
RAPORT DE EVALUARE GLOBALĂ

a proprietăților imobiliare de tip
apartamente, case de locuit,
terenuri din localitățile aflate în
Circumscripția Judecatoriei Faget

Beneficiar:

CAMERA NOTARILOR PUBLICI 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 **S.C. ALFA CONSULTING S.R.L.** și **CAMERA NOTARILOR PUBLICI TIMISOARA**

DECEMBRIE 2009

REZUMAT

Ref.: Raport de evaluare globala a proprietatilor imobiliare de tip apartamente, case de locuit, terenuri din localitatile aflate in Circumscripția Judecatoriei Faget

1. Prezentul raport de evaluare globala a fost elaborat pentru estimarea și fundamentarea unor **valori unice** a diferitelor tipuri de proprietati imobiliare pentru uzul intern al Camerei Notarilor Publici din Timisoara.
2. Valorile unice estimate vor fi utilizate pentru stabilirea **valorii de baza** a proprietatilor imobiliare, in vederea calcularii veniturilor obtinute de persoanele fizice din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.
3. **Tipurile de proprietati imobiliare** pentru care s-au estimat valori unice in prezentul raport sunt urmatoarele:
 - apartamente cu 1 camera
 - apartamente cu 2 camere
 - apartamente cu 3 camere
 - apartamente cu 4 camere
 - apartamente cu 5 camere
 - case de locuit tip parter
 - case de locuit tip parter+mansarda (sau etaje)
 - terenuri
4. **Localitatile** aflate in Circumscripția Judecatoriei Faget pentru care au fost stabilite valori unice sunt urmatoarele:

Orase/Comune	Sate
FAGET	BATESTI BEGHIU MIC BICHIGI BRANESTI BUNEA MARE COLONIA MICA JUPANESTI POVARGINA TEMERESTI
BETHAUSEN	CLADOVA CLICIOVA CUTINA LEUCUSESTI NEVRINCEA
CURTEA	COSAVA HOMOJDIA
DUMBRAVA	

	BUCOVAT
	RACHITA
FARDEA	
	DRAGSINEȘTI
	GLADNA MONTANA
	GLADNA ROMANA
	HAUZEȘTI
	MATNICUL MIC
	ZOLT
MANASTIUR	
	PADURANI
	TOPLA
	REMETEA LUNCA
MARGINA	
	BREAZOVA
	BULZA
	COSEVITA
	COSTEIU DE SUS
	GROȘI
	NEMEȘEȘTI
	SINTEȘTI
	ZORANI
OHABA LUNGA	
	DUBEȘTI
	IERSNIC
	OHABA ROMANA
PIETROASA	
	CRIVINA DE SUS
	FARASEȘTI
	POENI
TOMEȘTI	
	BALOȘEȘTI
	COLONIA FABRICII
	LUNCANI DE JOS
	LUNCANI DE SUS
	ROMANEȘTI
TRAIAN VUIA	
	SUDRIAS
	JUPANI
	SACENI
	SURDUCUL MIC
	SUSANI

5. In conformitate cu prevederile Codului Fiscal si modificarilor ulterioare in care se stipuleaza ca expertizele intocmite vor avea in vedere stabilirea unei **valori unice** fara a mai stabili valori minime si maxime ori a unor criterii tehnice prin care sa se poata stabili, in mod obiectiv, valorile de circulatie pentru bunurile imobile supuse impozitarii, evaluatorul a estimat prin metode statistice o **valoare de piata orientativa** pentru fiecare tip de proprietate imobiliara mentionata mai sus.
6. Prezentul raport de evaluare constând din 25 pagini plus anexele, prezinta succint baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, precum si rezultatele procesului de evaluare.

Timișoara
16 Decembrie 2009

Cu stimă,

Director S.C. ALFA CONSULTING S.R.L.

ec.ing. Radu CÂRCEIE, MRICS, REV

Membru Acreditat ANEVAR (MAA-E.I.)
Lector ANEVAR

CUPRINS

REZUMAT.....	2
CUPRINS.....	5
CAP.1. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE.....	6
1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI. INSTRUCȚIUNILE STUDIULUI	7
1.3. DATA EVALUĂRII	8
1.4. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE	8
1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
CAP.2. BAZELE EVALUĂRII GLOBALE.....	9
2.1. VALOAREA ESTIMATA	9
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	10
2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale.....	10
2.3.2. Definierea pietei.....	11
2.3.3. Analiza cererii.....	11
2.3.4. Analiza ofertei competitive	11
2.3.5. Echilibrul pietei.....	12
CAP.3. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE GLOBALE	13
3.1. EVALUAREA GLOBALE A APARTAMENTELOR.....	13
3.1.1. Identificarea proprietatilor de evaluat	13
3.1.2. Delimitarea ariei geografice.....	13
3.1.3. Metodologia de evaluare.....	13
3.2. EVALUAREA GLOBALE A CASELOR DE LOCUIT	13
3.2.1. Identificarea proprietatilor de evaluat	13
3.2.2. Delimitarea ariei geografice.....	14
3.2.3. Metodologia de evaluare.....	14
3.3. EVALUAREA GLOBALE A TERENURILOR	16
3.3.1. Identificarea proprietatilor de evaluat	16
3.3.2. Delimitarea ariei geografice.....	16
3.3.3. Metodologia de evaluare.....	18
CAP.4. REZULTATELE EVALUĂRII.....	19
4.1. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	19
4.2. CERTIFICARE.....	24
CAP.5. ANEXE	25

CAP.1. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza estimării valorilor stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu alte aprecieri din cadrul acestui raport.

Analiza s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea beneficiarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului studiu sunt următoarele:

- Evaluatorul prin natura muncii sale **nu este obligat să ofere în continuare asistență** sau să depună mărturie în instanța relativ la obiectul prezentului studiu, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil
- Orice **alocare de valori pe componente** este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în prezentul studiu. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu alte lucrări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Raportul 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
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care să nu fi avut cunoștința
- Intrarea în posesia a unei copii a acestui studiu nu implică **dreptul de publicare sau mediatizare** a acestuia fără acordul prealabil al consultantului (în special concluzii referitoare la valori, identitatea consultantului)
- Nu au fost disponibile informații privind **dreptul de proprietate** asupra proprietăților imobiliare analizate, acesta presupunându-se că fiind valabil și marketabil, decât dacă evaluatorul a avut cunoștința de existența unor sarcini și restricții legale și acestea au fost precizate în lista cu toate proprietățile analizate. Proprietățile sunt evaluate presupunându-se că acestea sunt deținute în mod responsabil, sunt administrate competent și sunt disponibile celei mai bune utilizări
- Nu au fost întreprinse **studii și măsurători**, datele relative la dimensiuni și caracteristici constructive fiind obținute din surse considerate de încredere
- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor **reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare**, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport

- Nu am realizat o **analiza a cladirilor**, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor
- Previziunile incluse in acest raport sunt utilizate pentru a asista in procesul de evaluare si sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei si evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei. Astfel, previziunile pot fi subiectul unor modificari ca urmare a schimbarilor conditiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratete de catre evaluator si care pot afecta evolutia valorilor
- **Proprietatile sunt prezumate a fi necontaminate**, cu exceptia cazului in care proprietarii ofera evaluatorului informatii care sa dovedeasca contrariul
- **Planurile, hartile, pozele sau graficele** incluse in prezentul raport au doar scop ilustrativ, fiind inserate pentru a ajuta la vizualizarea problemelor discutate in raport. Acestea nu trebuie considerate ca fiind studii sau luate ca utilizate pentru orice alte scopuri
- **Bunurile mobile aferente proprietatilor imobiliare** nu au fost evaluate ca parte a acestora
- **Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GN1 – Evaluarea proprietatii imobiliare:** datorita lipsei de timp si a accesului nu au fost intreprinse inspectii fizice ale proprietatilor imobiliare analizate
- **Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GN1 – Evaluarea proprietatii imobiliare:** evaluatorul nu a avut acces la documente juridice privind dreptul de proprietate, nefiind cercetate eventualele dezmembraminte, restrictii, sarcini, inchirieri sau alte limitari ale dreptului de proprietate
- Prin natura acesteia, activitatea de evaluare nu poate fi considerată ca o activitate pur științifică, iar concluziile sunt subiective în multe cazuri și depind de aprecierea individuală a fiecărui evaluator chiar având la dispoziție același set de informații. Deși concluziile acestui raport sunt în opinia noastră rezonabile și justificabile, alți evaluatori ar putea argumenta pentru o valoare diferită.

1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI. INSTRUCȚIUNILE STUDIULUI.

Scopul prezentului raport de evaluare globala este estimarea unei valori de piata orientative pentru fiecare tip de proprietate imobiliara, asa cum au fost enumerate mai sus, in vederea stabilirii valorii de baza a proprietatilor imobiliare de catre Camera Notarilor Publici din Faget pentru calcularea venitului impozabil din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Obiectul lucrării il constituie proprietatile imobiliare situate in localitatile aflate in Circumscripția Judecătorei Faget.

Raportul este intocmit pentru Camera Notarilor Publici din Timisoara in calitate de **client** si **destinatar**. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.3. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind tranzacțiile imobiliare în localitățile menționate mai sus, realizate în perioada **ianuarie – decembrie 2009**.

Lucrarea a fost realizată în perioada octombrie – decembrie 2008, iar data certă a evaluării este **17 Decembrie 2009**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.4. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- Informații existente în baza de date a evaluatorului
- Informații regasite în ziare de mică publicitate, site-uri specializate de Internet
- Alte informații existente în bibliografia de specialitate

1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest studiu este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit. Nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris și prealabil evaluatorului, clientului și detinătorului.

