, pentru fiecare dintre abordările aplicate, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
credibilitate	Buna	Buna
relevanță	Buna	Suficienta
adecvare	Buna	Suficienta

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a activului supus analizei, la data de 01.11.2024, este cea obținută în abordarea prin venit, respectiv (rotunjit la zeci de mii de EUR/LEI întregi):

abordarea prin venit: 12.730.000 LEI echivalent a 2.560.000 EUR

Valoarea defalcata pe fiecare componenta este prevăzută în tabelul de mai jos:

Valoare de piață „Bază sportivă cu unități de cazare”	Euro	Lei
	2.560.000	12.730.000
Teren	1.330.000	6.620.000
Clădiri și construcții speciale	1.230.000	6.110.000

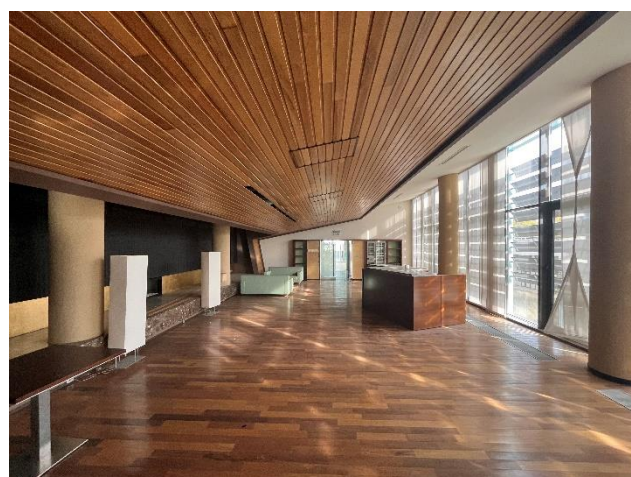
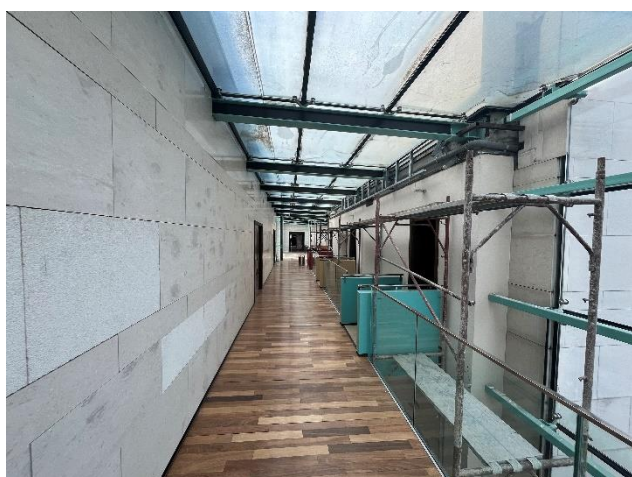
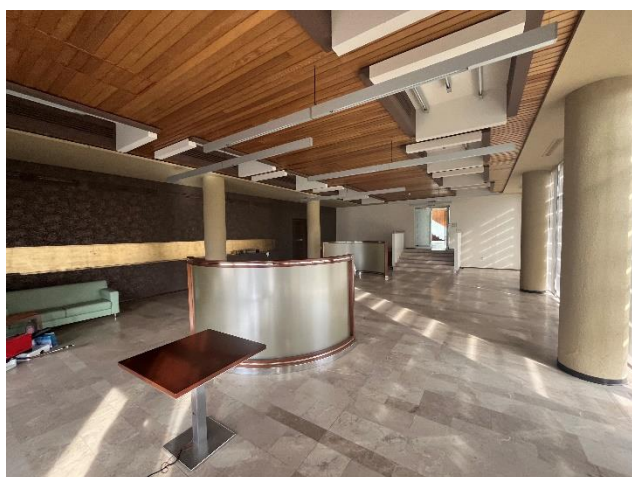
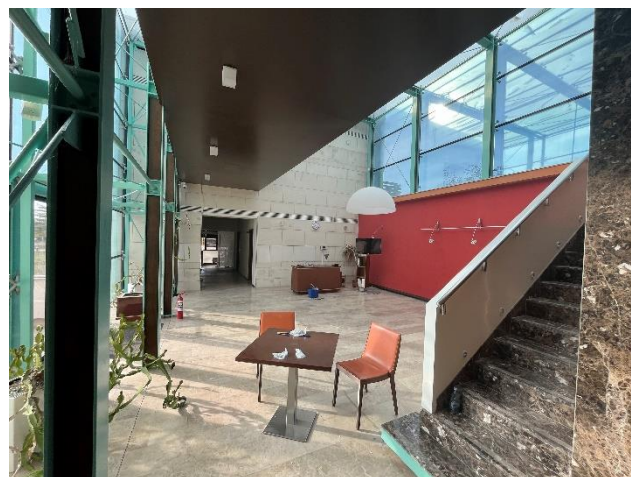
Notă: Valoarea prezentată include valoarea componentelor non-imobiliare atașate clădirilor, ce asigură buna funcționare a acestora. Valoarea prezentată nu include valoarea dotărilor unității de cazare.

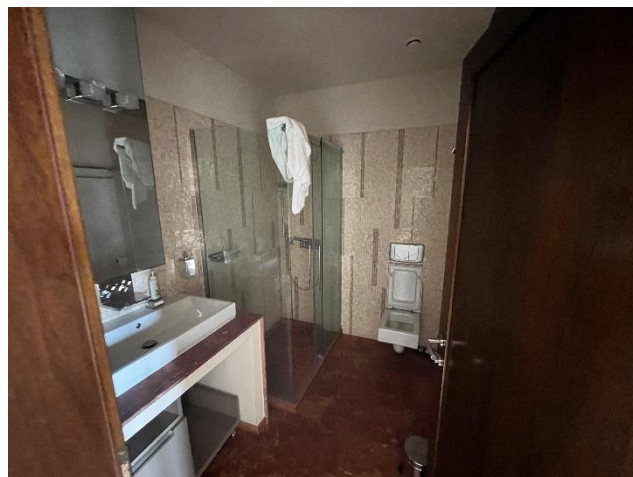
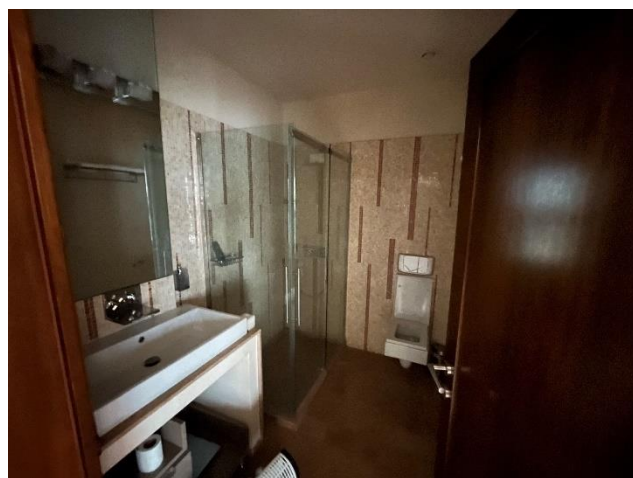
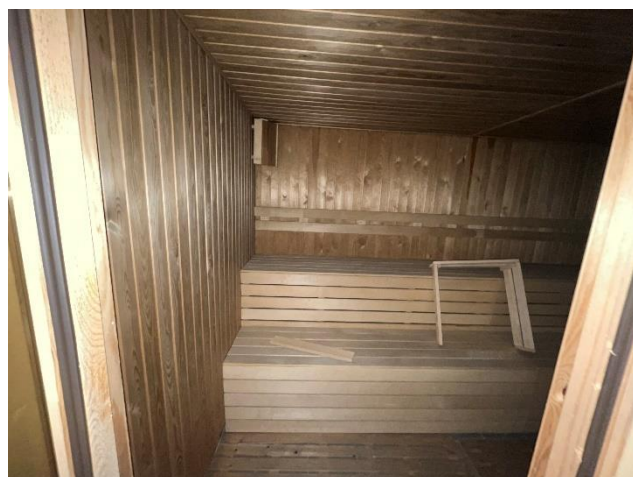
Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

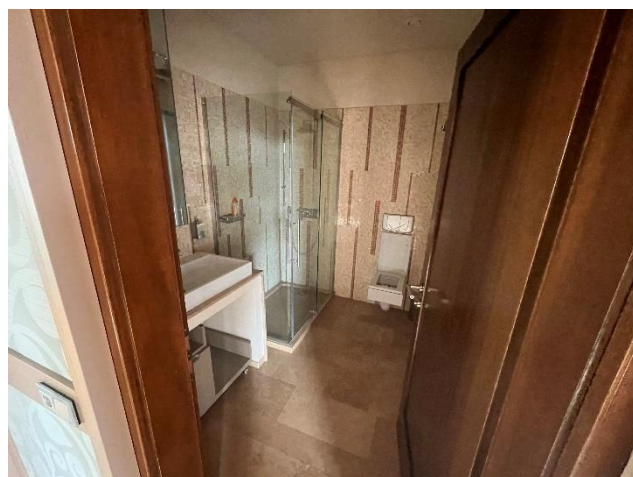
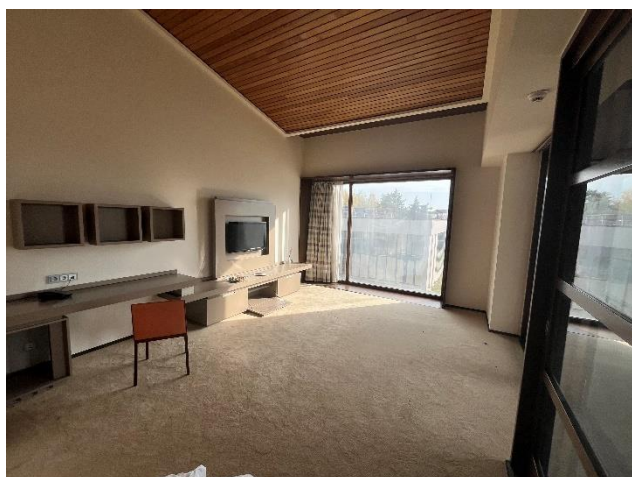
- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- opinia oferită include aportul componentelor non-imobiliare ce asigură buna funcționare a imobilului analizat.

6 Anexe

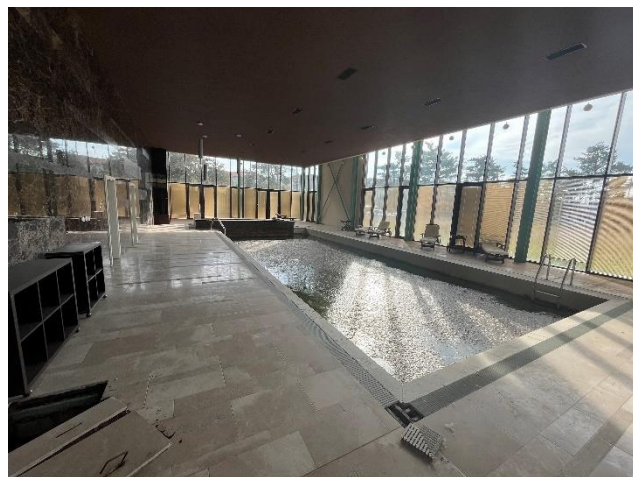
6.1 Fotografii suplimentare







Piscina:



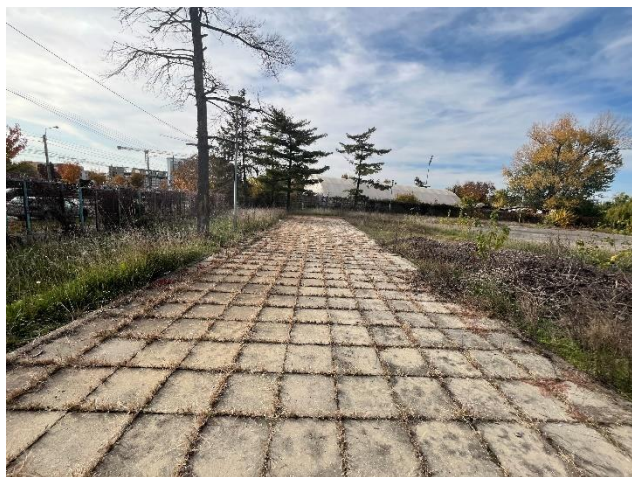
Teren minifotbal:



Teren tenis:



Împrejmuire + alee:



- **Oferte comparabile terenuri comerciale**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-10-000mp-zona-lipovei-armoniei-timisoara/d027d53245f97380133d0h8i489hd560.html>

F

agriland

Vezi toate anunțurile

0721787912

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

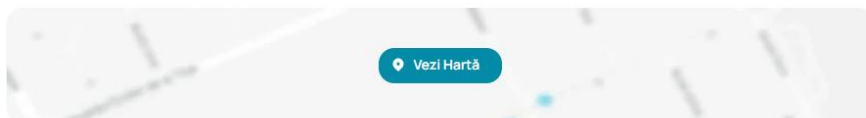
Distribuie anunțul pe

Oferta 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-timisoara-sagului-5148mp-217479858>

OCAZIE! Teren intravilan. 5148 mp, cu PUZ in zona City Mall

Șagului, Județul Timiș - Vezi Hartă

155 € / mp **797.940 €**Rate de la 18.093 RON/lună [simulează credit](#)[Raportează anunț](#)BLITZ Romania
BLITZ (PRO)**0264333777**
Apelează acum[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

[Activati](#)

Descriere

OCAZIE! Teren intravilan. 5148 mp, cu PUZ in zona City Mall

Blitz va propune spre vanzare teren intravilan in zona Șagului Timișoara la City Mall. Terenul are o suprafață de 5148 mp și are toate utilitățile precum și acces la drum asfaltat. Terenul are 2 fronturi mari, PUZ in lucru cu regim de inaltime P+2, se preteaza excelent pentru investitii, constructii. Pretul este valabil acum, pe mp, dupa finalizarea PUZ ului pretul creste.

Cod oferta / ID BLITZ: P7260

Specificații

ID anunț: XF33132HL

Actualizat în: 03.11.2024

Suprafață teren:	5148 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	75 m
		Nr fronturi stradale:	2

Oferta 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-arabil-6983-front-stradat-30-lipovei/7h183hf816if74d7e292dg21gg6g5972.html>

Teren intravilan arabil, 6983, front stradat
30, Lipovei

1 245 000 EUR

📍 Timis, Timisoara Lipovei 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 27.08.2024 13:33:31

**Specificații**

Suprafata terenului 6983, 0 m²

Front stradal 2

Descriere

Blitz propune spre vanzare u teren Intravilan Arabil - 6983 mp, zona Lipovei, Destinație Conform PUZ, Oportunitate de Dezvoltare Residențială și Mixtă

O oportunitate unică de investiție se deschide în zona Lipovei! Vă prezentăm spre vânzare un teren intravilan arabil cu o suprafață generoasă de 6983 metri pătrați, cu destinație conform Planului Urbanistic Zonal (PUZ). Această proprietate oferă un potențial imens pentru dezvoltări rezidențiale și mixte într-o zonă în plină expansiune.

Destinație Conform PUZ: Terenul se află într-o zonă cu PUZ aprobat, permitând dezvoltări rezidențiale în regim de înălțime P, P+1, P+2 și subzona rezidențială mixtă cu clădiri și dotări de cartier propuse.

Acces ușor la proprietate, facilitând atât dezvoltările rezidențiale, cât și cele mixte.

Infrastructură: Zona dispune de infrastructură bine dezvoltată, inclusiv drumuri asfaltate și acces la utilități esențiale (apă, gaz, electricitate).

