
RAPORT DE EVALUARE GLOBALĂ

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

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 Sannicolau Mare

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
 - spatii comerciale
4. **Localitatile** aflate in Circumscripția Judecatoriei Sannicolau Mare pentru care au fost stabilite valori unice sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Orase	Comune	Sate
1	SANNICOLAU MARE		-
2		BEBA VECHE	PORDEANU CHERESTUR
3		CENAD	-
4		COMLOSU MARE	COMLOSU MIC LUNGA
5		GOTTLOB	VIZEJDIA
6		LENAUHEIM	BULGARUS GRABATI
7		LOVRIN	-
8		PERIAM	PESAC
9		DUDESTII VECHI	CHEGLEVICI COLONIA BULGARA
10		SARVALE	-
11		SANPETRU MARE	IGRIS
12		TEREMIA MARE	TEREMIA MICA NERAU
13		TOMNATIC	-
14		VARIAS	GELU SANPETRU MIC
15		VALCANI	-

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 23 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

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

CUPRINS

REZUMAT	2
CUPRINS.....	4
CAP.1. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	5
1.2. SCOPUL, OBIECTUL ȘI UTILIZAREA STUDIULUI. INSTRUCȚIUNILE STUDIULUI	6
1.3. DATA EVALUĂRII	7
1.4. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE	7
1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	7
CAP.2. BAZELE EVALUARII GLOBALE	8
2.1. VALOAREA ESTIMATA.....	8
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	9
2.3.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale	9
2.3.2. Definiția pieței.....	10
2.3.3. Analiza cererii.....	10
2.3.4. Analiza ofertei competitive.....	10
2.3.5. Echilibrul pieței.....	11
CAP.3. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE GLOBALE	12
3.1. EVALUAREA GLOBALE A APARTAMENTELOR	12
3.1.1. Identificarea proprietăților de evaluat.....	12
3.1.2. Delimitarea ariei geografice	12
3.1.3. Metodologia de evaluare.....	12
3.2. EVALUAREA GLOBALE A CASELOR DE LOCUIT.....	13
3.2.1. Identificarea proprietăților de evaluat.....	13
3.2.2. Delimitarea ariei geografice	13
3.2.3. Metodologia de evaluare.....	13
3.3. EVALUAREA GLOBALE A TERENURILOR	15
3.3.1. Identificarea proprietăților de evaluat.....	15
3.3.2. Delimitarea ariei geografice	15
3.3.3. Metodologia de evaluare.....	16
CAP.4. REZULTATELE EVALUĂRII.....	17
4.1. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI	17
4.2. CERTIFICARE.....	22
CAP.5. ANEXE	23

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, neexpuise 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 considerata ca o activitate pur stiintifica, iar concluziile sunt subiective in multe cazuri si depind de aprecierea individuala a fiecarui evaluator chiar avand la dispozitie acelaasi set de informatii. 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 Sannicolau Mare pentru calcularea venitului impozabil din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Obiectul lucrarii il constituie proprietatile imobiliare situate in localitatile aflate in Circumscripția Judecatoriei Sannicolau Mare.

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/ofertele imobiliare în localitățile menționate mai sus, realizate în perioada **ianuarie – decembrie 2009**.

Lucrarea a fost realizată în perioada octombrie – decembrie 2009, iar data certă a evaluării este **16 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.

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 lucrării.

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, dobanzile, 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 pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, au fost analizate apartamentele in blocuri de locuinte sau vile avand de la 1 la 5 camere, casele de locuit si 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 Sannicolau Mare, 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 in zonele centrale si mediane ale orasului, la care accesul să fie facil, sa fie într-o stare tehnică bună si 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 la 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 finantării, 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, iar 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.

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 Sannicolau Mare au fost analizate apartamentele situate in raza municipiului orasului Sannicolau Mare, Lovrin, Periam sau Varias .