CAP.2. BAZELE EVALUARII GLOBALE

2.1. VALOAREA ESTIMATA

Metodologia de evaluare globala se regaseste in Standardul International de Practica in Evaluare GN 13 – “Evaluarea globala pentru impozitarea proprietatii”, standard publicat in cadrul editiei a saptea din 2005 a Standardelor Internationale de Evaluare si care sunt obligatorii pentru toti membri ANEVAR.

Obiectivul GN 13 – “Evaluarea globala in vederea impozitarii proprietatii” este de a furniza cadrul pentru intocmirea evaluarii globale pentru impozitarea de tip ad valorem a proprietatii, oferind asistenta pentru intelegerea metodelor recunoscute de evaluare globala implementarea sistemelor de impozitare si relatii dintre evaluarea globala si Standardele Internationale de Evaluare.

Procesul de evaluare in masa poate fi utilizat ca metodologie pentru impozitarea ad valorem sau pentru studii statistice si economice. Rezultatele evaluarii faciliteaza impozitarea veniturilor, egalizarea si distribuire beneficiilor financiare.

Pentru ca un sistem de impozitare a proprietatii sa fie functional, urmatoarele elemente trebuie sa fie prezente:

- a) un sistem legal si infrastructura legala care definesc, suporta si protejeaza dreptul de proprietate
- b) date si inventar al parcelelor de teren care reprezinta baza pentru impozitare
- c) resurse si personal pregatit pentru a implementa sistemul
- d) date de piata suficiente din care sa fie realizate evaluarile
- e) mentenabilitatea continua a inventarului si bazei de date pentru a asigura date noi prelucrate, evaluari cu mai mare acuratete
- f) un proces de testare a modelelor dezvoltate pentru a asigura consistenta in metodologie si aplicatie

Evaluarea globala include:

- a) identificarea proprietatilor de evaluat
- b) definirea ariei geografice a pietei in termenii unui comportament consistent din partea detinatorilor de proprietati si a potentialilor cumparatori
- c) identificarea caracteristicilor cererii si ofertei care afecteaza crearea valorii in piata defnita
- d) dezvoltarea unui model care reflecta relatia dintre caracteristicile ce afecteaza valoarea pe piata defnita
- e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contributiei caracteristicilor individuale ale proprietatii
- f) aplicarea concluziilor reflectate in model la caracteristicile proprietatilor evaluate
- g) validarea procesului de evaluare global adoptat, a modelului masuratorilor sau altor indicatori inclusiv masuri ale performantei intr-o maniera continua si/sau la anumite stadii din timpul procesului
- h) reconcilierea rezultatelor ale evaluarii globale

Baza evaluarii pentru evaluarea in masa este **valoarea de piata** asa cum este defnita de Standardul International de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piata, subiect al modificarilor conceptului conform anumitor instructiuni sau prevederi legislative. Daca asemenea instructiuni sau reglementari legale stipuleaza o baza de evaluare diferita de valoarea de piata, evaluatorii ar trebui sa aplice metodele adecvate de evaluare pentru a indeplini obiectivele Standardelor Internationale de Evaluare.

In aceste conditii evaluatorul a estimat **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare, asa cum este aceasta prevazuta in Standardul International de Evaluare IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare. IVS 1 este in concordanta cu:

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un **cumpărător decis** și un **vânzător hotărât**, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, **după o activitate de marketing adecvata**, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Avand in vedere, specificul prezentului raport a fost estimata o **valoare de piata medie**.

2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Toate proprietatile, cu exceptia cazurilor in care exista reglementari diferite, se evalueaza pe baza ipotezei cei mai bune utilizari. Cea mai buna utilizare este utilizarea cea mai profitabila si probabila utilizare a unei proprietati. Este utilizarea care asigura cele mai mari venituri proprietarului. Utilizarile care intra in aria de posibilitati, dar nu au o probabilitate rezonabila de ocurenta nu vor fi luate in considerare pentru estimarea cei mai bune utilizari.

Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anume utilizari, acest fapt va fi luat in considerare in estimarea cei mai bune utilizari. Utilizarea curenta a proprietatii poate constitui cea mai buna utilizare. Cu toate acestea, evaluatorul va analiza utilizarile la care proprietatile similare din zona sunt exploatate. In analiza celei mai bune utilizari nu va fi luata in considerare situatia in care proprietarul decide sa utilizeze proprietata in scopuri mai putin productive.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

In cazul de fata, pentru proprietatile analizate tinand cont de tipul constructiilor si dotarilor aferente, de amplasarea acestora, a fost luata in considerare utilizarea acestora ca proprietati rezidentiale.

2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care

poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

2.3.2. Definirea pietei

În cazul de fata, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, au fost analizate apartamentele în blocuri de locuinte sau vile având de la 1 la 5 camere, casele de locuit și terenurile.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piata proprietatilor de tip rezidential**, piata a carei **arie geografica** este formata din localitatile aflate in Circumscripția Judecatoriei Faget, asa cum au fost prezentate mai sus.

2.3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip rezidential.

Analiza cererii de proprietati rezidentiale se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Persoane fizice care doresc sa locuinta actuala pentru construirea sau achizitionarea altei proprietati
- b) Persoane fizice in cautare de locuinte si care nu detin alte proprietati
- c) Societati de antepriza care construiesc spatii rezidentiale in vederea vanzarii

Cererea se manifestă mai ales pentru proprietăți situate în zonele centrale și mediane ale orasului, la care accesul să fie facil, sa fie într-o stare tehnică bună și să dispună de principalele utilități (electricitate, apa, canalizare, gaz metan). Cererea de proprietati imobiliare de tip rezidential este in general ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

2.3.4. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În România, numărul proprietatilor rezidentiale care s-au construit în ultimii ani, raportat la cererea reală, este foarte scăzut. Cauzele sunt costul ridicat al finantarii, numărul redus de amplasamente

(teren intravilan neocupat) pe care se poate construi. În aceste condiții se optează pentru reamenajarea unor proprietati mai vechi, dar acestea au de multe ori neajunsul că sunt neadecvate constructiv sau costurile de modernizare sunt foarte ridicate.

A crescut în schimb calitatea proprietatilor nou construite și tendința de a se renunța materialele tradiționale de construcții, apelându-se la elemente de construcții mai ușoare, mai ieftine și cu o calitate tehnice mai bune.

Cei care vând proprietăți tip rezidențial sunt în persoanele fizice sau societăți de construcții care le construiesc pentru a le vinde. De asemenea se mai vând asemenea proprietăți ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Oferta de vânzare de proprietati rezidentiale este peste sub nivelul cererii, mai ales în zonele rezidentiale tradiționale ale orașului, unde gradul de ocupare a terenului cu construcții este mare iar chiriile și prețurile tranzactionate se mențin la cote ridicate raportate la nivelul înregului oraș și la puterea scăzută de cumpărare și posibilitățile de finanțare.

În județ există un stoc destul de important de spații rezidentiale dar gradul de ocupare a construcțiilor este foarte mare. Calitatea proprietatilor oferite este inferioară raportată la cele care se construiesc de noi, ceea ce face ca prețul care se poate obține din vânzare sau chiriile să fie mai reduse raportat la cele nou construite.

2.3.5. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietati rezidentiale este mare (piață activă) și se situează peste oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în măsura mai mică datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pietei sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea unei proprietati rezidentiale depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, de posibilitățile de acces (auto, feroviar), adecvarea funcțională, calitatea tehnică a construcțiilor etc.

CAP.3. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE GLOBALA

3.1. EVALUAREA GLOBALA A APARTAMENTELOR

3.1.1. Identificarea proprietatilor de evaluat

Pentru evaluarea globala a apartamentelor este necesara o definitie a acestora precum si o impartire in mai multe tipuri. Astfel, in cazul de fata au fost considerate apartamente proprietatile rezidentiale situate in blocuri de locuinte ce dispun de toate utilitatile (apa, canalizare, gaz, curent) si care ofera toate facilitatile necesare locuirii (bucatarie, grup social, spatiu de odihna, etc)

In cazul apartamentelor am considerat oportuna impartirea acestora in urmatoarele tipuri:

- apartamente cu 1 camera (la acestea au fost asimilate si garsonierele)
- apartamente cu 2 camere
- apartamente cu 3 camere
- apartamente cu 4 camere
- apartamente cu 5 camere

3.1.2. Delimitarea ariei geografice

Pentru evaluarea globala a apartamentelor situate in Circumscripția Judecatoriei Faget au fost analizate apartamentele situate in raza municipiului orasului Faget, Ciacova si Gataia.

3.1.3. Metodologia de evaluare

In vederea estimarii unor valori de piata orientative pentru toate tipurile de apartamente din orasul Faget au fost parcurse urmatoarele etape:

- a fost intocmita o lista cu tranzactii/oferte pentru fiecare tip de apartament pe baza informatiilor culese de pe piata de evaluator din sursele mentionate la pct. 1.4
- tranzactiile/ofertele centralizate au fost analizate si descrise pe baza unor criterii reprezentative (conform listelor de evaluare anexate la prezentul raport)
- ofertele de vanzare au fost corectate prin diminuare cu un procent de 15 % avand in vedere faptul ca preturile cuprinse in acestea nu sunt materializate intr-un contract ferm de vanzare-cumparare. Acest procent a fost determinat ca urmare a faptului ca ofertele sunt negociabile, iar preturile de tranzactionare sunt mai mici decat ofertele initiale intr-un interval mediu de 10 - 20%.
- pe baza plajei de valori astfel obtinute a fost determinata o medie aritmetica simpla pentru fiecare tip de apartament enumerat mai sus, in fiecare din cele trei zone ale orasului.