Terenul oferă un cadru ideal pentru dezvoltări rezidențiale și mixte, oferind oportunități pentru construcții inovatoare și facilități de cartier.

Proprietatea se află într-o zonă în plină creștere, cu acces facil la facilități comerciale, școli și parcuri.

Oportunitate de a contribui la dezvoltarea unei comunități rezidențiale active și diversificate.

● Online

BLITZ

BLITZ Romania

[Vezi toate anunțurile](#)

0264333777

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe

- Oferte tarife terenuri tenis/minifotbal/spa

<https://www.banusport.ro/prețuri>

MINIFOTBAL
teren de minifotbal cu gazon sintetic

LUNI - VINERI	SAMBATA, DUMINICA
250 lei/ora	250 lei/ora

TENIS DE CAMP
3 terenuri zgura

interval orar 07:00 - 18:00	70 lei/ora
interval orar 18:00 - 24:00	90 lei/ora

<https://helios-sport.ro/tarife-2/>

TARIFE HELIOS SPORT



TENIS 🕒 10:00 - 12:00 100 lei/oră 🕒 12:00 - 16:00 80 lei/oră 🕒 16:00 - 23:00 120 lei/oră ab ATP 🕒 16:00 - 23:00 130 lei/oră ab (exceptie ATP) *Abonamentele de tenis se fac doar în intervalul orar 16:00 - 23:00 OCAZIONAL 🕒 16:00-23:00 150 lei/oră Racordare + racordaj 🏸 80 lei Închiriere rachetă 🏸 10 lei/ sedință	SQUASH OCAZIONAL 🕒 12:00-16:00 30 lei/oră OCAZIONAL 🕒 8:00-12:00 80 lei/oră 🕒 16:00-23:00 Pachet MATINAL 🕒 8 ore 360 lei/ pachet *Valabil de luni-vineri, între orele 8:00-16:00. Pachet LIGHT 🕒 4 ore 300 lei/ pachet *Valabil 30 zile de la achiziție. Pachet FIT 🕒 8 ore 560 lei/ pachet *Valabil 30 zile de la achiziție. Pachet POWER 🕒 12 ore 780 lei/ pachet *Valabil 60 zile de la achiziție.	FOTBAL ABONAMENT 300 lei/oră OCAZIONAL 350 lei/ oră CONSTANT FĂRĂ ABONAMENT 330 lei/ oră 📞 0256.463.818 0740.870.469 0723.185.131 Squash Players! Mingile și rachele sunt puse la dispoziție gratuit. Rugăm să aveți încălțăminte adecvată pentru suprafața de interior, de preferabil cu talpă deschisă la culoare.
--	---	---

VALABIL PENTRU TOATE ABONAMENTELE
**Abonamentele încep în 01 ale fiecărei luni și se termină în 30/31 ale aceleiași luni.
Singura lună care se fracționează este prima lună, în cazul în care activitatea nu începe din 01.

www.helios-sport.ro | Timisoara, Dr. Iosif Bulbuca nr. 21 (Liviu Rebreanu) | TEL: 0256.463.818 |  Helios Sport Club  heliossport | Play sport with us!

<http://continental-fitness-spa.ro/abonamente/>

<i>O intrare</i> 59 ron PEZI - Piscină interioară - Sală de fitness - Jacuzzi - Saună - Zonă de relaxare - Clase aerobice CONTACT	<i>O lună FULL</i> 239 ron PE LUNĂ - Acces nelimitat - Piscină interioară - Sală de fitness - Jacuzzi - Saună - Zonă de relaxare - Clase aerobice CONTACT	<i>O lună weekend (vineri - duminică)</i> 179 ron PE LUNĂ Acces vineri – duminică 07:00 – 23:00 - Piscină interioară - Sală de fitness - Jacuzzi - Saună - Zonă de relaxare - Clase aerobice CONTACT	<i>O lună day (07:00-16:00)</i> 209 ron PE LUNĂ Acces în intervalul 07:00 – 16:00 (a se părăsi sala la ora 16:00) - Piscină interioară - Sală de fitness - Jacuzzi - Saună - Zonă de relaxare - Clase aerobice CONTACT
--	--	--	--

6.3 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 407013 Timisoara

Nr. cerere	3828
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100123851352



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 59634

Adresa: Loc. Timisoara, Bdul Liviu Rebreanu, Nr. 157, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	12.092	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	Loc. Timisoara, Bdul Liviu Rebreanu, Nr. 157, Jud. Timis	clădire administrativă (pavilion sportiv), teren minifotbal, teren tenis

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33399 / 23/03/2009	
Hotarare Judecatoreasca nr. 11808, din 05/09/2007 emis de Registrul Comertului;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE Divizare partiala prin desprindere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. AEM S.A.	A1, A1.1 / B.5
202620 / 09/10/2017	
Act Notarial nr. 2367-contract de ipoteca imobiliara, din 03/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin; Act Notarial nr. 34-incheiere de rectificare, din 06/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin;	
B5 Interdictie de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, inchiriere 1) BANCA DE EXPORT- IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK SA, CIF:361560	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
17623 / 07/06/2004	
Constituire Servitute nr. 0;	
C1 Drept de uz si servitute asupra unei suprafete de 10 mp. in favoarea S.C.ELECTRICA S.A.Filiala de Distributie si Furnizare a Energiei Electrice "Electrica Banat" S.A. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59634)	A1, A1.1
202620 / 09/10/2017	
Act Notarial nr. 2367-contract de ipoteca imobiliara, din 03/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin; Act Notarial nr. 34-incheiere de rectificare, din 06/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 220000000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) BANCA DE EXPORT- IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK SA, CIF:361560	A1, A1.1
221641 / 01/11/2017	
Act Notarial nr. 2637, din 31/10/2017 emis de Trifoi Aranca Arabela;	

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa e-pay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 407013 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Se radiaza dr. de ipoteca înscris sub C2 și interdicțiile aferente	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 407013 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	12.092	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12.092	-	-	14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	clădire administrativă (pavilion sportiv), teren minifotbal, teren tenis

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.4057520/10-01-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
10-01-2023

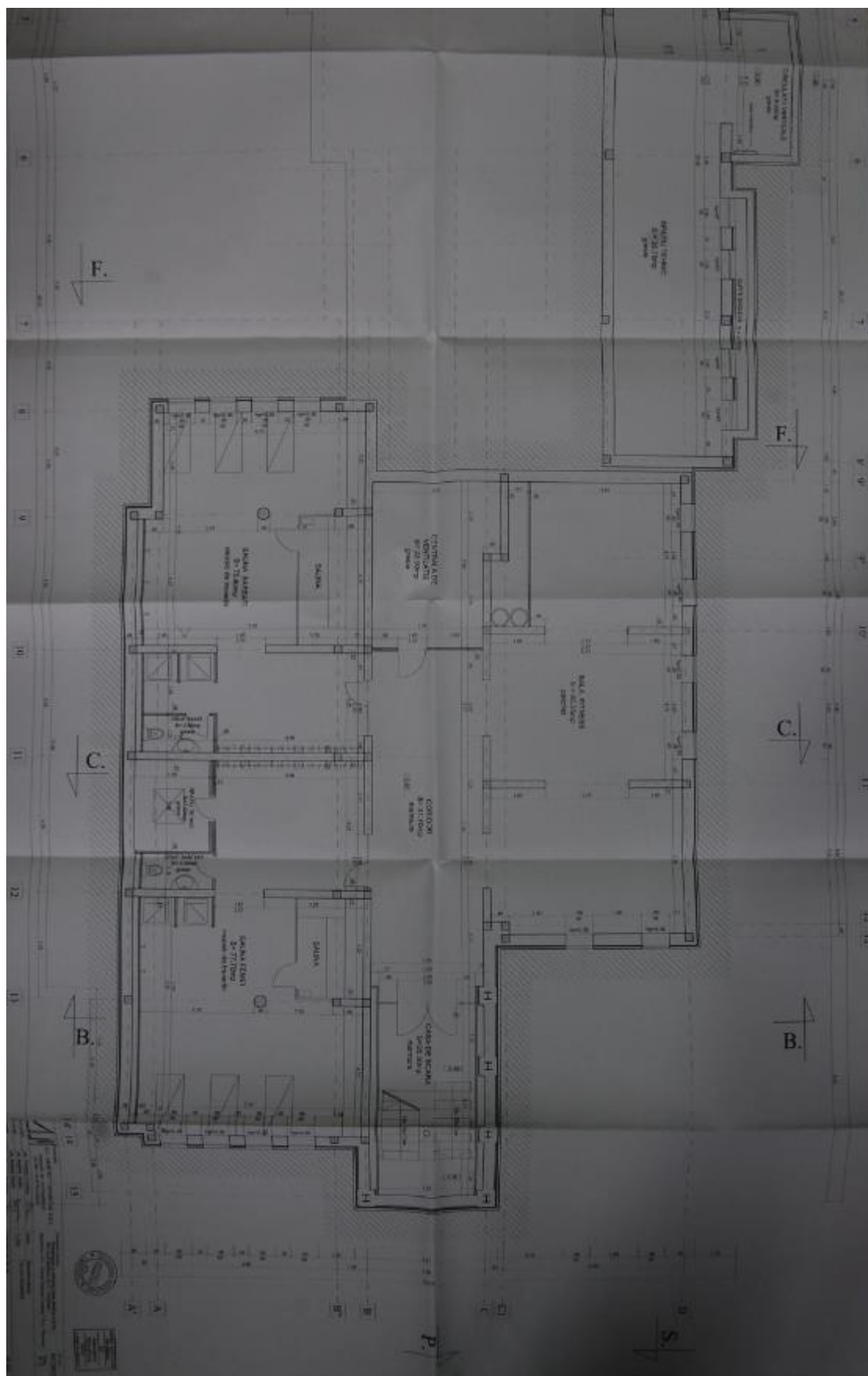
Data eliberării,
//_

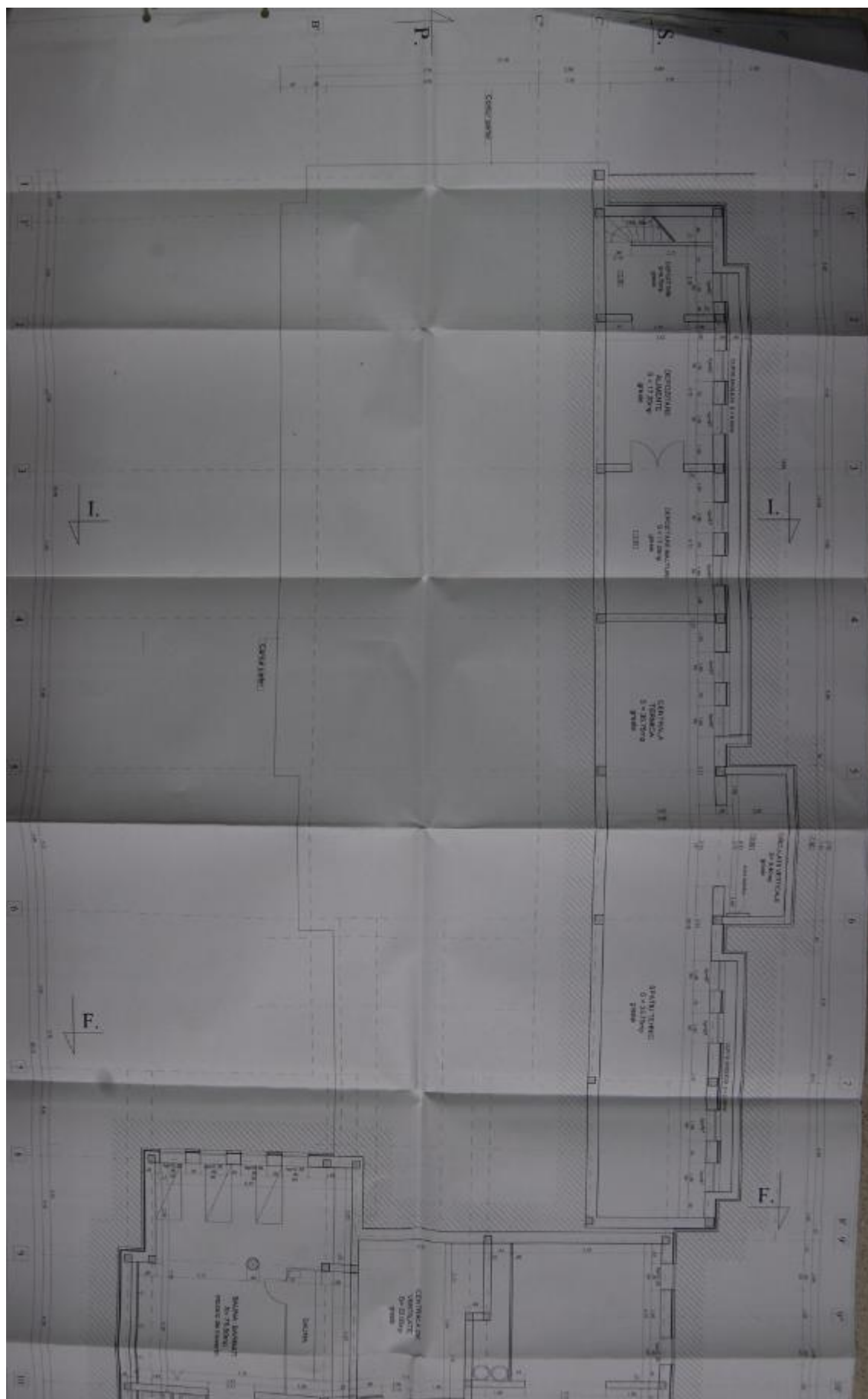
Asistent Registrator,
MARIA-DANIELA ANCA