3.1.3. Metodologia de evaluare

In vederea estimarii unor valori de piata orientative pentru toate tipurile de apartamente din orasul Sannicolau Mare 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 vânzare au fost corectate prin diminuare cu un procent de 15 % având în vedere faptul ca prețurile cuprinse în acestea nu sunt materializate într-un contract ferm de vânzare-cumparare. Acest procent a fost determinat ca urmare a faptului că ofertele sunt negociabile, iar prețurile de tranzacționare sunt mai mici decât ofertele inițiale într-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 Sannicolau Mare, 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 Sannicolau Mare 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 “Catalogelor de reevaluare” editia 1964 - este cea mai indicată metodă. Astfel, pentru estimarea valorilor orientative a caselor de locuit a fost utilizat Catalogul de Reevaluare nr. 124 (Broșura nr. 13) editată de Matrix Rom în colecția “Evaluarea rapidă a construcțiilor”, iar pentru evaluarea construcțiilor tip vilă a fost utilizat “Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” editat de Matrix Rom.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea valorii de reconstrucție cu ajutorul “Catalogelor 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 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-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor 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**, celelalt tip de depreciere (neadecvarea functionala) nefiind estimat, neluandu-se in considerare neadecvării 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 rezistentă, 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 Sannicolau Mare:

Nr. crt.	Orase	Comune	Sate
1	Sannicolau Mare		-
2		BEBA VECHE	PORDEANU CHERESTUR
3		CENAD	-
4		COMLOSU MARE	COMLOSU MIC LUNGA
5		GOTTLOB	VIZEJDIA
6		LENAUHEIM	BULGARUS

		GRABATI
7	LOVRIN	-
8	PERIAM	PESAC
9	DUDESTII VECHI	CHEGLEVICI COLONIA BULGARA
10	SARAVALE	-
11	SANPETRU MARE	IGRIS
12	TEREMIA MARE	TEREMIA MICA NERAU
13	TOMNATIC	-
14	VARIAS	GELU
15	VALCANI	SANPETRU MIC -

Terenurile situate in intravilanul orasului Sannicolau Mare au fost impartite in trei zone, astfel:

- centrala (zona 0 si I),
- mediana (zona II),
- periferica. (zona III).

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

- aferent satelor, comunelor si oraselor din Circumscripția Judecatoriei Sannicolau Mare
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 Sannicolau Mare 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 Sannicolau Mare;
 - 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 baza.

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 pt apartamente, case de locuit si terenuri in Sannicolau Mare

Sannicolau Mare	Zona 0 si I	Zona II	Zona III
Apartament 1 camera		350 euro/mp Su	
Apartament 2 camere		370 euro/mp Su	
Apartament 3 camere		320 euro/mp Su	
Apartament 4 camere		300 euro/mp Su	
Apartament 5 camere		280 euro/mp Su	
Camere in camine de nefamilisti		350 euro/mp Su	
Constructie case de locuit tip parter + mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	80 euro/mp Sd	70 euro/mp Sd	65 euro/mp Sd
- construite intre 1965-1989	180 euro/mp Sd	160 euro/mp Sd	140 euro/mp Sd
- construite dupa 1989	290 euro/mp Sd	265 euro/mp Sd	235 euro/mp Sd
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	65 euro/mp Sd	60 euro/mp Sd	50 euro/mp Sd
- construite intre 1965-1989	125 euro/mp Sd	110 euro/mp Sd	95 euro/mp Sd
- construite dupa 1989	190 euro/mp Sd	170 euro/mp Sd	150 euro/mp Sd
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)			
- construite inainte de 1965	50 euro/mp Sd	45 euro/mp Sd	40 euro/mp Sd
- construite intre 1965-1989	60 euro/mp Sd	55 euro/mp Sd	50 euro/mp Sd
- construite dupa 1989	155 euro/mp Sd	135 euro/mp Sd	120 euro/mp Sd
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	10 euro/mp Sd	9 euro/mp Sd	8 euro/mp Sd
- construite intre 1965-1989	23 euro/mp Sd	21 euro/mp Sd	18 euro/mp Sd
- construite dupa 1989	36 euro/mp Sd	32 euro/mp Sd	28 euro/mp Sd
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)			
- construite inainte de 1965	4 euro/mp Sd	4 euro/mp Sd	3 euro/mp Sd
- construite intre 1965-1989	9 euro/mp Sd	8 euro/mp Sd	7 euro/mp Sd
- construite dupa 1989	22 euro/mp Sd	19 euro/mp Sd	17 euro/mp Sd
Constructie casa de locuit in stadiul de executie "la rosu" (structura, tamplarie exterioara, acoperis)	120 euro/mp Sd	110 euro/mp Sd	95 euro/mp Sd
Spatii comerciale			
- construite inainte de anul 1989	140	125	115
- construite dupa anul 1989	220	195	175
Teren intravilan	25 euro/mp	15 euro/mp	7 euro/mp
Teren extravilan	1.500 euro/ha		