3.2. EVALUAREA GLOBALA A CASELOR DE LOCUIT

3.2.1. Identificarea proprietatilor de evaluat

Proprietatile imobiliare de tip case de locuit considerate pentru prezentul raport de evaluare globala pot fi definite ca fiind spatiile rezidentiale unifamiliale ce beneficiaza de toate utilitatile si

facilitatile (inclusiv anexe) si au de asemenea repartizata o suprafata de teren impartita, de regula in curte si in gradina.

NOTA: Certificatele Fiscale eliberate de Autoritatile Locale abilitate, vor trebui sa cuprinda urmatoarele date:

- Anul constructiei pentru case de locuit;
- Natura constructiva a caselor “caramida, piatra sau inlocuitori” sau “lemn, paianta, chirpici, pamant”;
- suprafata desfasurata construita pentru case de locuit;
- Anul constructiei pentru anexe;
- Natura constructiva a anexelor “caramida, piatra sau inlocuitori” sau “lemn, paianta, chirpici, pamant”;
- Suprafata desfasurata construita pentru anexe.

3.2.2. Delimitarea ariei geografice

Aria geografica pentru valorile orientative de piata estimate pentru diferitele tipuri de case de locuit este delimitata de limitele localitatilor aflate in Circumscripția Judecatoriei Faget, enumerate mai sus.

In functie de amplasarea in cadrul localitatilor, au fost estimate valori orientative pentru casele de locuit amplasate in zona centrala a localitatilor si valori orientative pentru casele de locuit situate in zonele limitrofe cu extravilanul. In cazul orasului Faget zonarea a fost diferentiata, astfel: zona centrala (zona 0 si I), zona mediana (zona II), zona periferica (zona III).

Avand in vedere natura constructiva diferita a caselor de locuit acestea au fost impartite in:

- case de locuit tip parter cu mansarda sau etaje, din caramida piatra sau inlocuitori
- case de locuit cu pereti din caramida, piatra sau inlocuitori
- case de locuit cu pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat
- case de locuit in stadiul de executie “la rosu” (structura, acoperis si tamplarie exterioara).

De asemenea, pentru a estima o plaja de valori orientative care sa corespunda in cea mai mare masura realitatilor, s-a realizat o diferentiere a diferitelor tipuri de case de locuit de mai sus in functie de vechimea acestora, astfel:

- case de locuit construite inainte de 1965
- case de locuit construite in perioada 1965-1989
- case de locuit construite dupa 1989

In procesul de evaluare a caselor de locuit s-a tinut seama si de faptul ca multe astfel de constructii dispun de anexe pentru care s-au estimat de asemenea valori orientative.

3.2.3. Metodologia de evaluare

In cazul caselor de locuit, avand in vedere lipsa datelor de piata suficiente privind tranzactiile, neuniformitatea constructiva a acestora si faptul ca, de regula acestea se tranzactioneaza cu parcelele de teren aferente, a caror suprafata difera semnificativ de la o proprietate la alta am considerat oportuna o abordare bazata pe costurile de reconstructie pentru a estima o valoare medie.

Având în vedere caracteristicile clădirilor analizate, evaluarea s-a realizat conform “Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2” - indicativ GV - 0001/0-95 - aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 și care prevede ca în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinată pe baza “Cataloagelor de reevaluare” editia 1964 - este cea mai indicată metodă. Astfel, pentru estimarea valorilor orientative a caselor de locuit a fost utilizata Brosura nr.13 editata de Matrix Rom in colectia “Evaluarea rapida a aconstrucțiilor”, iar pentru evaluarea constructiilor tip vila a fost utilizat “Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte” editat de Matrix Rom

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea valorii de reconstrucție cu ajutorul “Cataloagelor de reevaluare” la nivelul prețurilor din 01.01.1965
- Actualizarea valorii de reconstrucție la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de MLPAT
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate.

Determinarea CIN

Costul de înlocuire net – costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul sau modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării. CIN poate fi abordarea utilizată când nu există informații suficiente despre vanzarile de proprietati comparabile.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor efectuate în teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcții 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-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului (se ia în considerare suprafața construită);
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog 01.01.1965;
- se actualizează valoarea de înlocuire cu coeficienți MLPAT care sunt publicați trimestrial, iar pentru evaluarea corectă a evoluției prețurilor pe ultima perioadă a evaluării (2-3 luni) se utilizează un coeficient ce ține seama de evoluția prețurilor pe piața construcțiilor privind prețurile manoperei, materialelor, utilajelor, transportului, etc (din indici a fost extras TVA – ul);
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii - stabilită de normativul P 135/1995 și decretul 93/1977.

Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire, modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);

- **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În situația clădirilor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate doua tipuri de depreciere respectiv **uzura fizică si deprecierea din cauze externe**, celalalt tip de depreciere (neadecvarea functionala) nefiind estimat, neluandu-se in considerare neadecvări funcționale nerecuperabile datorate caracteristicilor tehnico-constructive care diferă de cele standard.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură s-a stabilit pe elemente componente respectiv: structura de rezistență, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tâmplărie, hidroizolație, instalații electrice, instalații sanitare, instalații de încălzire etc.

Nivelul uzurilor s-a stabilit pe baza Normativului P 135/1995 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 2/N/20.01.1995 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a clădirilor și construcțiilor speciale) și a Decretului nr. 93/1977 (care stabilește coeficienții de uzură în timp pentru clădiri cu destinația de clădiri de locuit unifamiliale).

Stabilirea deprecierei din cauze externe

Deprecierea din cauze externe reprezinta utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul clădirii, fiind de obicei de neevitat de către proprietar. Pentru prezentul raport de evaluare au fost luate în considerare deprecierea din cauze externe, datorită localizării proprietății și a condițiilor de pe piața locală. Nivelele de depreciere economică avute în vedere sunt:

3.3. EVALUAREA GLOBALA A TERENURILOR

3.3.1. Identificarea proprietatilor de evaluat

Pentru evaluarea globală a terenurilor s-a avut în vedere în primul rând statutul acestora din punct de vedere al situației lor în raport cu localitățile apartinătoare. Astfel, au fost estimate valori orientative de piață pentru terenurile intravilane și pentru cele extravilane. Valorile orientative de piață au fost estimate pentru terenuri considerate libere, asupra cărora nu există restricții majore de utilizare.

3.3.2. Delimitarea ariei geografice

Valori orientative de piață au fost estimate pentru terenurile extravilane și intravilane aferente următoarelor localități ce aparțin de Circumscripția Judecătorei Faget:

Orase/Comune	Sate
FAGET	BATESTI
	BEGHIU MIC
	BICHIGI
	BRANESTI
	BUNEA MARE
	COLONIA MICA
	JUPANESTI
	POVARGINA
	TEMERESTI
	BETHAUSEN
	CLADOVA
	CLICIOVA

	CUTINA
	LEUCUDESTI
	NEVRINCEA
CURTEA	
	COSAVA
	HOMOJDIA
DUMBRAVA	
	BUCOVAT
	RACHITA
FARDEA	
	DRAGSINESTI
	GLADNA MONTANA
	GLADNA ROMANA
	HAUZESTI
	MATNICUL MIC
	ZOLT
MANASTIUR	
	PADURANI
	TOPLA
	REMETEA LUNCA
MARGINA	
	BREAZOVA
	BULZA
	COSEVITA
	COSTEIU DE SUS
	GROSI
	NEMESESTI
	SINTESTI
	ZORANI
OHABA LUNGA	
	DUBESTI
	IERSNIC
	OHABA ROMANA
PIETROASA	
	CRIVINA DE SUS
	FARASESTI
	POENI
TOMESTI	
	BALOSESTI
	COLONIA FABRICII
	LUNCANII DE JOS
	LUNCANII DE SUS
	ROMANESTI
TRAIAN VUIA	
	SUDRIAS

JUPANI
SACENI
SURDUCUL MIC
SUSANI

Terenurile situate in intravilanul orasului Faget au fost impartite in 4 zone, astfel:

- zona A
- zona B
- zona C
- zona D

Terenurile intravilane situate in celelalte localitati mentionate mai sus au fost delimitate in doua zone:

- aferent satelor, comunelor si oraselor din Circumscripția Judecatoriei Faget
In cazul terenurilor extravilane s-a considerat oportuna impartirea acestora in:
- terenuri cu destinatie agricola

3.3.3. Metodologia de evaluare

Pentru estimarea unor valori orientative de piata a terenurilor au fost urmate etapele de mai jos:

- a fost intocmita o lista de evaluare cu tranzactii/oferte de terenuri intravilane si extravilane pe baza surselor mentionate anterior
- pentru fiecare inregistrare au fost mentionate si o serie de caracteristici considerate relevante cum ar fi (amplasarea, utilitatile disponibile, front stradal, suprafata, data ofertei/tranzactiei, etc)
- toate ofertele inregistrate in lista de evaluare au fost corectate prin diminuare cu un procent considerat mediu pe piata imobiliara de 25%, dat fiind ca preturile de oferta sunt negociabile
- dupa intocmirea listei, aceasta a fost impartita pentru fiecare localitate pe categorii de teren (intravilan sau extravilan) si ulterior a fost divizata pe zone, astfel:
 - pentru intravilanul orasului Faget au fost considerate zonele: ultracentrala, centrala, mediana si periferica
 - pentru intravilanul celorlalte localitati lista a fost impartita in zonele: teren intravilan comune/orase, teren intravilan satelor aferente comunelor din Circumscripția Judecatoriei Faget;
 - pentru extravilanul tuturor localitatilor ce fac obiectul prezentului raport lista de evaluare a terenurilor a fost impartita in terenuri cu destinatie exclusiv agricola
- valorile orientative de piata pentru toate categoriile de terenuri enumerate mai sus au fost obtinute prin calcularea unei medii aritmetice ponderate cu suprafetele de teren ofertate. Mediile ponderate au fost obtinute prin impartirea valorii totale a terenurilor dintr-o anumita categorie estimata de evaluator la suprafata totala de teren dintr-o anumita categorie tranzactionata/ofertata conform listei de evaluare
- valorile medii ponderate sunt estimate in euro/mp, dat fiind ca pe piata imobiliara majoritatea tranzactiilor se desfasoara pe aceasta.