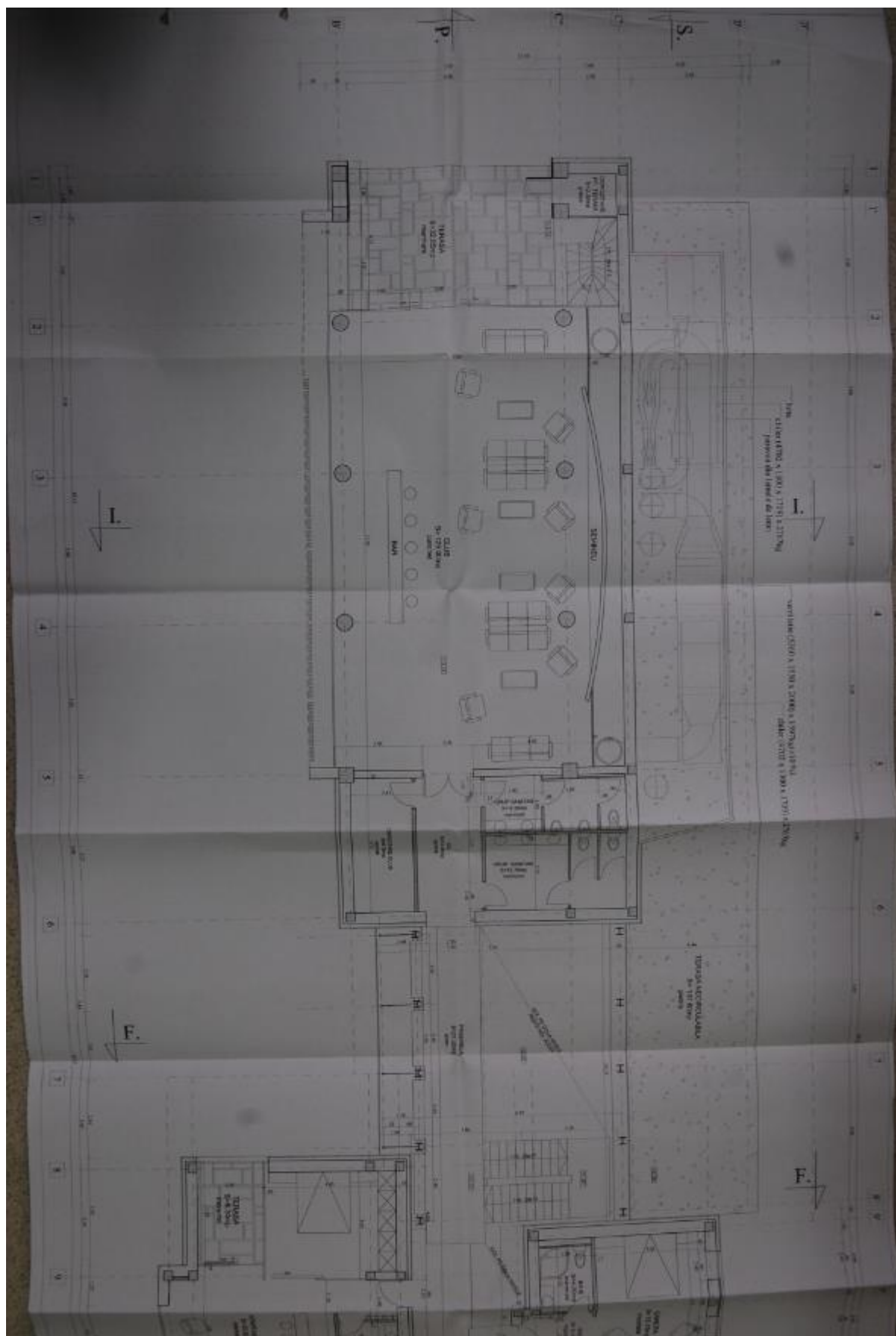
(parafa și semnătura)

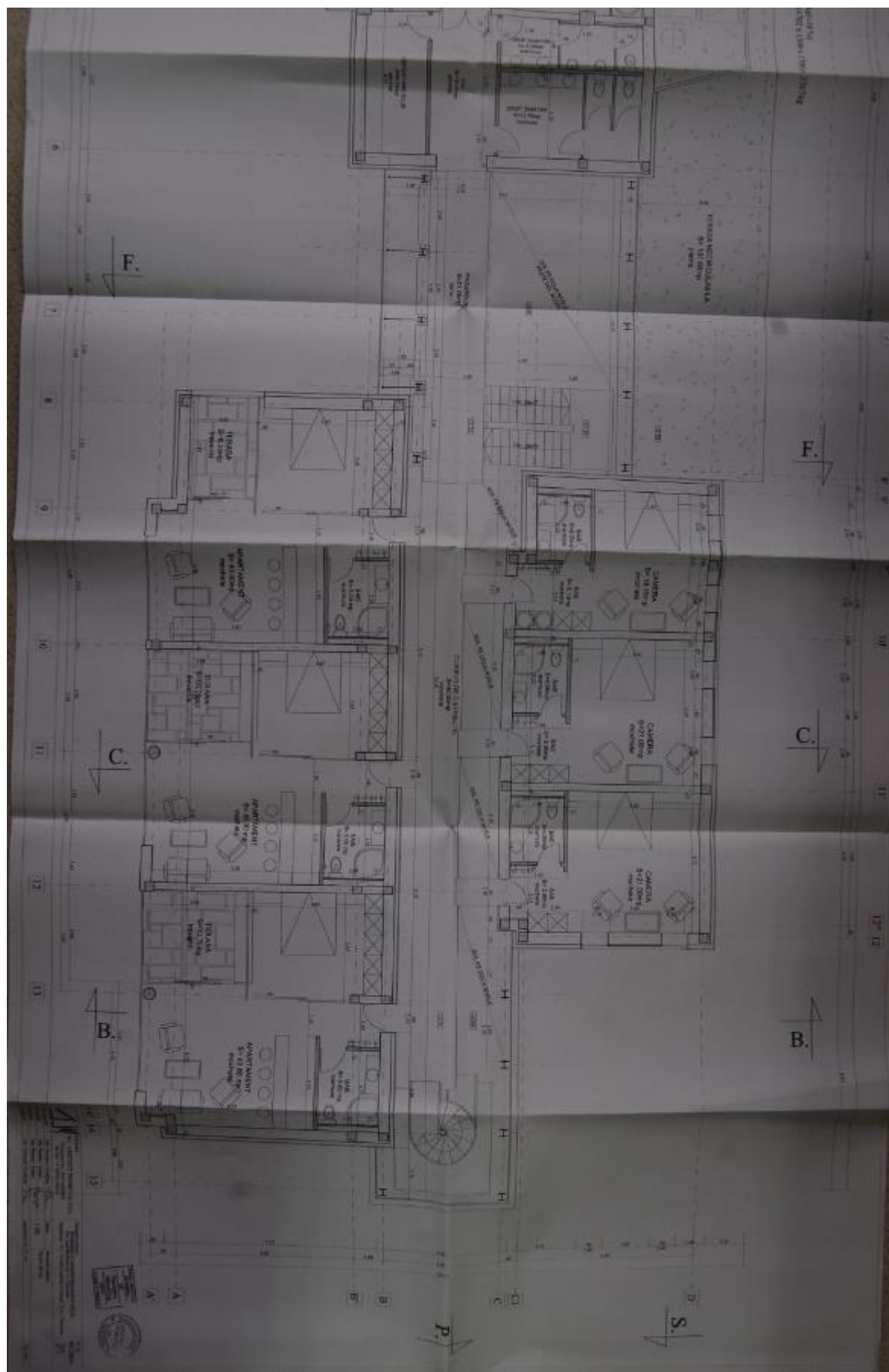
Referent,

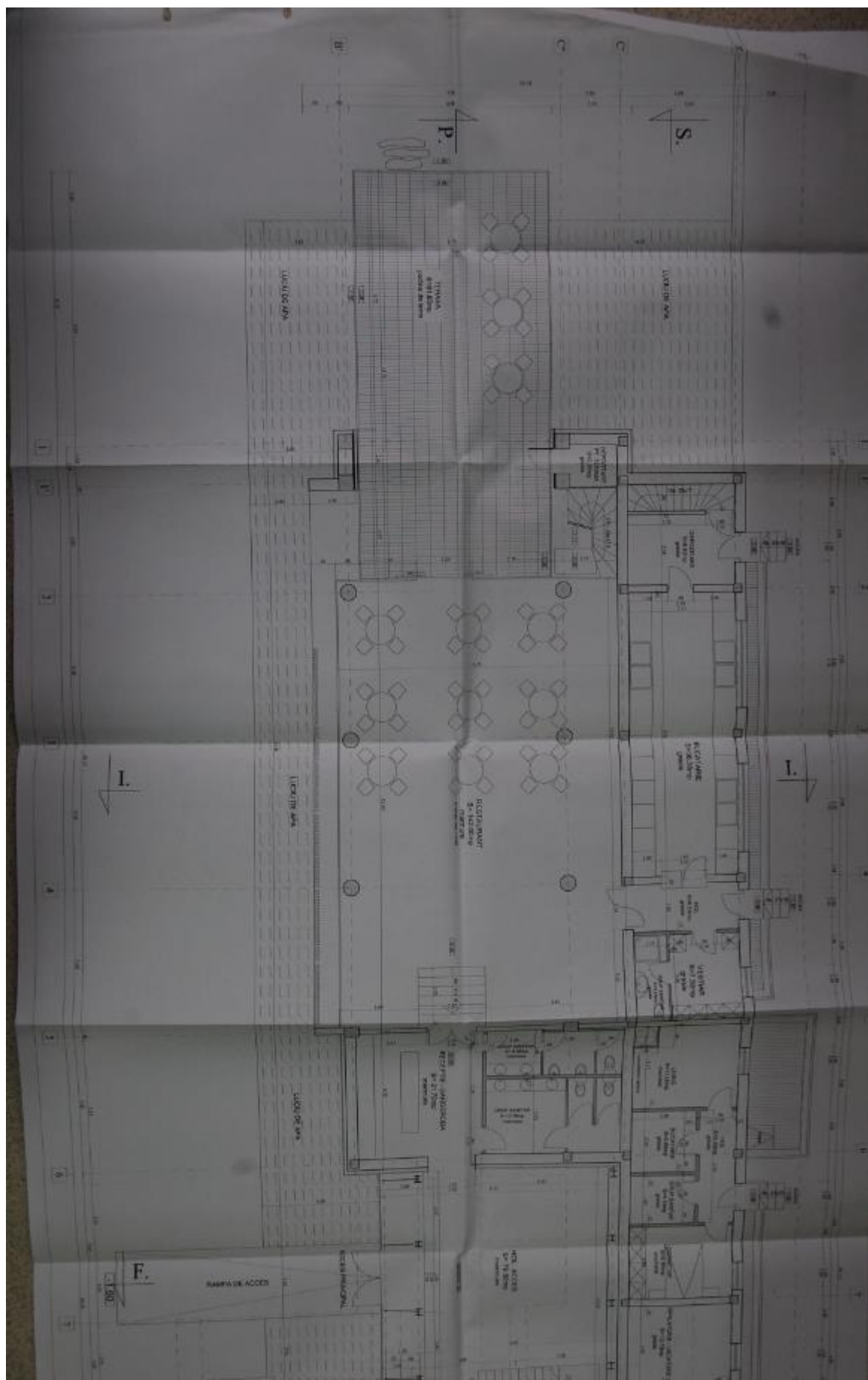
(parafa și semnătura)

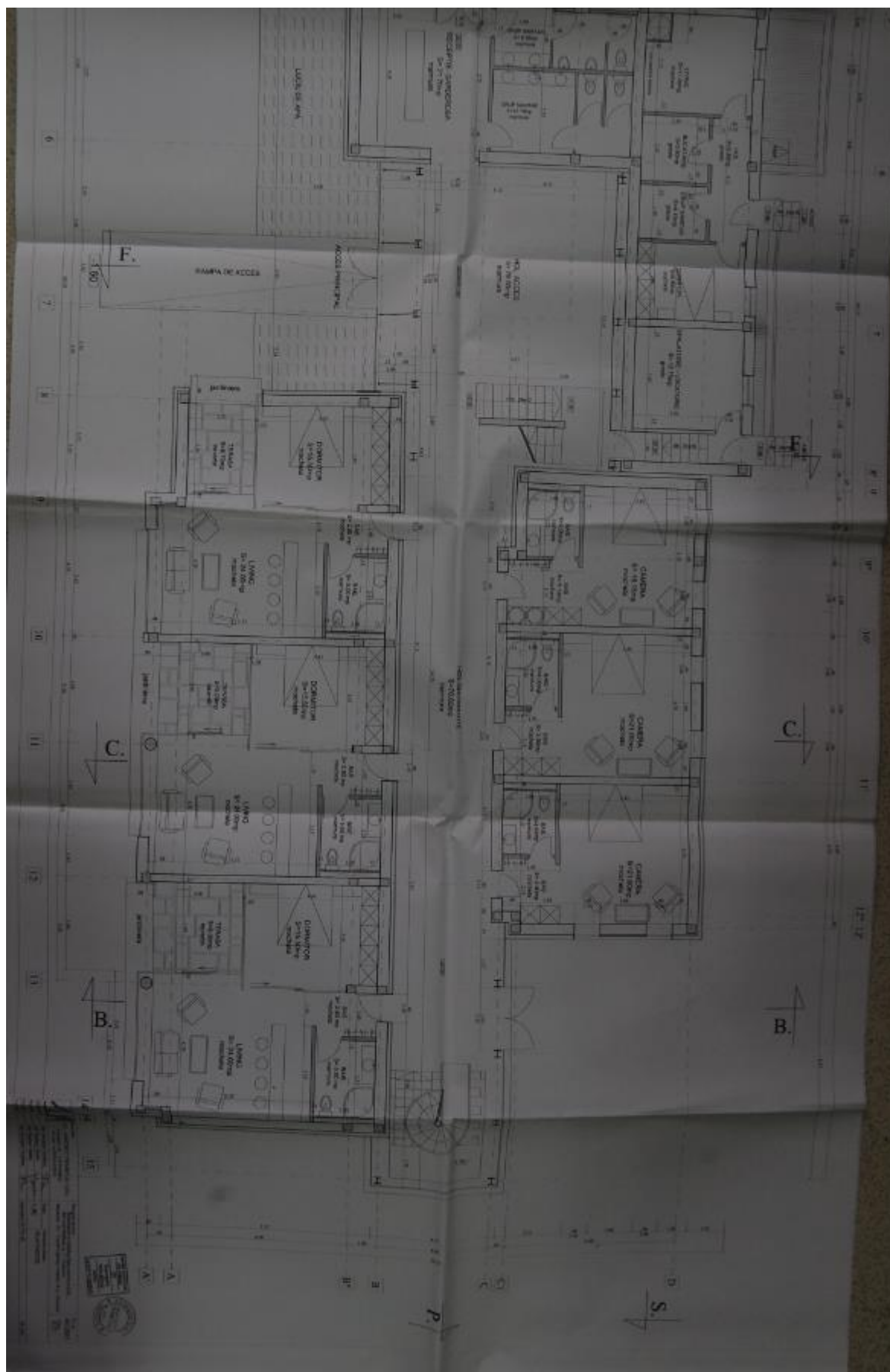


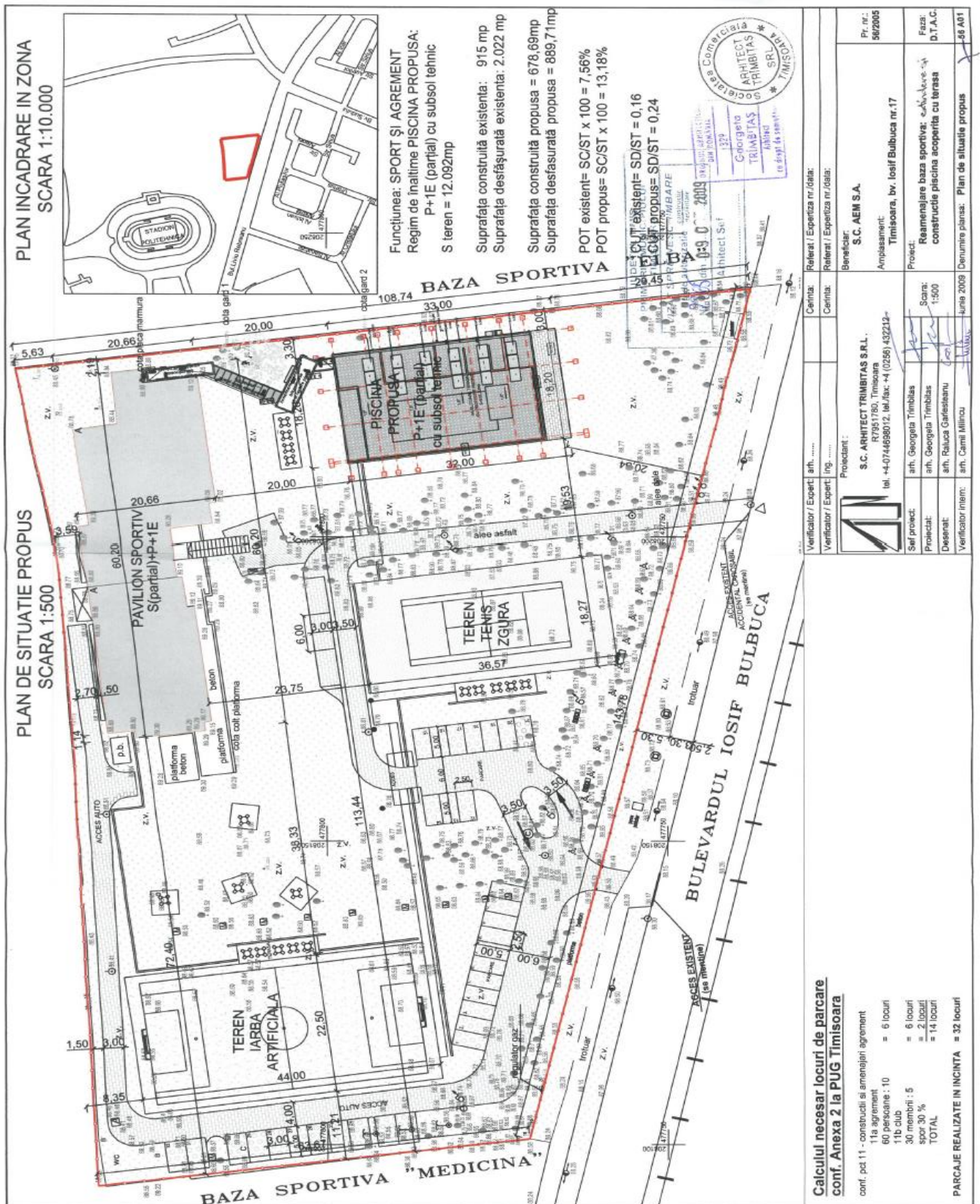












S.C. "ARHITECT TRIMBIȚAȘ" S.R.L.
300044 Timișoara, str. Martir M.
Todorov, nr. 2,
Tel/fax: 0256-432212
e-mail: office@trimbitas.ro

Autorizație de Construire
"REAMENAJARE BAZĂ SPORTIVĂ: EXTINDERE ȘI
CONSTRUCȚIE PISCINĂ ACOPERITĂ CU TERASĂ"

Timișoara, Bv. IOSIF BULBUCA, nr.17
Beneficiar : S.C. "AEM" S.A.