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)
Cenad, Lovrin, Periam, Varias	
Constructie casa de locuit in stadiul de executie "la rosu" (structura, tamplarie exterioara, acoperis)	110 euro/mp
Constructie case de locuit tip parter + mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	70 euro/mp
- construite intre 1965-1989	160 euro/mp
- construite dupa 1989	250 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	55 euro/mp
- construite intre 1965-1989	125 euro/mp
- construite dupa 1989	195 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	39 euro/mp
- construite intre 1965-1989	65 euro/mp
- construite dupa 1989	151 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	10 euro/mp
- construite intre 1965-1989	23 euro/mp
- construite dupa 1989	37 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	4 euro/mp
- construite intre 1965-1989	9 euro/mp
- construite dupa 1989	22 euro/mp
Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic	
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	65 euro/mp
- construite intre 1965-1989	140 euro/mp
- construite dupa 1989	225 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	50 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	34 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	20 euro/mp
Beba Veche, Dudestii Vechi, Lenaueim, Teremia Mare, Saravale, Valcani	
Constructie casa de locuit in stadiul de executie "la rosu" (structura, tamplarie exterioara, acoperis)	85 euro/mp
Constructie case de locuit tip parter + mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	

- construite înainte de 1965	55 euro/mp
- construite intre 1965-1989	125 euro/mp
- construite dupa 1989	195 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	40 euro/mp
- construite intre 1965-1989	95 euro/mp
- construite dupa 1989	150 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite înainte de 1965	30 euro/mp
- construite intre 1965-1989	51 euro/mp
- construite dupa 1989	117 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	8 euro/mp
- construite intre 1965-1989	18 euro/mp
- construite dupa 1989	29 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite înainte de 1965	3 euro/mp
- construite intre 1965-1989	7 euro/mp
- construite dupa 1989	17 euro/mp
Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici, Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic	
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 înainte de 1965	50 euro/mp
- construite intre 1965-1989	105 euro/mp
- construite dupa 1989	165 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	35 euro/mp
- construite intre 1965-1989	80 euro/mp
- construite dupa 1989	130 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite înainte de 1965	26 euro/mp
- construite intre 1965-1989	43 euro/mp
- construite dupa 1989	100 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte 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 înainte 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 aflate in Circumscripția Judecatoriei Sannicolau Mare:

Localitate	Teren intravilan aferent comunelor/oraselor
SANNICOLAU MARE	vezi terenuri intravilane
BEBA VECHE	1.0
PORDEANU	1.0
CHERESTUR	1.0
CENAD	4.0
COMLOSU MARE	3.0
COMLOSU MIC	1.0
LUNGA	1.0
GOTTLOB	3.0
VIZEJDIA	1.0
LENAUHEIM	3.0
BULGARUS	1.0
GRABATI	2.0
LOVRIN	5.0
PERIAM	5.0
PESAC	2.0
DUDESTII VECHI	2.5
CHEGLEVICI	1.0
COLONIA BULGARA	1.0
SARVALE	2.5
SANPETRU MARE	3.0
IGRIS	1.0
TEREMIA MARE	2.5
TEREMIA MICA	1.0
NERAU	1.0
TOMNATIC	4.0
VARIAS	5.0
GELU	2.0
SANPETRU MIC	1.0
VALCANI	1.5