CAP.4. REZULTATELE EVALUĂRII

4.1. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

In urma aplicarii abordarilor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

Tab. 1 – Valori de piata orientative obtinute pt apartamente, case de locuit si terenuri in Faget

Apartamente	-euro/mp Sc-			
	1 camera	2 camere	3 camere	4 si 5 camere
Faget	200	220	220	210
Tomesti	160	180	180	180
Margina	160	180	180	180
Bethausen	130	140	140	140
Manastiu	130	140	140	140
Terenuri Faget				
zona A	10			
zona B	9			
zona C	5			
zona D	3			

Tab. 2 – Valori de piata medii obtinute pt case de locuit in celelalte localitati

Localitate	Valori medii de piata case de locuit (euro/mp Sd)
GRUPA A: Faget	
Constructie casa de locuit in stadiul de executie “la rosu” (structura, tamplarie exterioara, acoperis)	155 euro/mp
Constructie case de locuit tip parter + mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	100 euro/mp
- construite intre 1965-1989	230 euro/mp
- construite dupa 1989	360 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	75 euro/mp
- construite intre 1965-1989	175 euro/mp
- construite dupa 1989	280 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	41 euro/mp
- construite intre 1965-1989	94 euro/mp
- construite dupa 1989	218 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	15 euro/mp
- construite intre 1965-1989	34 euro/mp
- construite dupa 1989	53 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	6 euro/mp
- construite intre 1965-1989	13 euro/mp

- construite dupa 1989	32 euro/mp
GRUPA B: Bethausen, Curtea, Dumbrava, Fardea, Manastiur, Margina, Tomesti, Traian Vuia	
Constructie casa de locuit in stadiul de executie "la rosu" (structura, tamplarie exterioara, acoperis)	120 euro/mp
Constructie case de locuit tip parter + mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	75 euro/mp
- construite intre 1965-1989	180 euro/mp
- construite dupa 1989	280 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	60 euro/mp
- construite intre 1965-1989	135 euro/mp
- construite dupa 1989	215 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	32 euro/mp
- construite intre 1965-1989	72 euro/mp
- construite dupa 1989	167 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	11 euro/mp
- construite intre 1965-1989	26 euro/mp
- construite dupa 1989	41 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	5 euro/mp
- construite intre 1965-1989	10 euro/mp
- construite dupa 1989	24 euro/mp
GRUPA C: Batesti, Beghiu Mic, Bichigi, Branesti, Bunea Mare, Colonia Mica, Jupanesti, Povargina, Temeresti, Bucovat, Rachita, Ohaba Lunga, Pietroasa, Sudrias, Jupani, Saceni, Surducul Mic, Susani	
Constructie casa de locuit in stadiul de executie "la rosu" (structura, tamplarie exterioara, acoperis)	95 euro/mp
Constructie case de locuit tip parter + mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	60 euro/mp
- construite intre 1965-1989	140 euro/mp
- construite dupa 1989	220 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	45 euro/mp
- construite intre 1965-1989	110 euro/mp
- construite dupa 1989	170 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	25 euro/mp
- construite intre 1965-1989	58 euro/mp
- construite dupa 1989	134 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	9 euro/mp
- construite intre 1965-1989	21 euro/mp
- construite dupa 1989	33 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	4 euro/mp
- construite intre 1965-1989	8 euro/mp
- construite dupa 1989	19 euro/mp
GRUPA D: Cladova, Cliciova, Cutina, Leucusesti, Nevrincea, Cosava, Homojudia, Dragsinesti, Gladna Montana, Gladna Romana, Hauzesti, Matnicul Mic, Zolt, Padurani, Topla, Remetea Lunca, Breazova, Bulza, Cosevita, Costeiu de Sus, Grosi, Nemesesti, Sintesti, Zorani, Dubesti, Iersnic, Ohaba Romana, Crivina de Sus, Farasesti, Poeni, Balosesti, Colonia Fabricii, Luncanii de Jos, Luncanii de Sus, Romanesti	
Constructie casa de locuit in stadiul de executie "la rosu" (structura, tamplarie exterioara, acoperis)	70 euro/mp
Constructie case de locuit tip parter + mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	

- construite inainte de 1965	45 euro/mp
- construite intre 1965-1989	105 euro/mp
- construite dupa 1989	165 euro/mp
Construcții casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	35 euro/mp
- construite intre 1965-1989	80 euro/mp
- construite dupa 1989	130 euro/mp
Construcții casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	19 euro/mp
- construite intre 1965-1989	43 euro/mp
- construite dupa 1989	100 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	7 euro/mp
- construite intre 1965-1989	16 euro/mp
- construite dupa 1989	24 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	3 euro/mp
- construite intre 1965-1989	6 euro/mp
- construite dupa 1989	15 euro/mp

Tab. 3 – Valori de piata medii obtinute pentru terenul intravilan din celelalte localitati

Localitate	Teren intravilan aferent comunelor/oraselor
FAGET	vezi terenuri intravilane Faget
BATESTI	2.0
BEGHIU MIC	1.5
BICHIGI	1.5
BRANESTI	1.0
BUNEA MARE	1.0
COLONIA MICA	1.0
JUPANESTI	2.0
POVARGINA	1.0
TEMERESTI	1.0
BETHAUSEN	1.5
CLADOVA	2.0
CLICIOVA	1.0
CUTINA	1.0
LEUCUSESTI	1.0
NEVRINCEA	1.0
CURTEA	1.0
COSAVA	1.5
HOMOJDIA	1.0
DUMBRAVA	1.0
BUCOVAT	2.0
RACHITA	1.5
FARDEA	1.5
FARDEA - intravilan extins	2.5
DRAGSINESTI	7.0
GLADNA MONTANA	1.0
GLADNA ROMANA	1.0
HAUZESTI	1.0
MATNICUL MIC	1.0
ZOLT	1.5

MANASTIUR	1.0
PADURANI	1.5
TOPLA	1.0
REMETEA LUNCA	1.0
MARGINA	1.0
BREAZOVA	2.5
BULZA	1.0
COSEVITA	1.0
COSTEIU DE SUS	1.0
GROSI	1.0
NEMESESTI	1.0
SINTESTI	1.0
ZORANI	1.0
OHABA LUNGA	1.0
DUBESTI	1.5
IERSNIC	1.0
OHABA ROMANA	1.0
PIETROASA	1.0
CRIVINA DE SUS	1.5
FARASESTI	1.0
POENI	1.0
TOMESTI	1.0
BALOSESTI	1.5
COLONIA FABRICII	1.0
LUNCANII DE JOS	1.5
LUNCANII DE SUS	1.0
ROMANESTI	1.0
TRAIAN VUIA	1.0
SUDRIAS	3.0
JUPANI	1.5
SACENI	1.5
SURDUCUL MIC	1.5
SUSANI	1.5

Tab. 4 – Valori de piata medii obtinute pentru terenul extravilan din celelalte localitati aflate in Circumscripția Judecatoriei Faget

Localitate	Teren extravilan aferent comunelor/oraselor
FAGET	1,500
BATESTI	1,200
BEGHIU MIC	1,200
BICHIGI	1,200
BRANESTI	1,000
BUNEA MARE	1,000
COLONIA MICA	1,000
JUPANESTI	1,500
POVARGINA	1,000
TEMERESTI	1,000
BETHAUSEN	1,000
CLADOVA	1,500
CLICIOVA	800
CUTINA	800

LEUCUSESTI	800
NEVRINCEA	1,200
CURTEA	800
COSAVA	700
HOMOJDIA	500
DUMBRAVA	500
BUCOVAT	1,200
RACHITA	1,000
FARDEA	1,200
DRAGSINESTI	1,200
GLADNA MONTANA	700
GLADNA ROMANA	700
HAUZESTI	700
MATNICUL MIC	700
ZOLT	800
MANASTIUR	500
PADURANI	1,200
TOPLA	700
REMETEA LUNCA	700
MARGINA	700
BREAZOVA	1,000
BULZA	700
COSEVITA	700
COSTEIU DE SUS	700
GROSI	700
NEMESESTI	700
SINTESTI	700
ZORANI	800
OHABA LUNGA	700
DUBESTI	700
IERSNIC	400
OHABA ROMANA	400
PIETROASA	500
CRIVINA DE SUS	500
FARASESTI	400
POENI	400
TOMESTI	400
BALOSESTI	700
COLONIA FABRICII	500
LUNCANII DE JOS	500
LUNCANII DE SUS	500
ROMANESTI	500
TRAIAN VUIA	500
SUDRIAS	1,800
JUPANI	1,300
SACENI	1,300
SURDUCUL MIC	1,300
SUSANI	1,000

4.2. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostiințelor si informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate si susținute în acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea care face obiectul prezentului studiu și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, administrator sau o altă persoană cu putere de decizie într-o societate interesată financiar sau in orice alt fel de societatea care face obiectul prezentului studiu. Consultantul nu este auditorul independent al clientului si nici persoană implicată sau afiliată cu auditorul.