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURĂ

Proiect nr. 56/2005

Capitolul I – DATE GENERALE

I.01 – Obiectul proiectului

Obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, pentru realizarea obiectivului
"REAMENAJARE BAZA SPORTIVĂ: EXTINDERE ȘI CONSTRUCȚIE PISCINĂ
ACOPERITĂ CU TERASĂ"

- Beneficiar: S.C. "AEM" S.A., Calea Buziașului, nr.26
- Amplasament: Timișoara, bv. Iosif Bulbuca, nr.17
- Proiectant de arhitectură: S.C. ARHITECT TRIMBIȚAȘ S.R.L.
- Număr proiect: 56/2005

- Regimul juridic

- terenul este situat în intravilan;
- terenul este în proprietatea lui:
S.C. "AEM" S.A. TIMIȘOARA
- nu există sarcini;
 - C.F. nr. : 407013 – Timișoara (fost C.F. nr. 59634)
 - Nr.cad.:14169/1/2;14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2
- suprafața totală a terenului este de 12.092 mp

I.02 – Caracteristicile amplasamentului

• Încadrarea în localitate și zonă

Terenul pentru care se dorește elaborarea documentației este situat în partea de sud – est a municipiului Timișoara, în intravilanul municipiului, având front la bv. Iosif Bulbuca. Amplasamentul este situat în apropierea intersecției bv. Iosif Bulbuca cu bulevardul Sudului.

• Încadrarea PUG, PUZ

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungită valabilitatea prin HCL nr.139/24.04.2007), terenul de față este inclus în **UTR 44** și se încadrează

din punct de vedere al tipului de subzonă funcțională în **SUBZONA DOTĂRI DE SPORT, AGREMENT, RECREERE EXISTENTĂ.**

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr.92/1998, amplasamentul studiat este destinat **ZONEI DE LOISIR ȘI SPORT** (cu POT max = 20%)

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații este delimitat după cum urmează:

- la nord, terenul de antrenament al Clubului "POLITEHNICA"
- la est, BAZA SPORTIVĂ "ELBA"
- la sud, bulevardul Iosif Bulbuca
- la vest BAZA SPORTIVĂ "MEDICINA".

• Descrierea terenului

Terenul are suprafața totală de 12.092mp, are o configurație relativ regulată și este orientat pe direcția nord – sud. Frontul la stradă este de 145,69m, adâncimea maximă de 113,43m pe limita estică și lungimea laturii dinspre vest de 66,02m.

La nord, terenul se învecinează cu Clubul Politehnica, la est cu baza sportivă "Elba", iar la vest cu baza sportivă "Medicina". Limita sudică a terenului este constituită de bv. Iosif Bulbuca.

Accesul principal se face de pe bv. Iosif Bulbuca.

Terenul este relativ plan, cu mici denivelări de 10-20cm.

Cotele de nivel sunt măsurate în sistem referință Marea Baltică, iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

În zonă există rețele de energie electrică, gaz, alimentare cu apă și canalizare.

• Condiții de climă

Conform STAS 6472/2-83:

- temperatura aerului exterior pentru perioada de iarnă în Timișoara se încadrează în zona climatică II = -15°C,
- temperatura aerului exterior pentru perioada de vară în Timișoara se încadrează în zona climatică III = 28°C,
- umiditatea relativă de calcul a aerului exterior pentru perioada de iarnă este de 35%, iar pentru perioada de vară de 5-10%.

• Zona seismică de calcul

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren situate în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadel de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$, a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banant și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

• Particularități geotehnice ale terenului

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de teren, insistându-se în deosebi pe aprecierea granulozității inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri) rezultând stratificația generală după cum urmează:

În zona **sondajului S1:**

- 0,00 ÷ - 0,50m – umplutura pamant prafos vanat maroniu

- 0,50 ÷ - 1,50m – praf argilos galben vanat cu oxizi, indice de consistenta $I_c=0,55\div0,68$ si modul de deformatie $M=74\div75\text{daN/cm}^2$
- 1,50 ÷ - 2,00m – praf nisipos galben, grad de indesare $I_D=0,35$, indice de consistenta $I_c=0,68$ si modul de deformatie $M=77\text{daN/cm}^2$
- 2,00 ÷ - 2,50m – nisip fin praos galben vanat, grad de indesare $I_D=0,37$, indice de consistenta $I_c=0,70$ si modul de deformatie $M=79\text{daN/cm}^2$
- 2,50 ÷ - 3,50m – nisip fin galben vanat, grad de indesare $I_D=0,35\div0,38$ si modul de deformatie $M=77\div80\text{daN/cm}^2$
- 3,50 ÷ - 4,50m – nisip fin si mijlociu galben vanat, grad de indesare $I_D=0,47\div0,45$ si modul de deformatie $M=87\div85\text{daN/cm}^2$
- 4,50 ÷ - 5,50m – nisip fin si mijlociu galben vanat cu rar pietris, grad de indesare $I_D=0,49\div0,42$ si modul de deformatie $M=88\div83\text{daN/cm}^2$
- 5,50 ÷ - 7,00m – nisip mijlociu si mare galben vanat cu pietris, grad de indesare $I_D=0,51\div0,64$ si modul de deformatie $M=89\div97\text{daN/cm}^2$

In zona **sondajului S2:**

- 0,00 ÷ - 0,50m – umplutura pamant praos vanat
- 0,50 ÷ - 1,50m – praf argilos galben vanat cu oxizi, indice de consistenta $I_c=0,57\div0,66$ si modul de deformatie $M=68\div73\text{daN/cm}^2$
- 1,50 ÷ - 2,50m – praf nisipos galben vanat cu oxizi, indice de consistenta $I_c=0,68$ grad de indesare $I_D=0,31$ si modul de deformatie $M=73\text{daN/cm}^2$
- 2,50 ÷ - 3,00m – nisip fin praos galben, grad de indesare $I_D=0,35$, indice de consistenta $I_c=0,71$ si modul de deformatie $M=77\text{daN/cm}^2$
- 3,00 ÷ - 4,00m – nisip fin galben vanat, grad de indesare $I_D=0,36\div0,39$ si modul de deformatie $M=78\div81\text{daN/cm}^2$
- 4,00 ÷ - 5,00m – nisip fin si mijlociu galben vanat, grad de indesare $I_D=0,42\div0,51$ si modul de deformatie $M=83\div89\text{daN/cm}^2$
- 5,00 ÷ - 6,00m – nisip mijlociu galben vanat, grad de indesare $I_D=0,52$ si modul de deformatie $M=90\text{daN/cm}^2$
- 6,00 ÷ - 7,00m – nisip mijlociu si mare galben cu pietris, grad de indesare $I_D=0,60\div0,59$ si modul de deformatie $M=95\div94\text{daN/cm}^2$

Cu ocazia realizării sondajelor de adancime s-a constatat ca nivelul apelor subterane apare la cota de -3,80m fata de cota terenului natural. Conform buletinului de analiza al apei rezulta ca apa este **neagresiva** fata de beton si contine $43,2\text{mg/dm}^3$ sulfati si $23,1\text{mg/dm}^3$ cloruri.

Terenul bun de fundare il constituie stratele alcătuite din:

In zona **catre strada:**

- **praf argilos galben vanat cu oxizi**, aflat intre cotele -1,00m si -1,50m, este caracterizat prin urmatoarii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :

► greutate volumica	$\gamma = 18,3\text{ kN/m}^3$
► indicele porilor	$e = 0,88$
► porozitatea	$n = 47\%$
► umiditatea naturala	$w = 15,70\%$
► indice de consistenta	$I_c = 0,68$
► indice de plasticitate	$I_p = 11,50\%$
► modul edometric	$M_{2-3} = 74\text{daN/cm}^2$
► unghi de frecare interioara	$\alpha = 15^\circ$
► coeziunea specifica	$c = 12\text{kN/m}^2$

Fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă $D_{min} = -1,00$ m fata de cota terenului natural. La cota -1,00m este necesara armarea talpii fundatiei.

Pe baza caracteristicilor fizico-mecanice medii ale terenului de fundare respectiv folosindu-se relatiile din STAS 3300/2-85, s-a realizat un calcul al presiunilor (p_{conv} , $p_{conv, calc}$, p_{cr} si p_{pl}), pentru o fundatie continua cu latimea la talpa $B=0,50$ m, respectiv adancimea $D_f=-1,00$ m, rezultand urmatoarele valori: presiunea conventionala de baza $p_{conv} = 195,00$ kPa; presiunea conventionala de calcul $p_{conv, calc}=141,38$ kPa; presiunea critica $p_{cr} = 209,80$ kPa, respectiv presiunea de plasticizare $p_{pl} = 144,60$ kPa.

In zona spre cladirea existenta:

• **praf nisipos galben vanat cu oxizi**, aflat intre cotele -1,50m si -2,50m, este caracterizat prin urmatoarii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare:

► greutate volumica	$\gamma = 18,1$ kN/m ³
► indicele porilor	$e = 0,90$
► porozitatea	$n = 47\%$
► umiditatea naturala	$w = 16,30\%$
► indice de consistenta	$I_c = 0,66$
► indice de plasticitate	$I_p = 11,40\%$
► modul edometric	$M_{2,3} = 73$ daN/cm ²
► unghi de frecare interioara	$\phi = 15^\circ$
► coeziunea specifica	$c = 10$ kN/m ²

Fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă $D_{min} = -1,50$ m fata de cota terenului natural. La cota -1,50m este necesara armarea talpii fundatiei.

• Rețele edilitare existente în zonă

Incinta proprietatii este racordata la rețeaua de apă oraseneasca printr-un bransament la conducta de apa de pe strada Liviu Rebreanu, printr-o conducta de PEHD cu diametrul de 63 mm si prevazuta cu un apometru Dn 40. Racordul este realizat prin intermediul unei vane de concesiune iar bransamentul este realizat intr-un camin zidit, cu dimensiunile de 1200x800 mm, unde se afla si apometrul.

Incinta proprietatii este racordata la rețeaua orășenească de canalizare printr-un bransament la colectorul stradal prin intermediul unei conducte de PVC KG cu diametrul de 315 mm.

Pe amplasament, la limita de proprietate, există un post de transformare care deservește incinta. De asemenea, conform Avizului favorabil de Amplasament cu nr. U12009-000461/240/18.02.2009, de-a lungul frontului orientat spre Bv. Iosif Bulbuca, există mai multe rețele aflate în administrația ENEL Distribuție: LES și LEA, care nu sunt afectate de lucrările propuse.

• Modul de asigurare a utilităților

• **Alimentare cu apă și instalații sanitare**

Instalațiile sanitare menajere sunt:

- Racord apa rece
- Instalații de apa rece interioare
- Instalații de apa calda interioare

Instalațiile de canalizare sunt:

- Racord canalizare
- Instalații de canalizare menajera interioare

- Instalatii de canalizare pluviala

Bransamentul existent deservea o serie de consumatori care au fost dezafectati si anume: un bazin mare de inot, un bazin mic de inot, vestiare.

Se propune ca asigurarea apei reci pentru consum menajer a cladirii ce face obiectul proiectului de fata sa se faca prin racordare la bransamentul existent in incinta, chiar in caminul de apometru, prin intermediul unei vane de izolare si a unei conducte de polietilena de inalta densitate. Diametrul conductei de racord va fi PEHD $\Phi 63\text{mm}$. Conducta va fi montata paralel cu gardul dinspre strada Iosif Bulbuca pana in dreptul cladirii ce se va construi, apoi va fi deviata catre cladire. Conducta va fi montata ingropat la cota $-0,8\text{m}$ pe pat de nisip astfel incat conducta sa fie imbracata in nisip cel putin 20 cm , iar peste nisip se va monta banda de polietilena de semnalizare, apoi se va acoperi cu straturile finale (pamant, balast etc.).

Apa calda menajera se prepara prin intermediul centralei termice proprii.

Conductele instalatiilor interioare de alimentare cu apa rece si calda se vor executa din tevi de otel zincat pentru diametrele mari si din tevi de cupru pentru diametrele de la $\frac{3}{4}$ " in jos, montate in tavanul fals din parter. Toate ramificatiile vor fi prevazute cu robineti de izolare si golire.

Conductele de apa rece si apa calda se vor termoizola pe tot traseul cu tuburi termoizolante din polietilena expandata. Grosimea tuburilor termoizolante depinde de diametrul conductelor.

Sustinerea conductelor se va realiza cu bratari cu gamitura de cauciuc, distantele intre punctele de sustinere fiind de maxim 2 m .

Obiectele sanitare ce vor fi montate vor fi lavoare din portelan sanitar, vase de closet din portelan sanitar cu iesire laterala, spalatoare, pisoare, cazii de baie si cabine de dus. Bateriile de amestec pentru lavoare si spalatoare vor fi monocomanda cu pastila ceramica. De la robinetele de sectionare la bateriile de amestec se vor monta racorduri flexibile in manta din banda de inox elicoidala.

NECESARUL DE APA

Conform standardelor si normativelor in vigoare, debitul necesar de apa este:

- $q_{zi\text{ med}} = 11,7\text{ mc/zi}$
- $q_{zi\text{ max}} = 13,4\text{ mc/zi}$
- $q_{zi\text{ orar max}} = 0,8375\text{ mc/h}$
- $q_c = 1,94\text{ l/s}$

BREVIAR DE CALCUL- ALIMENTARE CU APA

Debitul de calcul a fost stabilit conform STAS 1478/90, luand in considerare necesarul de apa rece-calda, in functie de destinatia cladirii.