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

Localitate	Teren extravilan aferent comunelor/oraselor
SANNICOLAU MARE	1,500
BEBA VECHE	1,000
PORDEANU	700
CHERESTUR	700
CENAD	1,200
COMLOSU MARE	1,200
COMLOSU MIC	1,000
LUNGA	1,000
GOTTLOB	1,500
VIZEJDIA	1,000
LENAUHEIM	1,500
BULGARUS	1,500
GRABATI	1,200
LOVRIN	2,000
PERIAM	2,000
PESAC	1,200
DUDESTII VECHI	1,200
CHEGLEVICI	800
COLONIA BULGARA	800
SARVALE	1,000
SANPETRU MARE	1,000
IGRIS	800
TEREMIA MARE	1,200
TEREMIA MICA	800
NERAU	800
TOMNATIC	1,500
VARIAS	1,500
GELU	1,000
SANPETRU MIC	1,000
VALCANI	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 evaluatorul 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 încheiată 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 Accreditat (M.A.A-E.I.) lector ANEVAR

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

Ec. CRISTIAN ARDELEAN
Membru ANEVAR

Ec. DANIEL MARIS
Membru ANEVAR

CAP.5. ANEXE

- 1. Valori de piata orientative pentru apartamente in localitatile aflate in Circumscriptia Judecatoriei Sannicolau Mare**
 - 1.1 Lista de evaluare - apartamente in Sannicolau Mare
 - 1.2 Lista de evaluare – apartamente in alte localitati
- 2. Valori de piata orientative pentru case si anexe in orasul Sannicolau Mare**
 - 2.1 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit de tip parter si etaj in orasul Sannicolau Mare
 - 2.2 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit (zidarie caramida, piatra, inlocuitori) in orasul Sannicolau Mare
 - 2.3 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant) in orasul Sannicolau Mare
 - 2.4 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale anexelor din caramida, piatra sau inlocuitori la casele de locuit in orasul Sannicolau Mare
 - 2.5 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale anexelor din lemn, paianta, chirpici, pamant la casele de locuit in orasul Sannicolau Mare
 - 2.6 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit în orasul Sannicolau Mare, aflate in stadiul de executie “la rosu”
- 3. Valori de piata orientative pentru terenuri intravilane in orasul Sannicolau Mare**
 - 3.1 Lista de evaluare - terenuri intravilane
- 4. Valori de piata orientative pentru terenuri extravilane aflate in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare**
- 5. Valori de piata orientative pentru terenuri intravilane aflate in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare**
- 6. Valori de piata orientative pentru case si anexe aflate in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare**
 - 6.1 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit de tip parter si etaj in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare
 - 6.2 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit (zidarie caramida, piatra, inlocuitori) in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare
 - 6.3 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale caselor de locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant) in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare
 - 6.4 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale anexelor din caramida, piatra sau inlocuitori la casele de locuit in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare
 - 6.5 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale anexelor din lemn, paianta, chirpici, pamant la casele de locuit in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare
 - 6.6 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit in localitatile aferente Circumscriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare, aflate in stadiul de executie “la rosu”
- 7. Valori de piata orientative pentru spatii comerciale (SAD) aferente orasului Sannicolau Mare**
 - 7.1 Fisa de calcul pentru estimarea valorilor de piata orientative ale spatiilor comerciale aferente orasului Sannicolau Mare
- 8. Nominalizarea strazilor pe zone ce cuprind toate modificarile la zi ale Consiliului Local al orasului Sannicolau Mare**
- 9. Harta localitatilor aflate in Circumscriptia Judecatoriei Sannicolau Mare**

Valori de piata orientative pentru apartamente in
orasele si comunele aferente Circumscripției Judecatoriei Sannicolau Mare

-euro/mp suprafata utila-

Localitate	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Sannicolau Mare	350	370	320	300	280
Alte localitati	230	240	200	180	170