Nici evaluatorule si nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are în derulare si nu a derulat în ultimele 24 de luni alte activități comerciale cu societatea client sau cu alte persoane afiliate sau implicate cu acesta.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legatură cu declararea în lucrare a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul si nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii au îndeplinit cerințele programului de educație continuă al ANEVAR, având incheiată asigurarea de răspundere profesională la Asigurări Allianz Țiriac S.A.

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

Ec.ing. RADU CÂRCEIE
Membru ANEVAR Acreditat (M.A.A-E.I.) lector ANEVAR

Ec. SORIN CIUPA
Membru ANEVAR Acreditat (M.A.A-E.P.I.)

Ec. DANIEL MARIS
Membru ANEVAR

CAP.5. ANEXE

- 1. Valori de piata orientative pentru apartamente in municipiul Faget**
- 2. Valori de piata orientative pentru terenuri intravilane in orasul Faget**
 - 2.1 Lista de evaluare - terenuri intravilane si extravilane
- 3. Valori de piata orientative pentru terenuri extravilane aflate in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget**
- 4. Valori de piata orientative pentru terenuri intravilane aflate in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget**
- 5. Valori de piata orientative pentru case si anexe aflate in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget**
 - 5.1 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit de tip parter si etaj in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget
 - 5.2 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit (zidarie caramida, piatra, inlocuitori) in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget
 - 5.3 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant) in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget
 - 5.4 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale anexelor din caramida, piatra sau inlocuitori la casele de locuit in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget
 - 5.5 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale anexelor din lemn, paianta, chirpici, pamant la casele de locuit in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Faget
- 6. Nominalizarea strazilor pe zone ce cuprind toate modificarile la zi ale Consiliului Local al orasului Faget**
- 7. Harta localitatilor aflate in Circumsriptia Judecatoriei Faget**

**Valori de piata orientative pentru apartamente in
aflate in localitatile aferente Circumscripției Judecatoriei Faget**

-euro/mp Sc-

Localitatea	1 camera	2 camere	3 camere	4 si 5 camere
Faget	200	220	220	210
Tomesti	160	180	180	180
Margina	160	180	180	180
Bethausen	130	140	140	140
Manastiu	130	140	140	140

Camere in camine de nefamilisti **130** euro/mp Sc

NOTA: Calculul valorii de baza se face in lei, la cursul BNR din ziua tranzactiei

ANEXA 1.1 - Lista de evaluare - apartamente si case

Nr. crt.	Tip locuinta/constructie	Bloc/Casa	Localitate	Zona	Strada	Observatii	Dotari, finisaje (clasa A-E)	Suprafata utila (mp)	Confort	Etaj/Nr.etaje	Oferta/Tranzactie	Data of/tr	Pret (euro)	Pret (euro)
1	ap 3cam	B	Faget	Faget		B		65	1		O	Sep-09	356	31,000
2	ap 2 cam	B	Faget	Faget				54		parter	O	Sep-09	319	23,000
3	ap 2 cam	B	Margina	Margina							O	Sep-09		18,000
4	ap 2 cam	B	Margina	Margina	zona garii						O	Sep-09		15,000
5	ap 3cam	B	Bethausen	Bethausen						demisol	O	Sep-09		22,000
6	ap 2 cam	B	Tomesti	Tomesti							O	Sep-09		15,000

**Valori de piata orientative pentru teren intravilan in
ORASUL FAGET**

-euro/mp-

Zona	Terenuri
zona A	10
zona B	9
zona C	5
zona D	3

NOTA: Calculul valorii de baza se face in lei la cursul BNR

ANEXA 3.1 - Lista de evaluare - terenuri intravilane si extravilane

Nr. crt.	Tip teren	Localitate	Zona	Strada	Observatii	Utilitati	Front stradal	Suprafata (mp)	Oferta/Tranzactie	Data of/tr	Pret (euro)	Pret unitar (euro/mp)
12	intravilan	Dumbrava				da		1,500	O	Aug-09	11,000	7.33
17	intravilan	Dumbrava	Bucovat					11,600	O	Sep-09	46,400	4.00
10	intravilan	Faget		centru		da		1,040	O	Sep-09	26,000	25.00
19	intravilan	Faget		zona parcului nou		da		1,000	O	Jun-09	15,000	15.00
20	intravilan	Fardea		pe malul lacului				2,200	O	Jul-09	26,400	12.00
23	intravilan	Fardea		spre satul Matnicul Mic				2,300	O	Sep-09	41,400	18.00
13	intravilan	Fardea		langa lacul Surduc				5,800	O	Sep-09	58,000	10.00
21	intravilan	Fardea	Gladna Montana					918	O	Aug-09	9,500	10.35
22	intravilan	Fardea	Hauzesti					5,800	O	Jul-09	87,000	15.00
25	intravilan	Fardea		pe partea cu Matnicul Mic				6,000	O	Sep-09	72,000	12.00
14	intravilan	Margina						3,000	O	Sep-09	4,500	1.50
15	intravilan	Margina		langa comuna				4,000	O	Sep-09	6,000	1.50
16	intravilan	Margina		langa halta CFR				3,000	O	Jul-09	3,100	1.03
18	intravilan	Temersti		aproape de padure				1,800	O	Jul-09	4,000	2.22
11	extravilan	Faget		agricol		nu		300,000	O	Sep-09	78,000	0.26

Valorile de piata orientative pentru terenuri extravilane
aflate in localitatile aferente Circumscripției Judecatoriei Faget

euro/hectar

Localitate	Teren extravilan aferent comunelor/oraselor
FAGET	1,500
BATESTI	1,200
BEGHIU MIC	1,200
BICHIGI	1,200
BRANESTI	1,000
BUNEA MARE	1,000
BUNEA MICA	1,000
COLONIA MICA	1,500
JUPANESTI	1,000
POVARGINA	1,000
TEMERESTI	1,000
BETHAUSEN	1,500
CLADOVA	800
CLICIOVA	800
CUTINA	800
LEUCUSESTI	1,200
NEVRINCEA	800
CURTEA	700
COSAVA	500
HOMOJDIA	500
DUMBRAVA	1,200
BUCOVAT	1,000
RACHITA	1,200
FARDEA	1,200
DRAGSINESTI	700
GLADNA MONTANA	700
GLADNA ROMANA	700
HAUZESTI	700
MATNICUL MIC	800
ZOLT	500
MANASTIUR	1,200
PADURANI	700
TOPLA	700
REMETEA LUNCA	700
MARGINA	1,000
BREAZOVA	700
BULZA	700
COSEVITA	700
COSTEIU DE SUS	700
GROSI	700
NEMESESTI	700
SINTESTI	800
ZORANI	700
OHABA LUNGA	700
DUBESTI	400
IERSNIC	400
OHABA ROMANA	500
PIETROASA	500
CRIVINA DE SUS	400
FARASESTI	400
POENI	400

**Valorile de piata orientative pentru terenuri extravilane
aflate in localitatile aferente Circumscripției Judecatoriei Faget**

euro/hectar

Localitate	Teren extravilan aferent comunelor/oraselor
TOMESTI	700
BALOSESTI	500
COLONIA FABRICII	500
LUNCANII DE JOS	500
LUNCANII DE SUS	500
ROMANESTI	500
TRAIAN VUIA	1,800
SUDRIAS	1,300
JUPANI	1,300
SACENI	1,300
SURDUCUL MIC	1,000
SUSANI	1,300

NOTA: Calculul valorii de baza se face in lei la cursul BNR din ziua tranzactiei

**Valorile de piata orientative pentru terenuri intravilane
aflate in localitatile aferente Circumscripției Judecatoriei Faget**

Localitate	Teren intravilan aferent comunelor/oraselor
FAGET	vezi anexa nr.2
BATESTI	2.0
BEGHIU MIC	1.5
BICHIGI	1.5
BRANESTI	1.0
BUNEA MARE	1.0
BUNEA MICA	1.0
COLONIA MICA	2.0
JUPANESTI	1.0
POVARGINA	1.0
TEMERESTI	1.5
BETHAUSEN	2.0
CLADOVA	1.0
CLICIOVA	1.0
CUTINA	1.0
LEUCUSESTI	1.0
NEVRINCEA	1.0
CURTEA	1.5
COSAVA	1.0
HOMOJDIA	1.0
DUMBRAVA	2.0
BUCOVAT	1.5
RACHITA	1.5
FARDEA	2.5
FARDEA - intravilan extins	7.0
DRAGSINESTI	1.0
GLADNA MONTANA	1.0
GLADNA ROMANA	1.0
HAUZESTI	1.0
MATNICUL MIC	1.5
ZOLT	1.0
MANASTIUR	1.5
PADURANI	1.0
TOPLA	1.0
REMETEA LUNCA	1.0
MARGINA	2.5
BREAZOVA	1.0
BULZA	1.0
COSEVITA	1.0
COSTEIU DE SUS	1.0
GROSI	1.0
NEMESESTI	1.0
SINTESTI	1.0
ZORANI	1.0
OHABA LUNGA	1.5
DUBESTI	1.0
IERSNIC	1.0
OHABA ROMANA	1.0
PIETROASA	1.5
CRIVINA DE SUS	1.0