DEBITUL MEDIU ZILNIC

Numarul de persoane care vor desfasura activitati in cladire:

- 20 persoane

Consumul specific conform STAS 1478/90, tabel 4 este:

- Debit total de apa in cazul prepararii locale a apei calde in cazane functionand cu gaze: 85 l/persoana
- Debit de apa calda $60^\circ\text{C} : 40\text{ l}$ (inclus in debitul total de apa rece)

$$Q_{zimed} = \frac{1}{1000} \sum_{i=1}^n \left(\sum_{j=1}^m M(i) X_{qs}(ij) \right) + Q_e$$

$$Q_{zimed} = \frac{1}{1000} (20 \times 85) = 1,7\text{ mc/zi}$$

Necesarul de apa pentru improspatare zilnica apa piscina: 10 mc/zi

$$Q_{zmax}=1,7 \cdot 10 = 11,7 \text{ mc/zi}$$

• Canalizarea apelor menajere și pluviale

Se va realiza prin intermediul unor cămine menajere, direct în rețeaua de canalizare existentă din incintă. Diametrul rețelei existente în punctul de racord este Ø250mm iar diametrul conductei nou realizate, este Ø200mm.

Se propune ca asigurarea evacuării apelor menajere și meteorice ale clădirii să facă obiectul proiectului de față să se facă prin racordare la rețeaua de canalizare existentă în incintă care poate prelua fără probleme debitele aferente noulor clădiri.

Instalațiile interioare de canalizare și racordurile la canalizarea exterioară vor folosi tuburi și piese de legătură din PVC-KG (pt montaj îngropat) etansate cu garnituri de elastomeri, rezistent la substanțe chimice din apă uzată și influențe externe, rezistent la apă fierbinte pe durată scurtă până la 60 °C, sarcina de solicitare de durată până la 75 °C posibilă. Evacuare completă fără afectarea mediului înconjurător.

La exterior, tuburile vor fi pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului pe un strat de nisip de 20 cm grosime, cu pantă de montaj de $i = 0,01$ până la $i = 0,02$, asigurându-se astfel scurgerea gravitațională a apei uzate. Apele menajere se vor colecta prin intermediul unor cămine menajere și deversa într-un camin de racord la rețeaua existentă în incintă, care se descarcă în caminul strădal al colectorului orașului prin bransamentul existent.

Apele pluviale de pe clădire vor fi colectate și drenate prin intermediul unor burlane care se vor colecta în mai multe coloane verticale. Aceste coloane se vor colecta prin intermediul unui sistem subteran compus din cămine și conducte. Conducta generală de pluviale va deversa în caminul de ape menajere. Toată instalația de ape pluviale va fi realizată din PEHD tip Geberit.

• Instalații termice

Instalațiile termice care vor deservi clădirea vor cuprinde următoarele sisteme:

1. sistemul de preparare a agentului termic
2. sistemul de preparare apă caldă menajeră
3. sistemul de distribuție al agentului termic în clădire
4. sistemul de încălzire al clădirii

Sistemul de preparare a agentului termic va cuprinde două instalații distincte:

- centrala termică clasică compusă din cazan de încălzire pe gaze naturale cu puterea termică nominală de 200 kW, distribuitoare, pompe, vase de expansiune
- baterie de panouri solare pentru preparare apă caldă menajeră și încălzire parțial apă piscină care va cuprinde o baterie de 18 panouri solare cu tuburi vidate cu o capacitate totală de încălzire de aproximativ 36-40 kW

Prepararea apei calde menajere se va realiza cu preparator semiinstantaneu compus dintr-un schimbător de căldură în plăci și un acumulator alimentat cu agent termic primar din sistemul centralei termice, precum și un boiler solar care va fi pus în serie cu acumulatorul mai sus amintit. Astfel, în perioadele în care radiația solară este suficientă prepararea apei calde menajere se va face preponderent prin utilizarea energiei solare, iar în perioadele cu radiație solară mai redusă prepararea apei calde menajere se va realiza în sistem dual prin consumul de agent termic primar furnizat de către centrala termică doar pentru ridicarea temperaturii apei calde preîncălzite de către sistemul solar. După atingerea temperaturii apei calde menajere la valoarea reglată, sistemul solar va fi comutat automat pe încălzirea apei din piscină, logica fiind

aceeași, adică schimbatorul de căldură cu agent termic solar va fi inserat cu schimbatorul de căldură alimentat cu agent termic din centrala termică, astfel încât centrala termică va furniza energie doar pentru compensarea diferenței de capacitate a panourilor solare față de necesarul nominal al piscinei.

Sistemul de distribuție al agentului termic în clădire va fi realizat dintr-o rețea de conducte montate în ghene verticale respectiv în șapă. Conductele vor fi termoizolate împotriva pierderilor de energie.

Sistemul de încălzire al clădirii va fi diferențiat în funcție de destinația fiecărui spațiu încălzit astfel:

- corpuri statice prevăzute cu robinet cu cap termostatat, care se vor monta în spațiile tehnice (centrala de ventilație, depozit)
- încălzire în pardoseală pentru spațiile publice (sala piscină, vestiare, grupuri sanitare, corp de legătură, etc.)

Sistemul de pardoseală radiantă va fi compus din elemente de distribuție și disipare a agentului termic precum și din elemente de automatizare și reglare a sistemului.

Elementele de distribuție și disipare a energiei vor fi: placa cu nuturi, teava de încălzire propriu-zisă; șapă special aditivată, iar elementele de automatizare și reglare vor consta în: distribuitorul propriu-zis, pompa de circulație locală, termostatul de protecție, vana cu trei căi motorizată de pe distribuitorul din centrala termică, vanele de zonă motorizate, termostatele de ambient, by-passul diferențial pentru circulație minimă locală a pompei.

• Instalații de ventilație

Ventilația clădirii presupune asigurarea climatului interior din punct de vedere al calității, umidității și temperaturii aerului. Se vor realiza două sisteme de ventilație separate:

- ventilație sala piscină
- ventilație grupuri sanitare și vestiare

Ventilația piscinei constă în introducerea de aer proaspăt filtrat, dehumidificat și răcit sau încălzit, precum și evacuarea de aer umed. Aspiratia aerului umed se face la nivelul tavanului, iar introducerea aerului proaspăt se face atât în zona inferioară prin pardoseală, cât și în zona superioară prin tavan în vecinătatea imediată a elementelor perimetrale vitrate. Tratarea aerului are loc prin intermediul unui echipament special construit pentru piscine și constă în: aspirație aer proaspăt, filtrarea lui, recuperarea parțială a energiei termice din aerul evacuat printr-un recuperator de energie ECOSTAT, amestecare cu aer recirculat, care în prealabil a fost dehumidificat prin intermediul bateriei de racire cu destinderea directă a freonului, în proporție de 0-100%, preîncălzirea aerului prin intermediul condensatorului instalației de dehumidificare, iar în final reîncălzirea aerului la temperatura setată și introducerea acestuia în spațiul piscinei.

Transportul și distribuția aerului se va realiza prin intermediul unui sistem de tubulaturi rectangulare realizate din plăci de polizocianurat placate cu folie de aluminiu (tip ALP) și a unor grile de introducere respectiv evacuare speciale pentru spații de piscine.

Ventilația grupurilor sanitare și a vestiarelor se realizează prin intermediul unei centrale de tratare a aerului prevăzută cu recuperator de energie și baterie de încălzire pe apă caldă precum și a unui sistem de transport și distribuție a aerului realizat din tubulaturi din tablă zincată și grile de introducere/evacuare a aerului.

11

Ambele centrale vor fi complet automatizate pentru reglarea parametrilor aerului, protecții la îngheț, la suprasarcină, semnalizarea avariilor, etc.

• Instalații electrice

Alimentarea cu energie electrică se va face din postul de transformare existent, printr-o coloană formată din cablu armat de energie, de cupru, de tip CYAbY, pozat îngropat în pământ în tub gofrat de protecție.

Datele de consum sunt următoarele :

- Putere instalată : 72kW;
- Putere simultan absorbită : 49.6kW;
- Curent maxim absorbit : 79.54A;
- Tensiune nominală : 0.4kV;
- Factor de putere : 0.92;

Din tabloul general de distribuție se vor alimenta circuitele de la parter de iluminat și forța și centrala de ventilație. Fiind considerate zone "periculoase" s-au prevăzut protecții diferențiale pe fiecare circuit, cu o sensibilitate de 30mA. Tabloul general de distribuție se va executa dintr-o cutie metalică, legată la centura de împământare a clădirii și va fi prevăzut cu lampi de culoare verde pentru semnalizarea prezentei tensiunii.

Instalația de iluminat

Instalația de iluminat este împartită pe zone, având comanda centralizată în zona barului.

În piscină s-au prevăzut lampi cu grad ridicat de protecție submersibile IP68, IK08, alimentate pe tensiune foarte joasă de securitate (TFJP) – 12V, legate la centura de împământare a clădirii. Lampile vor fi alimentate prin transformatoare individuale 230/12V, montate în tabloul instalațiilor piscinei, montat în spațiul tehnic de la subsol. Circuitele tabloului de iluminat vor fi prevăzute cu protecții magnetotermice diferențiale pe fiecare lampă (transformator).

În restul piscinei s-au prevăzut lampi de tip "downlight", cu grad de protecție IP44, gradul minim impus în normativul I7-2009, montate încastat în tavanul fals, echipate cu lampi de tip PL-C, 2x26W, de culoare "caldă" 827.

În bai, sunt folosite corpuri de iluminat cu grad de protecție IP44 minim. Se va acorda o atenție sporită la zonele de încadrare, și zonele permise pentru echipamentele electrice impuse în normativul I7-2002.

Deasupra oglinzilor în bai sunt prevăzute corpuri de iluminat tip neon, Philips TCH 128 1x14W, cu lumina rece, 840. În spațiile comune sunt prevăzute corpuri de iluminat tip downlight 2x26W, IP44 minim.

Iluminatul pentru siguranța la evacuare este format din corpuri de iluminat 1x8W, respectiv 2x8W, cu o față sau 2 fețe, montate deasupra căilor de acces sau pe holurile comune, echipate cu acumulatori de autonomie 1.5h minim. Corpurile de iluminat vor avea pictograme pentru dirijarea în caz de panică, pictograme indicate pe planuri.

Circuitele pentru siguranța la evacuare sunt alimentate din TGD, dinaintea întrerupătorului general, ca o măsură suplimentară de siguranță.

Se vor respecta cu exactitate circuitele indicate pe planuri, și întrerupătoarele de comandă.

Traseele se vor executa OBLIGATORIU cu cabluri cu întârziere la propagarea focului CYY-F, care se vor poza pe jgheaburi metalice sau protejate în tuburi PVC flexibile sau rigide.

În cazul în care vor apărea trasee intersectate cu elemente combustibile neprevăzute în planurile inițiale de arhitectură, traseele se vor proteja obligatoriu prin tuburi de protecție metalice.

Toate corpurile de iluminat trebuie să fie compensate, cu un factor de putere de $\cos\phi=0.92$.

Se vor respecta OBLIGATORIU gradele de protecție impuse în acest proiect referitor la corpurile de iluminat, respectiv la întrerupătoare.

Pe planse sunt precizate circuitele din care vor fi alimentate corpurile de iluminat, întrerupătorul de comandă respectiv înălțimea de montaj de la cota finită a pardoselii. Se vor respecta cu exactitate aceste circuite.

Se va acorda o atenție sporită în zonele cu umezeală ridicată (băi, centrală termică, exterior). Se vor respecta la montaj prevederile normativului I7/2002, cu privire la volumele permise pentru montarea întrerupătoarelor, dozelor și corpurilor de iluminat.

SE VOR RESPECTA LA EXECUTIE TOATE PREVEDERILE NORMATIVULUI I7/2002.

Instalația de prize și racorduri

Instalațiile de prize sunt formate din totalitatea prizelor și racordurilor din incintă. S-au prevăzut prize și racorduri pe circuite separate pe fiecare circuit pentru toți consumatorii de putere mare.

În băi s-au prevăzut circuite separate protejate prin întrerupător diferențial pentru uscătoarele de mâini.

Toate prizele vor fi cu contact de protecție.

Cablurile folosite în instalația de prize și racorduri sunt cu întârziere marită la propagarea focului, și se vor poziționa pe gheabul metalic, sau montate aparent sau încastat în peretii de gips, respectiv pe peretii halei dar protejate obligatoriu în tub de protecție PVC rigid sau flexibil.

În cazul în care vor apărea elemente de construcție combustibile, neprevăzute în planurile inițiale, toate circuitele care intra în contact cu acestea se vor executa folosind tub de protecție METALIC, iar dozele de legături vor fi de asemenea metalice.

Pe planse sunt precizate circuitele din care vor fi alimentate prizele și racordurile, respectiv înălțimea de montaj de la cota finită a pardoselii. Se vor respecta cu exactitate aceste circuite.

Se va acorda o atenție sporită în zonele cu umezeală ridicată (băi, centrală termică, exterior). Se vor respecta la montaj prevederile normativului I7/2002, cu privire la volumele permise pentru montarea prizelor și dozelor.

SE VOR RESPECTA LA EXECUTIE TOATE PREVEDERILE NORMATIVULUI I7/2002.

Instalații de protecție

Instalațiile de protecție se referă la priza de pământ, instalația exterioară de paratrasnet și legăturile de echipotentializare.

Instalația de împământare este formată din platbanda de oțel zincat 40x4mm, îngropată în pământ la -0.6m față de cota de finită a terenului exterior, la care se sudează electrozii de împământare cu o lungime $L=2m$. La centura de împământare se sudează în minim două puncte armăturile fundației.

S-au prevăzut bare de egalizare a potențialelor pentru racordul elementelor metalice ale instalațiilor, chillerul, etc la priza de pământ.

Priza de pământ este comună pentru instalațiile electrice și pentru instalația de paratrasnet. Valoarea rezistenței de dispersie trebuie să fie OBLIGATORIU mai mică de 1Ω .

Legaturile de echipotentializare se vor executa conform normativului I7-2002. La BEP se vor racorda toate elementele metalice ale structurii: jgheaburi metalice, usi metalice, tevi de apa calda, apa rece, etc.

Nu se permit legaturi de echipotentializare nelegate la pamant.

Se vor respecta distantele minime impuse in normativul I20\2000 intre priza de pamant si conductele de apa, respectiv gaz. In cazul in care aceste distante nu se pot respecta se vor face legaturi intre priza de pamant si conducta de apa rece prin platbanda si coliere metalice, iar conducta de gaz se va lega la priza de pamant prin eclatoare montate in cutii metalice de protectie.

I.03 – Caracteristicile constructiei existente

Construcția face parte din ansamblul Bazei sportive ce apartine

S.C. „A.E.M.” S.A. TIMIȘOARA.

Pe amplasamentul ce constituie obiectul documentației de față există în prezent un pavilion sportiv în curs de finalizare (D parțial + P + 1E), executat în baza A.C. nr.1986 din 04.09.2003 (prelungit) și A.C. nr. 767 din 26.03.2007 (prelungit).

În afară de reamenajarea pavilionului sportiv mai sus menționat, terenul deține o serie de dotări și amenajări exterioare specifice, cum ar fi bazin de înot (propus spre desființare conform A.D. nr. 115 din 23.01.2007), terenuri de tenis și de fotbal, etc. și vestiare, clădire eoliană, grupuri sanitare și degazor (propus spre desființare conform A.D. nr.1509 17.07.2003).

Pavilionul sportiv existent, în curs de finalizare, este o construcție D (parțial) + P + 1E, având dimensiunile în plan de aproximativ de 60 x 21m.