Camere in camine de nefamilisti **350** euro/mp

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	Dotari, finisaje (clasa A-E)	Suprafata utila (mp)	Confort	Etaj/Nr.etaje	Oferta/Tranzacti e	Data of/tr	Pret (euro/mp)	Pret (euro)
1	ap 2 cam	B	Sannicolau Mare	0	str. Republicii, nr.10		50		2	O	Sep-09	405	27,000
2	ap 2 cam	B	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	in spatele bisericii		50		1	O	Sep-09	420	28,000
3	ap 2 cam	B	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	central		58		2	O	Sep-09	453	35,000
4	ap 2 cam	B	Sannicolau Mare	1	str. Panselelor		48		1	O	Sep-09	594	38,000
5	ap 2 cam	B	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	central		52		4	O	Sep-09	389	27,000
6	ap 1 cam	B	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	central		38		4	O	Sep-09	355	18,000
7	ap 1 cam	B	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	str. Mihai Viteazu		27		2	O	Sep-09	500	18,000
8	ap 4 cam	B	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	central, str. Timisoara		88		3	O	Sep-09	418	49,000
9	ap 4 cam	B	Sannicolau Mare	Sannicolau Mare	central, str. Timisoara		88		1	O	Sep-09	358	42,000
10	ap 3 cam	B	Sannicolau Mare	1	str. Panselelor		71		parter	O	Sep-09	507	48,000
11	ap 2 cam	B	Periam	Periam	central		73			O	Sep-09	205	20,000
12	ap 2 cam	C	Varias	Varias	central		50			O	Sep-09	225	15,000

Valorile de piata orientative pentru case si anexe
ORASUL SANNICOLAU MARE

euro/mp Sd

Zona	Constructii casa locuit in stadiul de executie "la rosu" intabulate (structura, acoperis si tamplarie exterioara)	Constructii casa locuit tip 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
zona 0 si I	120	290	180	80	190	125	65	155	60	50	36	23	10	22	9	4
zona II	110	265	160	70	170	110	60	135	55	45	32	21	9	19	8	4
zona III	95	235	140	65	150	95	50	120	50	40	28	18	8	17	7	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 3 (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 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 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 masurata la exteriorul peretilor

**ANEXA 2.1 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE
CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN ORASUL SANNICOLAU MARE**

**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,
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 2.1 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE
CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN ORASUL SANNICOLAU MARE**

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				671	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

671 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	76%
Casa locuit (P+M sau E) construita in perioada de ani 1965-1989	47%
Casa locuit (P+M sau E) construita dupa anul 1989	13%

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:

Zona 0 si I	50%
Zona II	55%
Zona III	60%

In concluzie:

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

(rotunjire la 5 unitati):

	Zona 0 si I	Zona II	Zona III	
Casa locuit (P+M sau E) construita inainte de anul 1965	80	70	65	euro/mp arie desfas.
Casa locuit (P+M sau E) construita in 1965-1989	180	160	140	euro/mp arie desfas.
Casa locuit (P+M sau E) construita dupa anul 1989	290	265	235	euro/mp arie desfas.

**ANEXA 2.2 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE
LOCUIT (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, INLOCUITORI) IN ORASUL SANNICOLAU MARE**

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:

- tip parter;
- pereti din zidarie de piatra, 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, 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	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	71%
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 2.2 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE
LOCUIT (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA, INLOCUITORI) IN ORASUL SANNICOLAU MARE**

Conform Catalog de reevaluare nr.124, Fisa nr.4b (Brosura nr.13 Fisa nr.2-Locuinte, camine, hoteluri), MATRIX ROM, Bucuresti,
autori Nicolae 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:

Zona 0 si I	55%
Zona II	60%
Zona III	65%

In concluzie:

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

	Zona 0 si I	Zona II	Zona III	
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita inainte de anul 1965	65	60	50	euro/mp arie desfasurata
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita in perioada de ani 1965-1989	125	110	95	euro/mp arie desfasurata
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita dupa anul 1989	190	170	150	euro/mp arie desfasurata

ANEXA 2.3 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT (PERETI LEMN, PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT) IN ORASUL SANNICOLAU MARE

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	75%
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita in perioada de ani 1965-1989	70%
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita 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:

**ANEXA 2.3 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE
LOCUIT (PERETI LEMN, PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT) IN ORASUL SANNICOLAU MARE**