**Valorile de piata orientative pentru terenuri intravilane
aflate in localitatile aferente Circumscripției Judecatoriei Faget**

euro/mp

Localitate	Teren intravilan aferent comunelor/oraselor
FARASESTI	1.0
POENI	1.0
TOMESTI	1.5
BALOSESTI	1.0
COLONIA FABRICII	1.5
LUNCANII DE JOS	1.0
LUNCANII DE SUS	1.0
ROMANESTI	1.0
TRAIAN VUIA	3.0
SUDRIAS	1.5
JUPANI	1.5
SACENI	1.5
SURDUCUL MIC	1.5
SUSANI	1.5

NOTA: Calculul valorii de baza se face in lei la cursul BNR din ziua tranzactiei

Valorile de piata orientative pentru case si anexe
aflate in localitatile aferente Circumscripției Judecatoriei Faget

euro/mp

Localitatile	Constructii casa de locuit in stadiu de executie "la rosu" intabulate (structura, tamplarie exterioara si acoperis)	Constructii casa locuit parter+mansarda/etaje (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			Constructii casa locuit (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)			Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)		
		Construite dupa anul 1989	Construite in perioada 1965-1989	Construite inainte de 1965	Construite dupa anul 1989	Construite in perioada 1965-1989	Construite inainte de 1965	Construite dupa anul 1989	Construite in perioada 1965-1989	Construite inainte de 1965	Construite dupa anul 1989	Construite in perioada 1965-1989	Construite inainte de 1965	Construite dupa anul 1989	Construite in perioada 1965-1989	Construite inainte de 1965
GRUPA A: Faget	155	360	230	100	280	175	75	218	94	41	53	34	15	32	13	6
GRUPA B: Bethausen, Curtea, Dumbrava, Fardea, Manastir, Margina, Tomesti, Traian Vuia	120	280	180	75	215	135	60	167	72	32	41	26	11	24	10	5
GRUPA C: Batesti, Beghiu Mic, Bichigi, Branesti, Bunea Mare, Bunea Mica, Colonia Mica, Jupanesti, Povargina, Temeresti, Bucovat, Rachita, Ohaba Lunga, Pietroasa, Sudrias, Jupani, Saceni, Surducul Mic, Susani	95	220	140	60	170	110	45	134	58	25	33	21	9	19	8	4
GRUPA D: Cladova, Cliciova, Cutina, Leucusesti, Nevrincea, Cosava, Homojdia, Dragsinesti, Gladna Montana, Gladna Romana, Hauzesti, Matnicul Mic, Zolt, Padurani, Topla, Remetea Lunca, Breazova, Bulza, Cosevita, Costeiu de Sus, Grosi, Nemesesti, Sintesti, Zorani, Dubesti, Iersnic, Ohaba Romana, Crivina de Sus, Farasesti, Poeni, Balosesti, Colonia Fabricii, Luncanii de Jos, Luncanii de Sus, Romanesti	70	165	105	45	130	80	35	100	43	19	24	16	7	15	6	3

NOTA: 1. Valoarea de baza (Vb) a proprietatilor imobiliare de tip case de locuit se va calcula astfel:

$$Vb = St \times Vmt + Sdc \times Vmc + Sda \times Vma$$

unde:

- St**- suprafata totala de teren aferenta proprietatii
- Vmt**- valoarea medie de piata unitara a terenurilor intravilane in functie de localizare, prezentata in anexa 5 (euro/mp)
- Sdc**- suprafata desfasurata construita a casei propriu-zise (mp Sdc)
- Vmc**- valoarea medie de piata unitara a casei determinata in functie de zona de amplasare, in functie de tipul constructiei si in functie de anul constructiei conform tabelului de mai sus (euro/mp Sdc)
- Sda**- suprafata desfasurata construita a anexelor (mp Sda)
- Vma**- valoarea medie de piata unitara a anexei determinata in functie de zona de amplasare, in functie de tipul constructiei si in functie de anul constructiei conform tabelului de mai sus (euro/mp Sda)

2. Datele privind natura constructiva, data construirii si suprafetele desfasurate ale caselor si anexelor vor fi prevazute de Certificatul fiscal

3. **Suprafata desfasurata construita (Sd)** - reprezinta suma suprafetelor tuturor etajelor cladirii (exclusiv suprafetele neingradite si subsolurile) masurata la exteriorul peretilor

4. Calculul valorii de baza se face in lei, la cursul BNR din ziua tranzactiei

**ANEXA 6.1 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE
LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR LUGOJ SI
FAGET**

**Conform Indreptar tehnic pt evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, MATRIX
ROM, Bucuresti, autori Sorin Turcas si Aurel Cristian
FISA NR.22**

LOCUINTE UZUALE TIP CASE DE LOCUIT (VILA LOCUINTE IEFTINE), PARTER+1 ETAJ +DEMISOL NELOCUIBIL
PLANSEU DE BETON ARMAT, ACOPERIS SARPANTA TABLA, ZIDARIE CARAMIDA,
TOATE FACILITATILE, INCALZIRE CU GAZE LA SOBE

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	UM	Cost total lucr. lei/UM	Cost total in lei pe		Pondere in total cost %
				UM	mpAd	
1	Excavatii	mc	0.6930	135.00	93.56	3.2483%
2	Umpluturi si compactari	mc	0.1370	48.00	6.58	0.2285%
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2220	186.00	41.29	1.4336%
4	Beton armat	mc	0.2040	1,883.00	384.13	13.3366%
5	Beton simplu	mc	0.1510	547.00	82.60	2.8678%
6	Scari si podeste din beton	ml	0.2000	83.50	16.70	0.5798%
7	Zidarii	mc	0.4560	1,222.00	557.23	19.3465%
8	Inchideri si compartimentari	mp	0.2700	107.00	28.89	1.0030%
9	Confectii metalice	mp	0.7000	13.70	9.59	0.3330%
10	Termoizolatii pod	mp	0.3710	52.20	19.37	0.6725%
11	Termoizolatii conducte	mp	0.0200	81.00	1.62	0.0562%
12	Tamplarie lemn	mp	0.3200	365.00	116.80	4.0552%
13	Tamplarie metalica	kg	0.5000	16.90	8.45	0.2934%
14	Geamuri simple	mp	0.2500	44.70	11.18	0.3882%
15	Geamuri armate	mp	0.0200	85.00	1.70	0.0590%
16	Pardoseli din beton mozaicat	mp	0.1730	114.10	19.74	0.6854%
17	Pardoseli din beton simplu	mp	0.2670	104.00	27.77	0.9641%
18	Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.0820	153.00	12.55	0.4357%
19	Pardoseli din parchet	mp	0.3500	116.00	40.60	1.4096%
20	Tencuieli interioare	mp	4.3000	101.50	436.45	15.1531%
21	Zugraveli interioare	mp	3.5000	19.20	67.20	2.3331%
22	Placaje cu faianta la interior	mp	0.2000	77.00	15.40	0.5347%
23	Vopsitorii interioare	mp	0.6000	28.80	17.28	0.5999%
24	Tencuieli exterioare	mp	0.8000	144.60	115.68	4.0163%
25	Placaje exterioare	mp	0.0300	344.00	10.32	0.3583%
26	Trotuare exterioare	mp	0.1470	115.00	16.91	0.5871%
27	Sarpanta	mp	0.3700	147.60	54.61	1.8960%
28	Invelitoarea, inclusiv astereala	mp	0.6290	150.00	94.35	3.2757%
29	Igheaburi si burlane	ml	0.1600	116.00	18.56	0.6444%
30	Streasina infundata	mp	0.1470	130.00	19.11	0.6635%
31	Tabachere si lucarne	mp	0.0160	230.00	3.68	0.1278%
32	Sobe de teracota	cahle	3.0000	24.20	72.60	2.5206%
33	Alte lucrari constructii	%	3.0000	0.00	72.67	2.5230%
34	Bransament apa-canal	lei	1.0000	71.50	71.50	2.4824%
35	Coloane si legaturi sanitare	ml	0.8130	29.30	23.82	0.8270%
36	Obiecte si armaturi sanitare	ml	1.0000	15.90	15.90	0.5520%
37	Bransament electric	lei	1.0000	19.00	19.00	0.6597%
38	Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	8.00	24.40	0.8471%
39	Aparate electrice	lei	1.0000	24.20	24.20	0.8402%
40	Corpuri de iluminat	lei	1.0000	10.40	10.40	0.3611%
41	Boiler electric	lei	1.0000	10.00	10.00	0.3472%
42	Bransament gaze	lei	1.0000	41.50	41.50	1.4408%

ANEXA 6.1 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR LUGOJ SI FAGET

Conform Indreptar tehnic pt evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, MATRIX ROM, Bucuresti, autori Sorin Turcas si Aurel Cristian

FISA NR.22

43	Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	7.22	0.2507%
44	Diverse, organizare, proiectare	%	5.0000	0.00	137.15	4.7617%
	TOTAL lei/mp				2,880	100%
	TOTAL euro/mp				670	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

670 euro/mpAd

La acest CIB se aplica un coeficient de **depreciere fizica**, tinand cont de recomandarile Normativului P 135/1999, elaborat de MLPAT (in vederea defalcarii in functie de anul de constructie-vechime) si presupunandu-se o stare tehnica satisfacatoare a constructiei

Grila de defalcare a locuintelor tip casa de locuit parter+etaj, in functie de perioada de construire, este structurata in 3 grupe:

Casa locuit (P+M sau E) construita inainte de anul 1965	77%
Casa locuit (P+M sau E) construita in perioada de ani 1965-1989	47%
Casa locuit (P+M sau E) construita dupa anul 1989	17%