Din punct de vedere **funcțional**, cuprinde următoarele spații:

- spații de cazare (6 camere și 6 apartamente)
- restaurant + bucătărie
- club
- sală fitness, săli masaj și saune
- anexe, depozitări, spații tehnice, apartament personal
- grupuri sanitare.

Din punct de vedere **structural**, construcția este executată astfel:

- fundații izolate și continue
- structură mixtă de zidărie portantă cu cadre de beton armat
- planșee de beton armat
- învelișoară parțial tip terasă și parțial înclinată cu tablă plană fâșuită.

Suprafata construită : 915 mp

Suprafata desfășurată : 2.022 mp

În afară de această construcție aflată în execuție, în baza A.C. nr. 767 din 26.03.2007 (valabilitate prelungită până la data de 25.04.2010) s-au propus următoarele lucrări:

- amenajarea incintei curpinzând:
 - amenajarea parcarilor în cadrul incintei
 - amenajări de terenuri de sport
 - amenajări pelsagere
- împrejmuirea terenului.

I.04 – Caracteristicile constructiei propuse

Se propune extinderea pavilionului existent, cu un nou corp ce va cuprinde piscina acoperită, cu regimul de înălțime P+1E cu subsol tehnic, pentru echipamente piscină.

Legătura dintre corpul existent și cel nou propus, se va face printr-o circulație închisă, în regim de înălțime parter. Această circulație va permite accesul persoanelor din pavilionul sportiv, de la spațiile de cazare direct spre piscină.

- Funcțiunea: SPORT ȘI AGREMENT
- Regim de înălțime: P+1E (parțial) cu subsol tehnic
- Înălțime maximă: $h=6,76\text{m}$
- Suprafața construită = 678,69mp
- Sc desfasurată = 889,71mp
 - Sc subsol tehnic = 101,15mp
 - Sc parter = 598,04mp
 - Sc etaj (parțial) = 109,97mp
 - Sc corp de legatura = 80,55mp
- Sutilă = 765,02mp
- S teren = 12.092mp

- POT existent= $SC/ST \times 100 = 7,56\%$
- POT propus= $SC/ST \times 100 = 13,18\%$
- CUT existent= $SD/ST = 0,16$
- CUT propus= $SD/ST = 0,24$

Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ – "Construcție de importanță normală" (conform HGR nr.766/1997), la CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ – "Clădiri de tip curent" și factor de importanță 1 (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2006).

GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "III" (conform Normativ P-118 /1999)

Ținând cont de cele de mai sus, verificarea proiectului este necesară doar la Criteriul "A" privind stabilitatea construcției.

1.05 – Elemente de trasare, retrageri față de limite, cota 0.00, etc.

Modul de amplasare pe lot este de tip "izolat". Retragerile față de:

- aliniament (limita dintre spațiu public/spațiu privat): 20,21m,
- limita din stânga: 113,41m,
- limita din dreapta: 3,10m,
- limita din spate: 46,32m.

Cota $\pm 0,00 = 89,00$ a casei, se consideră cota de legătură cu podestul parterului clădirii existente, și va fi la 0,30m față de cota trotuarului.

Capitolul II – DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

- Spații tehnice la subsol:
- echipamente piscină Su = 52,65mp
 - magazine materiale Su = 14,05mp
 - casa scării Su = 10,07mp

- Spații la parter:
- corp de legatura Su = 56,35mp
 - jacuzzi Su = 19,04mp
 - bazin Su = 92,50mp
 - incapere bazin Su = 217,57mp

- bar Su = 11,65mp
- hol femei grup sanitar/lavoare Su = 11,13mp
- dusuri femei Su = 6,60mp
- grup sanitar femei Su = 7,29mp
- vestiar femei Su = 12,72mp
- hol bărbați grup sanitar/lavoare Su = 11,13mp
- dusuri bărbați Su = 6,60mp
- grup sanitar bărbați Su = 7,29mp
- vestiar bărbați Su = 12,72mp
- casa de scara Su = 4,10mp
- terasă sud Su = 88,06mp
- terasă nord Su = 35,50mp

Spații la etaj:

- case scarii Su = 4,27mp
- centrală ventilație Su = 40,54mp
- centrală termică Su = 25,17mp
- depozitare Su = 18,02mp

Înălțimea spațiilor interioare:

Cota finită a pardoselii bazinului variază de la -2,10m la -1,60m. Înălțimea liberă în încăperea cu bazinul va fi de 4,50m până la tavanul fals.

Cota finită a pardoselii de la etaj va fi la +3,00m. Înălțimea liberă a parterului este de 2,80m, cea a etajului este de 2,80m, iar la subsolul tehnic 2,52m.

Pe toată lungimea clădirii, tavanul este orizontal.

Circulația verticală interioară este asigurată de o scară în două rampe, cu 17 trepte de 28x17,65cm, cu un podest intermediar între parter și etaj și de o scară în două rampe, cu 16 trepte de 28x17,50cm și un podest intermediar între parter și subsol. Lățimea rampei și a podestelor va fi de min. 95cm.

Capitolul III – SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJE

III.01 - Sistemul constructiv

Structura de rezistență este alcătuită din cadre metalice, planșee și scări din beton armat pentru corpul P+1E, iar pentru partea P (coridor de legătură) se propune o structură metalică alcătuită din stâlpi și grinzi laminate.

Proiectul de structură va detalia la următoarea fază:

- Proiectarea pieselor metalice înglobate în fundații
- Proiectarea elementelor structurii metalice de rezistență,
- Proiectarea învelitorii și închiderilor.

Structura de rezistență a clădirii piscinei este alcătuită din profile europene laminate.

Materialele utilizate sunt:

- profile laminate europene
- buloane de ancoraj M30 grupa 8.6;
- suruburi M12, M16, M20 și M24 gr.10.9, pentru îmbinările grinzilor principale și secundare;

Fundațiile sunt continue și izolate elastice legate cu grinzi din beton armat.

Acoperișul este într-o singură apă și tip terasă. Învelitoarea este realizată din panouri de tip "sandwich" cu protecție din pietriș într-un strat de cca. 5cm.

III.02 - Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Tămplăria exterioară va fi din Aluminu cu geam termopan cu sticlă LowE.

Închiderile exterioare vor fi realizate din zidărie tip Porotherm de 30cm cu termoizolație polistiren expandat de 5cm și 10cm.

Compartimentările interioare de la parter și pereții centralei termice de la etaj vor fi realizate din pereți din zidărie Porotherm de 25cm.

La grupurile sanitare și vestiarele de la parter compartimentările vor fi realizate din gips-carton cu profile metalice UW 100 și CW 100 cu umplutură de vată minerală pentru fonoizolație.

III.03 - Finisaje interioare

Pentru pardoseli se vor folosi finisaje rect: piatra naturala pentru spațiile publice și gresie pentru spațiile de depozitare. Pentru zonele în contact cu apa, piatra se va trata antiderapant.

Bazinul se va finisa cu gresie, atât fundul bazinului, cât și pereții laterali.

Scara și podestul intermediar sunt realizate cu o structură metalică și se finisează cu piatra.

Parapeții scării vor avea înălțimea de min. 90cm și vor fi din confecție metalică.

Pereții și tavanele se vor finisa cu vopsele lavabile pentru interior și parțial cu placaje din piatră naturală montate pe sistem din structură metalică.

Tâmplăria interioară va fi realizată din lemn. Ușile interioare vor avea foaia de ușă de tip celular din conglomerat de lemn presat sau de tip tubular din conglomerat de lemn presat. Valorile de izolare fonică pot varia între 28dB și 30dB. Stratul de finisare al ușii va fi din furnir.

Ușile centralei termice de la etaj va fi rezistentă la foc 45min. De asemenea, și ușile de la casa de scara vor fi rezistente la foc 45 min.

III.04 - Finisaje exterioare

Pereții exteriori vor fi finisați cu tencuieii structurate decorative aplicate pe sistemul termo, culoare alb și pe anumite zone vor fi tratați cu placaj din piatră naturală montat pe structură metalică.

Socul (de 15-20 cm) va fi retras 3cm și placat cu piatra.

Terasa exterioară de la nivelul parterului va fi finisată cu piatra naturala tratată antiderapant.

Tâmplăria exterioară va fi din aluminiu și geam termopan cu sticlă LowE.

III.05 - Acoperișul și învelitoarea

Acoperișul într-o singură apă pe structura metalică are panta de 2°, iar învelitoarea este realizată din panouri de tip "sandwich".

Colectarea apei se face printr-o rigolă poziționată pe latura estică a construcției.

Pe acoperiș sunt montate panouri solare.

Acoperișul de tip terasă necirculabilă este protejat cu un strat de pietriș de cca. 5cm.

III.06 - Coșuri de fum, centrala termică

Centrala termică propusă pentru montare este cu tiraj forțat. Ea va fi montată într-un spațiu tehnic, la etaj. Tubulatura de evacuare a gazelor va trece prin planșeu de deasupra, fiind vizibilă pe acoperiș.

Capitolul IV - ÎNDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

Verificarea proiectului este necesară doar la Cerința "A", privind stabilitatea construcției. Elemente privind îndeplinirea exigențelor pentru Cerința "A", vor fi prezentate în memoriul tehnic întocmit de proiectanții de structură.

IV.01 - Siguranța în exploatare

- treptele și podestul de la intrare vor fi finisate cu piatra naturala de exterior - antiderapant.

- mâna curentă a tuturor parapetilor, exteriori și interiori, va fi montată la înălțimea de min. 90cm de la nivelul pardoselii finite.
- lățimea rampei și podestelor va fi de min. 90cm

IV.02 – Izolarea termică și economia de energie (conform Normativ C107/1,2,3,4 -2005):

- căptușirea pereților exteriori (inclusiv a stâlpilor, grinzilor și centurilor) cu polistiren extrudat de 5 și 7cm;
- termoizolarea plăcilor pe sol cu 10cm de polistiren;

IV.03 – Izolarea hidrofuğă

- dispunerea unui strat de rupere a capilarității de 10cm din pietriș, sub placa de beton de pe sol;
- hidroizolarea teraselor cu hidroizolație în două straturi montată peste termoizolație.

IV.04 – Protecția la zgomot – modul de respectare a Normativului C 125-2005, privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică

Limite admisibile ale nivelului de zgomot echivalent interior este de 35dB.

Valori minime ale indicelui de izolare la zgomot aerian provenind din exterior pentru pereții de fațadă, este de 55dB.

Valorile minime ale indicilor de izolare la zgomot aerian pentru elemente despărțitoare de construcție, ale încăperilor alăturate este 50dB.

Capitolul V – AMENAJARE INCINTĂ

În cadrul lucrărilor de reamenajare a bazei sportive se vor executa lucrări rutiere în incintă pentru deservirea traficului pietonal în incintă, circulația rutieră precum și parcare autoturismelor, vehicule de aprovizionare.

Accesele actuale (rutier și pietonal) se mențin. Pe acest sector b-dul I. Bulbuca este o stradă de categoria a II-a cu 4 (patru) benzi de circulație (câte două pe sens) și o linie de tramvai dublă în platformă proprie amplasată central. Accesul și ieșirea din baza sportivă se fac numai cu relația dreaptă.

Se propune:

- pastrarea accesului auto existent și realizarea unei circulații la limita stângă a incintei, pentru asigurarea aprovizionării bazei;
- pastrarea accesului auto existent, cu caracter accidental carosabil, în vederea asigurării accesibilității la corpul principal de clădire;
- amenajarea de parcuri pentru deservirea complexului de agrement; parcurile vor fi executate din dale înierbate tip Hauraton.
- realizarea a două terenuri de sport, unul pe asfalt pentru minifotbal și altul pe zgură pentru tenis;
- realizarea unei amenajări de tip peisager pe restul terenului, care va sustine plantația de aliniament existentă pe frontul orientat spre bulevardul Iosif Bulbuca.

Toate aceste lucrări se vor executa în baza Autorizației de Construire nr.767/26.03.2007 - anexată (cu termenul de valabilitate prelungit până la data de 25.04.2010)

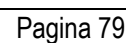
Întocmit,

arh. RALUCA GĂRLEȘTEANU

Verificat

arh. GEORGETA TRIMBÎȚAȘ







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

Dosarul nr. 33399/23-MAR-09

INCHEIERE Nr. 33399

REGISTRATOR Roseti Ludan

ASISTENT REGISTRATOR Kakuja Cristina

Asupra cererii introduse de NEBELA ADRIANA MARIA privind Notare, si in baza documentelor atasate:
hotarare judecatoreasca nr. 11808/05-09-2007 emis de Registru Comertului;
vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite
conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 24178 lei achitat prin documentul de plata:
-ordin de plata nr. 755/20-03-2009 in suma de 24178 RON,
pentru serviciul cu codul: 741,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 407013, nr. topografic 14169/1/2;14169/3/2;
14169/2/1/2;14169/2/2/2;14169/2/1/1/2, inscris in cartea fundiara 407013 (provenita din cartea fundiara
de pe hartie cu numarul 59634) / UAT Timisoara avand proprietarii: S.C.Luxten Lighting Company
S.A.Timisoara in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE Divizare partiala prin desprindere mod dobandire Conventie in
cota de 1/1 asupra A1, A1.1 in favoarea : S.C. AEM S.A., sub B/2 din cartea fundiara 407013 (provenita
din cartea fundiara de pe hartie cu numarul 59634) UAT Timisoara;

Prezenta se va comunica partilor:

S.C. Aem S.A.,

Nebela Adriana Maria,

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Timisoara, se inscrie in cartea fundiara si se solutioneaza de instanta competenta din
circumscripția in care se afla imobilul.

Solutionata la data de: 26-03-2009

Registrator,
Roseti Ludan



Asistent-registrator,
Kakuja Cristina



JIVAN SO
101

1 MAR 2009

Pagina 1 din 1

ACT ADITIONAL NR.2

la protocolul de predare-primire clădiri și terenuri încheiat la 06.09.2007 conform
proiectului de divizare a S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A.
prin desprinderea unei părți din patrimoniul și afacerea acesteia

Între:

1. **S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A.**, cu sediul social în loc. Timișoara, Calea Buziasului nr.26, înmatriculată la O.R.C. Timiș sub nr. J 35/17/2000, având C.I.F. RO 6734030, prin dl. Ionel Pepenica, reprezentat prin mandat d-na. Moica Olimpia,

și
2. **S.C. AEM S.A.**, cu sediul social în loc. Timișoara, Calea Buziasului nr.26, înmatriculată la O.R.C. Timiș sub nr. J 35/3279/2007, având C.I.F. RO 22362524, reprezentată legal prin d-na. Moica Olimpia, societate nou înființată în urma divizării parțiale a S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A. prin desprinderea unei părți din patrimoniul și afacerea acesteia, conform încheierii judecatorului delegat al O.R.C. de pe lângă Tribunalul Timiș nr.11809/05.09.2007,

La data de 06.09.2007, conform protocolului de predare primire clădiri și terenuri, s-a predat de către S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A., ca urmare a divizării, societății nou înființate S.C. AEM S.A., imobilul constând în teren intravilan în suprafață de 12.092 mp înscris în **C.F. nr. 59634 Timișoara**, având nr. cadastral 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2, situat în loc. Timișoara, Bv. Iosif Bulbucă nr.17, jud. Timiș.

Redactat de Av. CIOVICĂ COSMIN-ȘTEFĂNIȚĂ, în baza delegației nr.025664/18.03.2009, în patru exemplare, spre a servi la O.C.P.I. Timiș pentru efectuarea formalităților de publicitate imobiliară.