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

Zona 0 si I	55%
Zona II	60%
Zona III	65%

In concluzie:

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

	Zona 0 si I	Zona II	Zona III	
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita inainte de anul 1965	50	45	40	Euro/mp arie desfasurata
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita in perioada de ani 1965-1989	60	55	50	Euro/mp arie desfasurata
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita dupa anul 1989	155	135	120	Euro/mp arie desfasurata

ANEXA 2.4 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN CARAMIDA, PIATRA SAU INLOCUITORI LA CASELE DE LOCUIT IN ORASUL SANNICOLAU MARE

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	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	18%

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:

Zona 0 si I	55%
Zona II	60%

ANEXA 2.4 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN CARAMIDA, PIATRA SAU INLOCUITORI LA CASELE DE LOCUIT IN ORASUL SANNICOLAU MARE

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

Zona III

65%

In concluzie:

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

	Zona 0 si I	Zona II	Zona III	
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite inainte de anul 1965	10	9	8	euro/mp arie desfasurata
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite in perioada de ani 1965-1989	23	21	18	euro/mp arie desfasurata
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite dupa anul 1989	36	32	28	euro/mp arie desfasurata

ANEXA 2.5 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN LEMN, PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT LA CASELE DE LOCUIT IN ORASUL SANNICOLAU MARE

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

85%

Anexe (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construite in perioada de ani 1965-1989

70%

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:

Zona 0 si I

55%

ANEXA 2.5 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE ANEXELOR DIN LEMN, PAIANTA, CHIRPICI, PAMANT LA CASELE DE LOCUIT IN ORASUL SANNICOLAU MARE

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

Zona II	60%
Zona III	65%

In concluzie:

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

	Zona 0 si I	Zona II	Zona III	
Anexe (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construite inainte de anul 1965	4	4	3	euro/mp arie desfasurata
Anexe (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construite in perioada de ani 1965-1989	9	8	7	euro/mp arie desfasurata
Anexe (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construite dupa anul 1989	22	19	17	euro/mp arie desfasurata

**ANEXA 2.6 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE
CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN ORASUL SANNICOLAU MARE, AFLATE 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 2.6 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE
CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN ORASUL SANNICOLAU MARE, AFLATE 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:

Zona 0 si I	50%
Zona II	55%
Zona III	60%

In concluzie:

"Cost de Inlocuire Net Unitar" - euro/mp - in functie de vechime si localizare este de

(rotunjire la 5 unitati):

	Zona 0 si I	Zona II	Zona III	
Casa locuit (P+M sau E), in stadiul de executie "la rosu"	120	110	95	euro/mp arie desfas.