Dupa care se aplica o **depreciere din cauze externe** (in functie de localizare), depreciere stabilita ca procent din diferenta de chirie unitara de piata intre zonele: Timisoara si comuna sau orasul subiect din Judetul Timis

Depreciere din cauze externe (localizare inferioara fata de Timisoara)

A. pentru localitatile din grupa A

35%

B. pentru localitatile din grupa B

50%

C. pentru localitatile din grupa C

60%

D. pentru localitatile din grupa D

70%

In concluzie:

"Cost de Inlocuire Net Unitar" -euro/mp - in functie de vechime si localizare este de (rotunjire la 5 unitati):

	Localitati grupa A	Localitati grupa B	Localitati grupa C	Localitati grupa D	
Casa locuit (P+M sau E) construita inainte de anul 1965	100	75	60	45	euro/mp Ad
Casa locuit (P+M sau E) construita in perioada 1965-1989	230	180	140	105	euro/mp Ad
Casa locuit (P+M sau E) construita dupa anul 1989	360	280	220	165	euro/mp Ad

ANEXA 6.2 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, INLOCUITORI) IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR LUGOJ SI FAGET

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.4b (Brosura nr.13 Fisa nr.2-Locuinte, camine, hoteluri), MATRIX ROM, Bucuresti, autori Niculae N. Georgescu si Doina Stoian

Caracteristici constructive specifice:

- pereti din zidarie de piatara, caramida sau inlocuitori, cu soclu cu inaltimea de 0.30 m pana la 0,50 m de la nivelul terenului;
- sarpanta lemn invelitoare tigla;
- plansee de lemn sau beton armat;
- finisaj inferior;
- Cladire de locuit individuala, izolata sau cuplata, insiruata, cu inaltime medie 2,80 m si mai mult;
- instalatii electrice, instalatii sanitare, incalzire cu sobe combustibil solid;
- Cladire se considera complet terminata, cu toate lucrarile de finisaj necesare si cu trotuarul inconjurator

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	UM	Cost total lucr. Lei/Ad 01.01.1965	Cost total in lei pe		Pondere in total cost %
				Indice actualizare CET 110/15.02.2009	CIB	
1	Constructii	mpAd	610	3.1382172	1,914	86.5280%
2	Instalatii electrice	mpAd	23	3.1382172	72	3.2550%
3	Instalatii sanitare	mpAd	72	3.1382172	226	10.2170%
	TOTAL lei/mp		705		2,212	100%
	TOTAL euro/mp				515	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

515 euro/mpAd

La acest CIB se aplica un coeficient de **depreciere fizica**, tinand cont de recomandarile Normativului P 135/1999, elaborat de MLPAT (in vederea defalcarii in functie de anul de constructie-vechime) si presupunandu-se o stare tehnica satisfacatoare a constructiei

Grila de defalcare a locuintelor tip casa de locuit parter+etaj, in functie de perioada de construire, este structurata in 3 grupe:

Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita inainte de anul 1965	77%
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita in perioada de ani 1965-1989	47%
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita dupa anul 1989	17%

**ANEXA 6.2 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT
(ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, INLOCUITORI) IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR
LUGOJ SI FAGET**

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.4b (Brosura nr.13 Fisa nr.2-Locuinte, camine, hoteluri), MATRIX ROM, Bucuresti, autori
Niculae N. Georgescu si Doina Stoian

Dupa care se aplica o **depreciere din cauze externe** (in functie de localizare),
depreciere stabilita ca procent din diferenta de chirie unitara de piata intre zonele: Timisoara si comuna sau orasul subiect din Judetul Timis
Depreciere din cauze externe (localizare inferioara fata de Timisoara)

A. pentru localitatile din grupa A

35%

B. pentru localitatile din grupa B

50%

C. pentru localitatile din grupa C

60%

D. pentru localitatile din grupa D

70%

In concluzie:

"Cost de Inlocuire Net Unitar" -euro/mp - in functie de vechime si localizare este de (rotunjire la 5 unitati):

	Localitati grupa A	Localitati grupa B	Localitati grupa C	Localitati grupa D	
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita inainte de anul 1965	75	60	45	35	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita in perioada de ani 1965-1989	175	135	110	80	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita dupa anul 1989	280	215	170	130	euro/mp Ad

ANEXA 6.3 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT (PERETI LEMN, PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT) IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR LUGOJ SI FAGET

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.4a (Brosura nr.13 Fisa nr.1-Locuinte, camine, hoteluri), MATRIX ROM, Bucuresti, autori Nicolae N. Georgescu si Doina Stoian

Caracteristici constructive specifice:

- pereti din lemn, paianta, chirpici, vataluci, pamant stabilizat cu soclu cu inaltimea de 0.30 m pana la 0,50 m de la nivelul terenului;
- sarpanta lemn invelitoare tigla;
- plansee de lemn sau beton armat;
- finisaj inferior;
- Cladire de locuit individuala, izolata sau cuplata, insiruita, cu inaltime medie 2,80 m si mai mult;
- instalatii electrice, instalatii sanitare, incalzire cu sobe combustibil solid;
- Cladire se considera complet terminata, cu toate lucrarile de finisaj necesare si cu trotuarul inconjurator

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	UM	Cost total lucr. Lei/Ad 01.01.1965	Cost total in lei pe		Pondere in total cost %
				Indice actualizare CET 110/15.02.2009	CIB	
1	Constructii	mpAd	525	3.1382172	1,648	84.6865%
2	Instalatii electrice	mpAd	23	3.1382172	72	3.6999%
3	Instalatii sanitare	mpAd	72	3.1382172	226	11.6136%
	TOTAL lei/mp		620		1,946	100%
	TOTAL euro/mp				453	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

453 euro/mpAd

La acest CIB se aplica un coeficient de **depreciere fizica**, tinand cont de recomandarile Normativului P 135/1999, elaborat de MLPAT (in vederea defalcarii in functie de anul de constructie-vechime) si presupunandu-se o stare tehnica satisfacatoare a constructiei

Grila de defalcare a locuintelor tip casa de locuit parter+etaj, in functie de perioada de construire, este structurata in 3 grupe:

Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita inainte de anul 1965	86%
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita in perioada de ani 1965-1989	68%
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita dupa anul 1989	26%

Dupa care se aplica o **depreciere din cauze externe** (in functie de localizare),

depreciere stabilita ca procent din diferenta de chirie unitara de piata intre zonele: Timisoara si comuna sau orasul subiect din Judetul Timis

**ANEXA 6.3 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT
(PERETI LEMN, PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT) IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR
LUGOJ SI FAGET**

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.4a (Brosura nr.13 Fisa nr.1-Locuinte, camine, hoteluri), MATRIX ROM, Bucuresti, autori
Niculae N. Georgescu si Doina Stoian

Depreciere din cauze externe (localizare inferioara fata de Timisoara)

A. pentru localitatile din grupa A

35%

B. pentru localitatile din grupa B

50%

C. pentru localitatile din grupa C

60%

D. pentru localitatile din grupa D

70%

In concluzie:

"Cost de Inlocuire Net Unitar" -euro/mp - in functie de vechime si localizare este de (rotunjire la 5 unitati):

	Localitati grupa A	Localitati grupa B	Localitati grupa C	Localitati grupa D	
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita inainte de anul 1965	41	32	25	19	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita in perioada de ani 1965-1989	94	72	58	43	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita dupa anul 1989	218	167	134	100	euro/mp Ad

ANEXA 6.4 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN CARAMIDA, PIATRA SAU INLOCUITORI LA CASELE DE LOCUIT IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR LUGOJ SI FAGET

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.11 (Brosura nr.12 Fisa nr.2), MATRIX ROM, Bucuresti, autori Nicolae N. Georgescu si Doina Stoian

Caracteristici constructive specifice:

- pereti din zidarie de caramida, piatra sau inlocuitori;
- cladire auxiliara alipita sau izolata, construita pe langa o cladire de locuit :
- (magazii de lemne, carbuni, alimente, soproane, bucatarii de vara, closete exterioare independente, garaj exterior 1-2autoturisme);
- sarpanta lemn invelitoare tigla;
- fara finisaje;
- fara instalatii electrice si sanitare;

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	UM	Cost total lucr. Lei/Ad 01.01.1965	Cost total in lei pe		Pondere in total cost %
				Indice actualizare CET 110/15.02.2009	CIB	
1	Constructii-anexe	mpAd	205	2.0643603	423	100.0000%
2	Instalatii electrice	mpAd	0	2.0643603	0	0.0000%
3	Instalatii sanitare	mpAd	0	2.0643603	0	0.0000%
	TOTAL lei/mp		205		423	100%
	TOTAL euro/mp				98	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

98 euro/mpAd

La acest CIB se aplica un coeficient de **depreciere fizica**, tinand cont de recomandarile Normativului P 135/1999, elaborat de MLPAT (in vederea defalcarii in functie de anul de constructie-vechime) si presupunandu-se o stare tehnica satisfacatoare a constructiei

Grila de defalcare "Anexe (caramida, piatra, inlocuitori)", in functie de perioada de construire, este structurata in 3 grupe:

Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite inainte de anul 1965	77%
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite in perioada de ani 1965-1989	47%
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite dupa anul 1989	17%

Dupa care se aplica o **depreciere din cauze externe** (in functie de localizare),

depreciere stabilita ca procent din diferenta de chirie unitara de piata intre zonele: Timisoara si comuna sau orasul subiect din Judetul Timis

Depreciere din cauze externe (localizare inferioara fata de Timisoara)

A. pentru localitatile din grupa A

ANEXA 6.4 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN CARAMIDA, PIATRA SAU INLOCUITORI LA CASELE DE LOCUIT IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR LUGOJ SI FAGET