Am predat,
S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A.,
prin mandatar d-na. Moica Olimpia



Am primit,
S.C. AEM S.A.,
prin reprezentant d-na. Moica Olimpia



Redactant,
Av. Ciovică Cosmin-Ștefăniță



ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL
NEBELA ADRIANA-MARIA
TIMIȘOARA

P-ța Unirii nr. 6, et. I
Operator de date cu caracter personal nr.1407

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.**348**

Anul 2009 luna martie ziua 19

În fața mea, **NEBELA ADRIANA-MARIA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
1. **MOICA OLIMPIA**, domiciliată în Timișoara, str. Mureș nr.131/A, jud. Timiș, identificată cu CI seria TM nr. 252088/14.03.2002 pol. Mun. Timișoara, CNP 2510928354787, în calitate de reprezentant legal al S.C. AEM S.A. Timișoara și mandatară a S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A. Timișoara conform procurii autentificate sub nr. 105/04.02.2009 de Notar Public Dan Iliescu, din București,

2. **CIOVICĂ COSMIN-ȘTEFĂNIȚĂ**, domiciliat în Timișoara, str. Libelulei nr.1, sc.A, et.3, ap.14 jud. Timiș, identificat cu CI seria TM nr. 726724/10.02.2009 SPCLEP Timișoara, CNP 1801229180042,

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele 17 anexe.

În temeiul art. 8 lit. b. din Legea nr. 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul (reduc 15%) de 12.185 lei plus 19% TVA cu OP nr. 1019/20.03.2009

S-a achitat tariful în sumă de 12.570 lei prin OP nr. 755/22.02.2009 pentru serviciile de publicitate imobiliară cu codul 7.4.1.

NOTAR PUBLIC
NEBELA ADRIANA-MARIA



Prin
Exe.
Ane.

domici
vă rog

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA

Primar
Nr. _____ din _____

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 1986 din 04.09.2003

Urmare cererii adresate de **S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A. TIMISOARA** cu domiciliul în județul Timiș municipiul TIMIȘOARA satul - sectorul - cod poștal: 1900 strada CAL.BUZIASULUI nr. 26 bl. sc. et. ap. telefon/fax - e-mail - înregistrată la nr. U22003-004127 din 19.08.2003

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

Extindere si reamenajare pavilion sportiv existent in regim P, rezultand cladire in regim Dp+P+1E, imprejmuire teren si amenajare incinta - Spatii pt. sport si recreere. Zona C.

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Timiș municipiul TIMISOARA satul - sectorul - cod poștal 1900 strada IOSIF BULBUCA nr. 17 bl. sc. et. ap.

Cartea funciară

Fișa bunului imobil CF 59634 Timisoara nr. top. 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2

sau nr. cadastral

În valoare de 10.716.600.000 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 49/2003 elaborat de SC ARHITECT TRIMBITAS SRL cu sediul în județul Timiș municipiul / orașul / comuna TIMIȘOARA sectorul / satul cod poștal 1900 strada IASI nr. 2 bl. - sc. - et. - ap. - .

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) – constituie contravenție – în temeiul prevederilor Legii nr. 50/91, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni de la data emiterii. Interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. **DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 24 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. **TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la Rampa de deșeuri menajere situată la intersecția D.N. 59 cu D.J. 593 materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 10 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusive durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-l revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR,
DR.ING. GHEORGHE CULIANCIU

L.S.



SECRETAR,
JR. IOAN COJOCARI

ARHITECT ȘEF,
DR.ARH. RADU RADOȘLAV

Taxa pentru autorizare în valoare de 107.166.000 lei a fost achitată conform chitanței nr. O.P. 411 din 14.08.2003.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 04.09.2003 însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

OP T411 / 1408 2013

PRIMĂRIA TIMIȘOARA

2311 = 51211

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

de la data de 4.09.2005, până la data de 4.09.2006.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

DR. / N. [REDACTED]
PRIMAR, [REDACTED]
L.S. [REDACTED]
ROMANIA
TIMISOARA
PRIMAR

PT. SECRETAR [REDACTED]
R. SIMON [REDACTED]
ARHITECT ȘEF,
DR. ARH. R. [REDACTED] ADOSLAV.

Data prelungirii valabilității: 16.08.2005

Achitat taxa de 3.215 (trei) lei, conform chitanței nr. 07.315 din 12.08.2005

Transmis solicitantului la data de 1.09.2005 direct / prin poștă.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA
Primar
Nr. U22006-007158 din
08.12.2006

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 767 din 26.03.2007

Urmare cererii adresate de **S.C. LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A. TIMISOARA** cu domiciliul în județul Timiș municipiul TIMIȘOARA satul - sectorul - cod poștal: 1900 strada CAL. BUZIASULUI nr. 26 bl. sc. et. ap. telefon/fax - e-mail - înregistrată la nr. U22006-007158 din 08.12.2006

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

Lucrari de tip a) - Constructii pt. sport si agrement - Continuarea lucrarilor la A.C. 1986/2003 - extindere si reamenajare pavilion sportiv existent, rezultand cladire in regim Sp+P+1E, amenajare incinta si imprejmuire teren. Zona C.

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Timiș municipiul TIMISOARA satul - sectorul - cod poștal 1900 strada B-dul I. BULBUCA nr. 17 bl. sc. et. ap.

Cartea funciară

Fișa bunului imobil C.F. 59634 nr. top. 14169/1/2, 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2
sau nr. cadastral

În valoare de 711.744 lei .

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 41/2006 elaborat de SC ARHTECT TRIMBITAS S.R.L. cu sediul în județul Timiș municipiul / orașul / comuna TIMIȘOARA sectorul / satul cod poștal 1900 strada MARTIR MIROSLAV TODOROV nr. 2 bl. sc. et. ap. .

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

- A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) – constituie contravenție – în temeiul prevederilor Legii nr. 50/91, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni de la data emiterii. Interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. **DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 24 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. **TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la Rampa de deșeuri menajere situată la intersecția D.N. 59 cu D.J. 593 materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției"
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR,
DR.ING. GHEORGHE DIUHANDU

U.S.

SECRETAR,
JR. SIMONA DRA

ARHITECT ȘEF,
ARH. EMILIAN SORIN CIURARIU

Taxa pentru autorizare în valoare de 7.117,44 lei a fost achitată conform chitanței nr. O.P. T1509+ O.P. T 1495 din 01.11.2006, 23.10.2006

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 26.03.2007 însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA
PRIMAR
Nr. UR2009-012591 din
18.09.2009

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 2265 din 09.10.2009

Ca urmare a cererii adresate de **SC AEM SA** cu domiciliul în județul Timiș
municipiul TIMIȘOARA satul - sectorul - cod poștal: strada C. BUZIASULUI nr. 26 bl.
sc. et. ap. telefon/fax - e-mail - înregistrată la nr. UR2009-012591 din 18.09.2009

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții**, cu modificările și completările ulterioare, se

SE AUTORIZEAZĂ executarea lucrărilor de construire pentru:

Lucrari de tip a) - Constructii pentru agrement - Reamenajare baza sportiva -
Constructie piscina acoperita cu terasa, amenajare terenuri de sport si amenajari
peisagere. Zona B

- Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș municipiul
TIMIȘOARA satul - sectorul - cod poștal strada BV. IOSIF BULBUCA nr. 17 bl. sc.
et. ap.

Cartea funciară

Fișa bunului imobil CF 407013, nr. top. 14169/1/2, 14169/3/2, 14169/2/1/2, 14169/2/2/2,
14169/2/1/1/2
sau nr. cadastral

- Lucrări în valoare de 595215,99 lei

- în baza documentației tehnice – D.T. pentru executarea lucrilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respective desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 56/2005 din 2009 elaborat de SC ARHITECT TRAMBITAS SRL cu sediul în județul Timiș municipiul / orașul / comuna TIMIȘOARA sectorul / satul cod poștal strada MARTIN TODORU nr. 2 bl. sc. et. ap., respective de - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 329, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

- A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE –, ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.**

Nerespectarea întocmai a documentației – D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz – în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1) respective ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F17) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F18) la Inspectoratul în Construcții al județului, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F19) la Inspectoratul în Construcții al județului, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la Rampa de deșeurii menajere situată la intersecția D.N. 59 cu D.J. 593 materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Normele metodologice)
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. Se solicită "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punere în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”.
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. **DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 36 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
DR.ING. GHEORGHE



SECRETAR,
JR. IOAN COJOCARI

ARHITECT ȘEF,
ARH. EMILIAN SORIN CIURARIU

Taxa pentru autorizare în valoare de 5952,16 lei a fost achitată conform Chitanței nr. OP 2126 din 19.06.2009.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 09.10.2009 însoțită de 02 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

INVESTITOR :

SC AEM SA TIMISOARA (S.C.LUXTEN LIGHTING COMPANY S.A. TIMISOARA)

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr 98 din 20 /08/ 2013.

Privind lucrarea.: **EXTINDERE SI REAMENAJARE PAVILION SPORTIV EXISTENT IN REGIM P,REZULTIND CLADIRE IN REGIMDP+P+1E,IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE INCINTA-SPATHI PENTRU SPORT SI RECREERE, ZONA C str.BV. IOSIF BULBUCA , NR 17, TIMISOARA A.C. 1986/04.09.2003;A.C.767/26.03.2007 executata in cadrul contractului nr.49A.....din 2003,2007.....**
Intre:**S.C.AEM ,S.A. (S.C .LUXTEN LIGHTING COMPANY) si S.C.NGF CONSTRUCT SRL TIMISOARA SI SC SERVCON SA.**

Pentru lucrarile de: **CONSTRUCTII SI INSTALATII**.....

1.Lucrările au fost executate in baza autorizatiei nr.1986 din 04.09,2003,

767 din 26.03. 2007

Eliberata de **PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA** cu valabilitate pina la **10. 09 2005.**
26.03.2009

2.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 20.08.2013.

Fiind formata din urmatoari membri;

1. ING.CONSTANTIN MARIUS
2. ING.FRIEDMANN GIZELA
3. MR.ING.DAMIAN DANIEL
4. SZABO LIDIA
- 5.ING.TORSAN MIRCEA
6. ING. MOICA ANA
- 7.EC.AMBRUS MARIOARA

presedinte comisie 
reprezentant Primaria Timisoara
reprezentant ISU BANAT 
membru
membru
membru
membru

Ing. ARDELEAN FLORICA

secretar

3.Au mai participat la receptie ca invitatii urmatoari specialisti:

S.C.ARHITECT. TRIMBITAS SRL	SEF ARHITECTURA
S.C.BABA & PAUNESCU SRL	ING. REZISTENTA
S.C.LOCUINTE CON PROIECT SRL	ING.REZISTENTA
S.C COSMUN WEST SRL	
S.C.DARO PROIECT SRL	
ING.PANTAZI NICOLAE	
S.C.NGF CONSTRUCT	
S.C.SERVCON S.A.	
S.C.BANAT TEKNO PLUS SRL GHIRODA	
S.C.ALCO LINE MG SRL	
S.C.ICCO SYSTEMS SRL BRASOV	
S.C.JNSTGAT SRL	
S.C.VIMATO SRL	
S.C.HIDROLYNE SRL	

4. Constatarile comisiei de receptie :

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr.1.

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr.2 nu au fost executate.

4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr 3 nu respecta prevederile proiectului.

4.4. Valoarea declarata a investitiei este de 12830394,32lei.

5. Comisia de receptie ,in urma constatarilor facute propune;

Accepta Receptia lucrarilor,

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin stadiul fizic realizat, existenta cartii tehnice a constructiei, plata integrala a cotei 0,1% si 0,7%

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

.....receptia lucrării.....

Prezentul proces verbal, continind 2 file si anexe numerotate.....nu este cazul..... cu un total de2.... file, a fost incheiat astazi 20.08.2013, la TIMISOARA in 5 exemplare originale..

Comisia de receptie

Investitor(propietar): **ING.CONSTANTIN MARIUS**

Delegat al administratiei publice locale: **ING.FRIEDMANN GIZELA**

Delegat ISU BANAT **MR.ING.DAMIAN DANIEL**

SZABO LIDIA

ING.MOICA ANA

ING.TORSAN MIRCEA

EC.AMBRUS MARIOARA

ING. ARDELEAN FLORICA

INVITATIE:

SC ARH. TRIMBITAS SRL

S.C.STUDIO MINUS SRL

S.C.BABA&PAUNESCU PRO GEO SRL

S.C.LOCUINTE CON PROIECT

S.C.COSMUN WEST SRL

S.C.DARO PROIECT SRL

ING. PANTAZI NICOLAE

S.C.NGF CONSTRUCT SRL

S.C.SERVON SA

S.C.BANAT TEKNO PLUS SRL GHIRODA

S.C. ALCO LINE MG SRL

S.C.ICCO SYSTEMS SRL BRASOV

S.C. INSTGAT SRL

S.C.VIMATO SRL

S.C.HIDROLYNE SRL

22 09 04:44p

Georgeta Trimbilas

436845

p.2

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA
PRIMAR

Nr. U22009-002281 din
30.04.2009

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2264 din 21.05.2009

În scopul: Reamenajare baza sportivă; construire piscină acoperită cu terasă, corp de legătură, modificare acces auto în incintă

Ca urmare cererii adresate de **SC A.E.M. SA** cu domiciliul în județul Timiș municipiul TIMIȘOARA satul - sectorul - cod poștal: strada C. BUZIASULUI nr. 26 bl. sc. et. ap. telefon/fax - e-mail - înregistrată la nr. U22009-002281 din 30.04.2009

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș municipiul TIMIȘOARA satul - sectorul - cod poștal strada BV. I. BULBUCA nr. 17 bl. sc. et. ap. sau identificat prin CF 407013 Timisoara nr. top. 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. / , faza PUZ, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 92/1998.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan. Propr. AEM

2. REGIMUL ECONOMIC

Teren cu clădire administrativă S = 12.092 mp - Zona B

22 08 04:44p

Georgeta Trimbitea

436845

p.3

3. REGIMUL TEHNIC

1) Conform PUZ aprobat prin HCL 92/1998 - Zona de loisir și sport. POT max. = 20%. Regimul de înălțime max. admis P=2E. 2) Amplasarea construcțiilor se va realiza cu păstrarea alinimentelor de arbori existente. Asigurarea locurilor de parcare în incintă se va realiza conform legislației în vigoare. Se vor respecta prevederile impuse în PUZ, RI.U. HG 525/96, OMS 536/97 și Codul Civil. 3) Utilități existente în zona: apă, canal, electricitate, gaz. 4) Circulație pietonală și a vehiculelor, accese auto și parcaje necesare în zona: conf. RI.U.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru obținere A.C. - lucrări de tip a) - Construcții de agrement - Reamenajare baza sportivă - Construcție piscină acoperită cu terasă corp de legătură, modificări acces auto incintă

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFĂȘARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfășurare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva FIA) privind evaluarea anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/inecadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

22 09 04:45p

Georgeta Trimbitea

436845

p. 4

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
 b) Dovada Titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 c) Documentația tehnică - D.T., după caz:
☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
 d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri:
☒ aviz de principiu Drumuri (PMT), aviz de principiu Protecția Mediului (PMT)
aviz Comisia de Circulație
☒ aviz Biroul Gestionare Deșeurii (PMT), aviz tehnic AQUATIM (pentru piscina) și ENEL,
☐ |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | |
| | | |

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendii ☒ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3) Avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Acord Inspectoratul de Stat în Construcții

d.4) Studii de specialitate:

studiu geotehnic, expertiză tehnică, documentație întocmită conform art. 9 și Anexa I din Legea 50/1991 rep., plan parcelar întocmit de ing. de cadastru autorizat, planșa cu amenajare incintă, planșa racord drum întocmită de ing. drumuri autorizat, plan amenajare parcul cu locuri de parcare în incintă

- acord SC ELECTRICA SA cu ref. la nr. proiect, cerere întocmită de titularul unui drept real asupra terenului conf. l. 50/91 rep. și act.,

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

taxa AC

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni.