Valori de piata orientative pentru terenuri intravilane
ORASUL SANNICOLAU MARE

-euro-

Zona	Terenuri
zona 0 si I	25
zona II	15
zona III	7

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)
10	intravilan	Bulgarus				da		1,616	O	Jul-09	8,080	5.00
11	intravilan	Bulgarus		intre case		da		1,439	O	Oct-09	12,951	9.00
12	intravilan	Cenad				da		1,079	O	Jul-09	2,158	2.00
19	intravilan	Comlosu Mare						1,600	O	Aug-09	9,000	5.63
20	intravilan	Comlosu Mare						800	O	Sep-09	2,500	3.13
23	intravilan	Dudestii Vechi		intre case noi				600	O	Jul-09	16,800	28.00
13	intravilan	Gelu		numar de casa		da		2,300	O	Jul-09	17,000	7.39
14	intravilan	Gelu						2,100	O	Aug-09	10,500	5.00
15	intravilan	Gelu						2,200	O	Sep-09	15,000	6.82
16	intravilan	Gottlob				da		50,000	O	Jul-09	200,000	4.00
18	intravilan	Lovrin						2,150	O	Jul-09	30,870	14.36
17	intravilan	Nerau						2,400	O	Sep-09	7,500	3.13
21	intravilan	Periam		puz aprobat				965	O	Aug-09	11,580	12.00
22	intravilan	Periam		in zona de agrement				300	O	Jul-09	4,500	15.00
25	intravilan	Periam						2,518	O	Sep-09	20,000	7.94
8	intravilan	Pesac		cu numara casa		da		730	O	Sep-09	3,000	4.11
9	intravilan	Pesac				da		1,400	O	Jun-09	5,000	3.57
1	intravilan	Sannicolau Mare	central			da	28	742	O	Oct-09	30,000	40.43
2	intravilan	Sannicolau Mare		200 m de DN 6				2,413	O	Oct-09	24,130	10.00
3	intravilan	Sannicolau Mare	zona II	str. St. cel Mare		da		1,700	O	Sep-09	37,400	22.00
4	intravilan	Sannicolau Mare		zona Zoppas		da		1,439	O	Sep-09	12,951	9.00
5	intravilan	Sannicolau Mare				da		1,050	O	Sep-09	30,000	28.57
6	intravilan	Sannicolau Mare		dupa Delphi, pe partea stanga				2,279	O	Sep-09	56,975	25.00
7	intravilan	Sannicolau Mare	zona III	str. Caransebes		da	32	1,440	O	Sep-09	20,160	14.00
26	intravilan	Sanpetru Mare						1,230	O	Jul-09	4,305	3.50
24	intravilan	Valcani						1,500	O	Aug-09	4,800	3.20
49	extravilan	Comlosu Mare			agricol	nu		100,000	O	Sep-09	30,000	0.30
68	extravilan	Periam			agricol	nu		50,000	O	Sep-09	12,000	0.24
34	extravilan	Pesac			agricol	nu		180,000	O	Jul-09	48,600	0.27
57	extravilan	Sanpetru Mare			agricol	nu		50,000	O	Jul-09	10,000	0.20
63	extravilan	Sanpetru Mare			agricol	nu		890,000	O	Jul-09	213,600	0.24
67	extravilan	Sanpetru Mare			agricol	nu		50,000	O	Sep-09	11,111	0.22
69	extravilan	Sanpetru Mare			agricol	nu		75,000	O	Aug-09	18,750	0.25
58	extravilan	Saravale			agricol	nu		35,000	O	Aug-09	5,250	0.15
30	extravilan	Tomnatic		langa sat	agricol	nu		24,000	O	Sep-09	7,200	0.30
59	extravilan	Tomnatic			agricol	nu		50,000	O	Jul-09	12,500	0.25
43	extravilan	Varias			agricol	nu		50,000	O	Sep-09	14,000	0.28
54	extravilan	Varias			agricol	nu		47,100	O	Sep-09	9,420	0.20

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

Localitate	Teren extravilan aferent comunelor/oraselor
SANNICOLAU MARE	1,500
BEBA VECHE	1,000
PORDEANU	700
CHERESTUR	700
CENAD	1,200
COMLOSU MARE	1,200
COMLOSU MIC	1,000
LUNGA	1,000
GOTTLOB	1,500
VIZEJDIA	1,000
LENAUHEIM	1,500
BULGARUS	1,500
GRABATI	1,200
LOVRIN	2,000
PERIAM	2,000
PESAC	1,200
DUDESTII VECHI	1,200
CHEGLEVICI	800
COLONIA BULGARA	800
SARAVALE	1,000
SANPETRU MARE	1,000
IGRIS	800
TEREMIA MARE	1,200
TEREMIA MICA	800
NERAU	800
TOMNATIC	1,500
VARIAS	1,500
GELU	1,000
SANPETRU MIC	1,000
VALCANI	1,000

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

Valorile de piata orientative pentru terenuri intravilane
afiate in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare