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.11 (Brosura nr.12 Fisa nr.2), MATRIX ROM, Bucuresti, autori Niculae N. Georgescu si Doina Stoian

B. pentru localitatile din grupa B	35%
C. pentru localitatile din grupa C	50%
D. pentru localitatile din grupa D	60%
	70%

In concluzie:

"Cost de Inlocuire Net Unitar" -euro/mp - in functie de vechime si localizare este de (rotunjire la 5 unitati):

	Localitati grupa A	Localitati grupa B	Localitati grupa C	Localitati grupa D	
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite inainte de anul 1965	15	11	9	7	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite in perioada de ani 1965-1989	34	26	21	16	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite dupa anul 1989	53	41	33	24	euro/mp Ad

ANEXA 6.5 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN LEMN, PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT LA CASELE DE LOCUIT IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECATORIILOR LUGOJ SI FAGET

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.11 (Brosura nr.12 Fisa nr.2), MATRIX ROM, Bucuresti, autori Niculae N. Georgescu si Doina Stoian

Caracteristici constructive specifice:

- pereti din zidarie de caramida, piatra sau inlocuitori;
- cladire auxiliara alipita sau izolata, construita pe langa o cladire de locuit :
- (magazii de lemne, carbuni, alimente, soproane, bucatarii de vara, closete exterioare independente, garaj exterior 1-2autoturisme);
- sarpanta lemn invelitoare tigla;
- fara finisaje;
- fara instalatii electrice si sanitare;

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	UM	Cost total lucr. Lei/Ad 01.01.1965	Cost total in lei pe		Pondere in total cost %
				Indice actualizare CET 110/15.02.2009	CIB	
1	Constructii-anexe	mpAd	135	2.0643603	279	100.0000%
2	Instalatii electrice	mpAd	0	2.0643603	0	0.0000%
3	Instalatii sanitare	mpAd	0	2.0643603	0	0.0000%
	TOTAL lei/mp		135		279	100%
	TOTAL euro/mp				65	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

65 euro/mpAd

La acest CIB se aplica un coeficient de **depreciere fizica**, tinand cont de recomandarile Normativului P 135/1999, elaborat de MLPAT (in vederea defalcarii in functie de anul de constructie-vechime) si presupunandu-se o stare tehnica satisfacatoare a constructiei

Grila de defalcare "Anexe (caramida, piatra, inlocuitori)", in functie de perioada de construire, este structurata in 3 grupe:

Anexe (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construite inainte de anul 1965	86%
Anexe (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construite in perioada de ani 1965-1989	68%
Anexe (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construite dupa anul 1989	25%

Dupa care se aplica o **depreciere din cauze externe** (in functie de localizare),

depreciere stabilita ca procent din diferenta de chirie unitara de piata intre zonele: Timisoara si comuna sau orasul subiect din Judetul Timis

**ANEXA 6.5 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN LEMN,
PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT LA CASELE DE LOCUIT IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIILOR
JUDECATORIILOR LUGOJ SI FAGET**

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.11 (Brosura nr.12 Fisa nr.2), MATRIX ROM, Bucuresti, autori Niculae N. Georgescu si
Doina Stoian

Depreciere din cauze externe (localizare inferioara fata de Timisoara)

A. pentru localitatile din grupa A

35%

B. pentru localitatile din grupa B

50%

C. pentru localitatile din grupa C

60%

D. pentru localitatile din grupa D

70%

In concluzie:

"Cost de Inlocuire Net Unitar" -euro/mp - in functie de vechime si localizare este de (rotunjire la 5 unitati):

	Localitati grupa A	Localitati grupa B	Localitati grupa C	Localitati grupa D	
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite inainte de anul 1965	6	5	4	3	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite in perioada de ani 1965-1989	13	10	8	6	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite dupa anul 1989	32	24	19	15	euro/mp Ad

**ANEXA 5.5 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE
LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI FAGET, IN
STADIUL DE EXECUTIE "LA ROSU"**

Conform Indreptar tehnic pt evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, MATRIX
ROM, Bucuresti, autori Sorin Turcas si Aurel Cristian

FISA NR. 22

LOCUINTE UZUALE TIP CASE DE LOCUIT PARTER+1 ETAJ +DEMISOL NELOCUIBIL
PLANSEU DE BETON ARMAT, ACOPERIS SARPANTA TABLA, ZIDARIE CARAMIDA,
TAMPLARIE EXTERIOARA

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	UM	Cost total lucr. lei/UM	Cost total in lei pe		Pondere in total cost %
				UM	mpAd	
1	Excavatii	mc	0.6930	81.00	56.13	5.4830%
2	Umpluturi si compactari	mc	0.1370	28.80	3.95	0.3859%
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2220	111.60	24.78	2.4206%
4	Beton armat	mc	0.2040	1,129.80	230.48	22.5142%
5	Beton simplu	mc	0.1510	328.20	49.56	4.8412%
6	Scari si podeste din beton	ml	0.2000	50.10	10.02	0.9788%
7	Zidarii	mc	0.4560	733.20	334.34	32.6596%
8	Inchideri si compartimentari	mp	0.2700	64.20	17.33	1.6929%
9	Confectii metalice	mp	0.7000	8.22	5.75	0.5617%
10	Tamplarie lemn	mp	0.3200	219.00	70.08	6.8457%
11	Tamplarie metalica	kg	0.5000	10.14	5.07	0.4953%
12	Geamuri simple	mp	0.2500	26.82	6.71	0.6555%
13	Geamuri armate	mp	0.0200	51.00	1.02	0.0996%
14	Sarpanta	mp	0.3700	88.56	32.77	3.2011%
15	Invelitoarea, inclusiv astereala	mp	0.6290	90.00	56.61	5.5299%
16	Igheaburi si burlane	ml	0.1600	69.60	11.14	1.0882%
17	Streasina infundata	mp	0.1470	78.00	11.47	1.1204%
18	Tabachere si lucarne	mp	0.0160	138.00	2.21	0.2159%
19	Diverse, organizare, proiectare	%	5.0000	0.00	94.29	9.2106%
	TOTAL lei/mp				1,024	100%
	TOTAL euro/mp				240	euro/mpAd

ANEXA 5.5 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI FAGET, IN STADIUL DE EXECUTIE "LA ROSU"

Conform Indreptar tehnic pt evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, MATRIX ROM, Bucuresti, autori Sorin Turcas si Aurel Cristian
FISA NR. 22

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp 240 euro/mpAd

La acest CIB se aplica un coeficient de **depreciere fizica**, tinand cont de recomandarile Normativului P 135/1999, elaborat de MLPAT (in vederea defalcarii in functie de anul de constructie-vechime) si presupunandu-se o stare tehnica satisfacatoare a const

Grila de defalcare a locuintelor tip casa de locuit parter+etaj, in functie de perioada de construire:

Casa locuit (P+M sau E), in stadiul de executie "la rosu" 0%

Dupa care se aplica o **depreciere din cauze externe** (in functie de localizare), depreciere stabilita ca procent din diferenta de chirie unitara de piata intre zonele: Timisoara si comuna sau orasul subiect din Judetul Timis

Depreciere din cauze externe (localizare inferioara fata de Timisoara)

A. pentru localitatile din grupa A

35%

B. pentru localitatile din grupa B

50%

C. pentru localitatile din grupa C

60%

D. pentru localitatile din grupa D

70%

In concluzie:

"Cost de Inlocuire Net Unitar" -euro/mp - in functie de vechime si localizare este de (rotunjire la 5 unitati):

	Localitati grupa A	Localitati grupa B	Localitati grupa C	Localitati grupa D	
Casa locuit (P+M sau E), in stadiul de executie "la rosu"	155	120	95	70	euro/mp Ad

Nominalizarea strazilor pe zone in orasul Faget

Nr crt	Denumire strada	Zona
ZONA A		
1	CALEA LUGOJULUI	A
2	1 DECEMBRIE	A
ZONA B		
1	CORIOLAN BREDICEANU	B
2	GH. DOJA (pana la nr.52)	B
3	AL. TRAIAN VUIA (A. SANATATII)	B
4	PIATA LIBERTATII	B
5	INDEPENDENTEI	B
6	AVRAM IANCU	B
7	STADIONULUI (pana la nr.12)	B
8	VICTOR FENESIU (1 MAI)	B
ZONA C		
1	STEFAN CEL MARE (pana la nr.66)	C
2	C. BICHIGIULUI	C
3	SEBASTIAN OLARIU (S. BEGHEIULUI), pana nr.20	C
4	DR. GLADNEI	C
5	SPITALULUI	C
6	UNIRII	C
7	GH. DOJA (de la nr.52)	C
ZONA D		
1	MIHAI VITEAZU	D
2	EFTIMIE MURGU (TRANDAFIRILOR)	D
3	DOROBANȚILOR	D
4	DIONISIE PASCUTIU (NARCISELOR)	D
5	SALCAMILOR	D
6	LALELELOR	D
7	GEORGE GARDA (ROZELOR)	D
8	TARINII	D
9	VALCELE	D
10	CLOSCA	D
11	CETATII	D
12	STEFAN CEL MARE (de la nr.66)	D
13	TUDOR VLADIMIRESCU	D
14	VASILE ALECSANDRI	D
15	MIHAI EMINESCU	D
16	GEORGE COSBUC	D
17	ABATORULUI	D
18	ALEEA C.F.R.	D
19	1 MAI (NOUA)	D
20	S. BEGHEIULUI (de la nr.20)	D
21	STADIONULUI (de la nr.12)	D