L.S.

Pentru SECRETAR,
JR. SIMONA DRA

ARHITECT ȘEF,
ARH. EMILIAN SORIN CIURARIU

Achitat taxa de 121,92 lei, conform chitanței nr. 3795493 din 30.04.2009.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct ~~prin poșta~~ la data de 22.05.2009



ROMANIA
Municipiul Timisoara
Directia Fiscala a Municipiului Timisoara
Serviciul Impozite si Taxe Persoane Juridice
Timisoara, B-dul. Mihai Eminescu, nr.2B, C.I.F. 21666630,
Tel 0256-408100, fax 0256-408191, www.dfmt.ro



Nr. IF2017-050853 / 26.06.2017

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL^{*)}

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **MOICA OLIMPIA**, cu nr. **E12017-015589 / 26.06.2017**, legitimat/legitimata prin BI/CII/CIP/Pasaport/ serie **TZ 004743**, avand calitatea de actionar unic/asociat/administrator/imputernicit/mandatar ¹⁾ executor¹⁾ lichidator ¹⁾ si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **869** se atesta urmatoarele:

AEM SA cu sediul in **TIMIS, TIMISOARA, CALEA BUZIASULUI NR. 26**, codul de identificare fiscala **22362524**, si inregistrata la registrul comertului la nr.: **J35/3279/2007**, ²⁾ figureaza in evidentele fiscale cu bunuri impozabile in baza declaratiilor de impunere depuse; ³⁾

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari de intarziere	Penalitati de intarziere	TOTAL
1	2	3	4	5	6
	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0

In cazul utilizarii pentru deschiderea proceduri de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbtie/divizare/privatizare certificatul se elibereaza cu debite.

In documentul de finalizare a procedurii se inscriu in sarcina cui raman debitele, iar documentul care se comunica, in copie, organului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **BANCA**.

Grup sanitar baza sportiva si pavilion vestiar nr inv 10045 Valoare Impozabila : 12793690.89 lei Adresa : STRADA DR IOSIF BULBUCA NR. 17 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala
Baraca si statie de neutralizator nr inv 20022 Valoare Impozabila : 487.41 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala
cladire (hala productie) S3 nr inv. 100013 Valoare Impozabila : 674355.65 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala
cladire (hala productie) mec.- energ. scolare (inv. 100014) + instalatii Valoare Impozabila : 2120720.09 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala
cladire aparate precizie II nr inv. 10011 Valoare Impozabila : 1563219.60 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala
cladire administrativa ptr intrep industriale nr inv. 10005 Valoare Impozabila : 2181284.92 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala
cladire hala de productie echipamente electrotehnice nr inv. 10012 Valoare Impozabila : 123306.85 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala
cladire depozit laminate nr inv. 10022 Valoare Impozabila : 265766.13 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Cladire nerezidentiala

*1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari, lichidatori, notari.

*2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri ... proprietate-folosință din data .../alte situații.

*3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, fiindcă mențione asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*4) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

AEM SA, C.U.I.: 22362524

26.06.2017

Page 1 of 3

clădire (hala productie) S2 nr inv. 100012 Valoare Impozabila : 4794752.44 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire pentru aparate de masura si control nr inv. 10010 Valoare Impozabila : 1912609.51 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire statie frig climatizare (inv. 10013) Valoare Impozabila : 903835.07 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
centrala termica cu combustibil gazos nr inv. 10002 Valoare Impozabila : 559339.97 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire statie pompare (inv. 10003) Valoare Impozabila : 56468.54 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
Clădire statie de tratare a apelor uzate nr inv. 10004 Valoare Impozabila : 194159.38 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire ptr statie de reglare si masurare a gazelor nr inv. 10006 Valoare Impozabila : 22744.57 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
ghereta pentru portar si paznic nr inv. 10007 Valoare Impozabila : 28462.45 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
magazie mixta nr inv. 10008 Valoare Impozabila : 182895.07 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire depozit chimicale nr inv. 10021 Valoare Impozabila : 172493.42 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire statie recirculare apa nr inv. 10024 Valoare Impozabila : 32495.04 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire aparate bord aviatie P+2E nr inv. 10025 Valoare Impozabila : 1863067.47 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire turnare sub presiune nr inv. 10026 Valoare Impozabila : 784302.21 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire remiza PSI nr inv. 10027 Valoare Impozabila : 81913.05 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire (hala productie) S1 nr inv. 100011 Valoare Impozabila : 5091978.96 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
clădire ptr. tratarea apelor uzate-inv.10056 Valoare Impozabila : 1711842.19 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
Piscina acoperita cu terasa nr inv 10057 Valoare Impozabila : 4433125.29 lei Adresa : STRADA DR IOSIF BULBUCA NR. 17 Amortizata : NU Data Evaluare : 01/02/2014 Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
Hala metalica debitare teava regim P Valoare Impozabila : 189246.75 lei Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26 Amortizata : NU Tip Folosinta : Clădire nerezidentială
Total Teren : 32078.00 teren intravilan Suprafata : 32078.00 mp Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26
Total Teren : 12092.00 Teren Curti Constructii CF 407013 Suprafata : 11341.00 mp Adresa : STRADA DR IOSIF BULBUCA NR. 17
Total Teren : 57173.00 Teren Curti Constructii CF 440779 Suprafata : 32185.00 mp Adresa : CALEA BUZIASULUI NR. 26

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instrainează trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

*1) Executori fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari, lichidatori, notari.

*2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri ... proprietate-folosință din data .../alte situații.

*3) În cazul în care informațiile nu au fost în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, însoțind mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea ardet și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*4) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Termen de valabilitate: Prezentul certificat se poate utiliza pana la data de 26.07.2017

Se atesta: PREZENTUL CERTIFICAT NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OPERATIUNI DE VANZARE-CUMPARARE

Pentru conducatorul organului fiscal,
Florea Isabela-Ariela



INTOCMIT ASTAZI 26.06.2017

Laura Stanciu



*1) Executori fiscali si alte organe fiscale, executori judecatori/banchari, lichidatori, notari

*2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri ... proprietate-folosință din data .../alte situații.

*3) În cazul în care informabile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea arhet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*4) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

AEM SA, C.U.I.: 22362524

26.06.2017

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

Page 3 of 3

6.4 CIB-uri

	Pavilion sportiv	Sc	Sd					
		915	2022					
TIP SISTEM	Simbol	pret	indice	cost curent	Indice M/T	cost actualizat	Sd (mp)	CIB total
CLADIRE		carte	2024-2025	2024-2025		euro fara TVA		euro
Structura + subsol partial	7STPENS4S	842,5	2,5583	2.155,4	1,003	365	2.022	738.401
Finisaj subsol	FINSDAPP4S	517,9	2,1510	1.114,0	1,003	189	446	84.266
Finisaj restaurant + receptie + bucatarie	FINRRBP4S	1.072,3	2,1692	2.326,0	1,003	394	253	99.528
Finisaj interior cazare pensiune	FINICAP4S	1.072,3	1,4030	1.504,5	1,003	255	1.323	337.220
Instalatii electrice	INSTELP4S	241,3	3,8700	933,8	1,003	158	2.022	319.917
Sanitare parter (exclusiv obiecte sanitare)	INSTSGRP4S	160,5	4,8321	775,6	1,003	131	915	120.230
Duș + cabină + lavoar + WC	DUSLAWCS	6.544,0	1,9379	12.681,7	1,003	2.149	12	25.784
Instalatii de incalzire si ventilatie	INCVENTP4S	153,0	2,3668	362,1	1,003	61	2.022	124.056
Finisaj fațadă	FTERMO10	329,0	3,0949	1.018,2	1,003	173	483	83.337
Acoperis terasa necirculabila	TERNECIRC	439,4	1,9861	872,7	1,003	148	915	135.291
							CIB UNITAR	2.068.029
							CIB UNITAR	1023
	Corp bazin	Sc	Sd					
		678,69	889,71					
TIP SISTEM	Simbol	pret	indice	cost curent	Indice M/T	cost actualizat	Sd (mp)	CIB total
CLADIRE		carte	2024-2025	2024-2025		euro fara TVA		euro
Structura cladire	7STPENS4S	842,5	2,5583	2.155,4	1,003	365	890	324.907
Finisaj interior cladire	FINBAZSEO	297,4	1,9496	579,8	1,003	98	890	87.400
Acoperis terasa	TERNECIRC	439,4	1,9861	872,7	1,003	148	679	100.351
Finisaj fatada	FTERMO10	329,0	3,0949	1.018,2	1,003	173	342	59.052
Structura bazin	PISCIN300	939,2	2,3973	2.251,5	1,003	381	160	61.034
Finisaj bazin	FINSEMIOL	866,9	1,3616	1.180,4	1,003	200	160	31.999
Instalatii electrice	ELDEPBSEO	169,7	2,1998	373,3	1,003	63	890	56.272
Instalatii sanitare	SADEPBSEO	178,7	2,0520	366,7	1,003	62	890	55.277
Instalatii de incalzire	IDEPSEO	165,6	2,2971	380,4	1,003	64	890	57.342
							CIB UNITAR	833.633
							CIB UNITAR	937
	Teren tenis	Sc	Sd					
		668,13	668,13					
TIP SISTEM	Simbol	pret	indice	cost curent	Indice M/T	cost actualizat	Sd (mp)	CIB total
CLADIRE		carte	2024-2025	2024-2025		euro fara TVA		euro
Platforma betonata	PLTFBA	248,8	2,3983	596,7	1,003	101	668	67.546
							CIB UNITAR	101
	Teren minifotbal	Sc	Sd					
		990,00	990,00					
TIP SISTEM	Simbol	pret	indice	cost curent	Indice M/T	cost actualizat	Sd (mp)	CIB total
CLADIRE		carte	2024-2025	2024-2025		euro fara TVA		euro
Platformă betonată cu borduri și asfalt	PLTFBA	248,8	2,3983	596,7	1,003	101	990	100.086
							CIB UNITAR	101
	Imprejmuiri	Sc	Sd					
		388,56	388,56					
Denumire	Simbol	pret	indice	cost curent	Indice M/T	cost actualizat	Sd (mp)	CIB total
		carte	2024-2025	2024-2025		euro fara TVA		euro
Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	127,5	2,7600	351,9	1,003	60	389	23.167
Soclu imprejmuire	SOCLUGRD	282,3	2,3071	651,3	1,003	110	389	42.877
							CIB UNITAR	170
	Loc parcare	Sc	Sd					
		27,50	27,50					
Denumire	Simbol	pret	indice	cost curent	Indice M/T	cost actualizat	Sd (mp)	CIB total
		carte	2024-2025	2024-2025		euro fara TVA		euro
Parcări betonate cu pavele autobocante	PBPAB	536,9	1,7342	931,1	1,003	158	28	4.338
							CIB UNITAR	158
	Alee	Sc	Sd					
		1.474,00	1.474,00					
Denumire	Simbol	pret	indice	cost curent	Indice M/T	cost actualizat	Sd (mp)	CIB total
		carte	2024-2025	2024-2025		euro fara TVA		euro
Pavele 20 cm cu rosturi	PLTFR	235,0	2,3983	563,6	1,003	95	1.474	140.752
							CIB UNITAR	95

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 407013 Timisoara

Nr. cerere	313476
Ziua	21
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183205384



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:59634

Adresa: Loc. Timisoara, Bdul LIVIU REBREANU, Nr. 157, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	12.092	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	Loc. Timisoara, Bdul LIVIU REBREANU, Nr. 157, Jud. Timis	clădire administrativă (pavilion sportiv), teren minifotbal, teren tenis

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33399 / 23/03/2009		
Hotarare Judecatoreasca nr. 11808, din 05/09/2007 emis de Registru Comertului;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE Divizare partiala prin desprindere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. AEM S.A.	A1, A1.1
202620 / 09/10/2017		
Act Notarial nr. 2367-contract de ipoteca imobiliara, din 03/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin; Act Notarial nr. 34-incheiere de rectificare, din 06/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin;		
B5	Interdicție de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, inchiriere 1) BANCA DE EXPORT- IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK SA, CIF:361560	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17623 / 07/06/2004		
Constituie Servitute nr. 0;		
C1	Drept de uz si servitute asupra unei suprafete de 10 mp.în favoarea S.C.ELECTRICA S.A.Filiala de Distributie si Furnizare a Energiei Electrice "Electrica Banat " S.A. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59634)	A1, A1.1
202620 / 09/10/2017		
Act Notarial nr. 2367-contract de ipoteca imobiliara, din 03/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin; Act Notarial nr. 34-incheiere de rectificare, din 06/10/2017 emis de Trifoi Doru Crin;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:22000000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) BANCA DE EXPORT- IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK SA, CIF:361560	A1, A1.1
221641 / 01/11/2017		
Act Notarial nr. 2637, din 31/10/2017 emis de Trifoi Aranca Arabela;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Se radiază dr. de ipoteca înscris sub C2 si interdicțiile aferente	A1, A1.1
223259 / 06/09/2023		
Somație nr. ÎNCHEIERE CIVILĂ NR.17841, din 11/08/2023 emis de EXECUTOR JUDECATORESC SIEGMETH ROBERT ALIN;		
C5	Se notează începerea urmăririi silite în dosar nr.1259/2023 emis de BEJ SIEGMETH ROBERT, pentru suma de 2.209.677,20 lei, reprezentând debit și cheltuieli de executare silită, în favoarea 1) CEZ VANZARE S.A.	A1, A1.1
234061 / 19/09/2023		
Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL de sechestru asupra bunurilor imobile nr. IF2023-42349, din 24/08/2023 emis de DIRECȚIA FISCALĂ A MUNICIPIULUI TIMIȘOARA;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:9513474 LEI 1) DIRECȚIA FISCALĂ A MUNICIPIULUI TIMIȘOARA	A1, A1.1
258394 / 12/10/2023		
Înscris Sub Semnatura Privata nr. 4311/ex/2023, din 09/10/2023 emis de SCPEJ JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI SI ASOCIATII;		
C8	Se notează începerea urmăririi silite în dosar nr. 4311/ex/2023 emis de S.C.P.E.J. JURCHESCU CRISTIAN MIHAI ȘI ASOCIAȚII pentru suma de 38.092,95 LEI reprezentând pretenții + 7.531,28 LEI reprezentând onorariu și cheltuieli de executare silită cu TVA inclus în favoarea 1) SC WORLD MEDIATRANS SRL, CIF:9480727	A1, A1.1
300008 / 24/11/2023		
Act Administrativ nr. 2485/2023, din 24/11/2023 emis de Soameș Cosmin-Robert; Hotarare Judecatoreasca nr. 22820, din 17/10/2023 emis de JUDECATORIA TIMISOARA;		
C9	Se notează urmărirea silită din dosar de executare nr. 2485/ex/2023 emis de Soameș Cosmin-Robert pentru suma de 52.960,65 Lei Lei, în favoarea 1) GRUPPO DAMIDIO S.R.L., , CIF:6571553	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	12.092	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	12.092	-	-	14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 14169/1/2; 14169/3/2; 14169/2/1/2; 14169/2/2/2; 14169/2/1/1/2	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	clădire administrativă (pavilion sportiv), teren minifotbal, teren tenis

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

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

Data și ora generării,

21/11/2024, 09:11