Localitate	Teren intravilan aferent comunelor/oraselor
SANNICOLAU MARE	vezi anexa nr.3
BEBA VECHE	1.0
PORDEANU	1.0
CHERESTUR	1.0
CENAD	4.0
COMLOSU MARE	3.0
COMLOSU MIC	1.0
LUNGA	1.0
GOTTLOB	3.0
VIZEJDIA	1.0
LENAUHEIM	3.0
BULGARUS	1.0
GRABATI	2.0
LOVRIN	5.0
PERIAM	5.0
PESAC	2.0
DUDESTII VECHI	2.5
CHEGLEVICI	1.0
COLONIA BULGARA	1.0
SARVALE	2.5
SANPETRU MARE	3.0
IGRIS	1.0
TEREMIA MARE	2.5
TEREMIA MICA	1.0
NERAU	1.0
TOMNATIC	4.0
VARIAS	5.0
GELU	2.0
SANPETRU MIC	1.0
VALCANI	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 Sannicolau Mare

Localitatile	Constructii casa locuit in stadiul de executie "la rosu" intabulate (structura, acoperis si tamplarie exterioara)	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	
		euro/mp															
Cenad, Lovrin, Periam, Varias	110	250	160	70	195	125	55	151	65	39	37	23	10	22	9	4	
Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic	95	225	140	65	170	110	50	134	58	34	33	21	9	20	8	4	
Beba Veche, Dudestii Vechi, Lenuaheim, Teremia Mare, Saravale, Valcani	85	195	125	55	150	95	40	117	51	30	29	18	8	17	7	3	
Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici, Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic	70	165	105	50	130	80	35	100	43	26	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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI SANNICOLAU
MARE**

**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%
43	Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	7.22	0.2507%

ANEXA 6.1 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN COMUNELE AFERENTE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI SANNICOLAU MARE

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

44	Diverse, organizare, proiectare	%	5.0000	0.00	137.15	4.7617%
	TOTAL lei/mp				2,880	100%
	TOTAL euro/mp				671	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

671 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	76%
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: Cenad, Lovrin, Periam si Varias

55%

B. pentru localitatile: Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic

60%

C. pentru localitatile: Beba Veche, Duestii Vechi, Lenauheim, Saravale, Teremia Mare, Valcani

65%

D. pentru localitatile: Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici

Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic

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	70	65	55	50	euro/mp Ad
Casa locuit (P+M sau E) construita in perioada 1965-1989	160	140	125	105	euro/mp Ad
Casa locuit (P+M sau E) construita dupa anul 1989	250	225	195	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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI
SANNICOLAU MARE**

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, 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	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				516	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp

516 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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI
SANNICOLAU MARE**

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: Cenad, Lovrin, Periam si Varias

55%

B. pentru localitatile: Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic

60%

C. pentru localitatile: Beba Veche, Dudestii Vechi, Lenauheim, Saravale, Teremia Mare, Valcani

65%

D. pentru localitatile: Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici
Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic

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	55	50	40	35	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita in perioada de ani 1965-1989	125	110	95	80	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti zidarie caramida, piatra sau inlocuitori) construita dupa anul 1989	195	170	150	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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI
SANNICOLAU MARE**

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

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	81%
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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI
SANNICOLAU MARE**

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: Cenad, Lovrin, Periam si Varias

55%

B. pentru localitatile: Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic

60%

C. pentru localitatile: Beba Veche, Dudestii Vechi, Lenauheim, Saravale, Teremia Mare, Valcani

65%

D. pentru localitatile: Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici
Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic

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	39	34	30	26	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita in perioada de ani 1965-1989	65	58	51	43	euro/mp Ad
Casa locuit (pereti lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat) construita dupa anul 1989	151	134	117	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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI SANNICOLAU MARE

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: Cenad, Lovrin, Periam si Varias

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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI SANNICOLAU MARE

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: Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic | 55% |
| C. pentru localitatile: Beba Veche, Dudestii Vechi, Lenauheim, Saravale, Teremia Mare, Valcani | 60% |
| D. pentru localitatile: Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici | |
| Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic | 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	10	9	8	7	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite in perioada de ani 1965-1989	23	21	18	16	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite dupa anul 1989	37	33	29	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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI SANNICOLAU MARE

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	85%
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	23%

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 CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI SANNICOLAU MARE

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

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: Cenad, Lovrin, Periam si Varias

55%

B. pentru localitatile: Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic

60%

C. pentru localitatile: Beba Veche, Dudestii Vechi, Lenauheim, Saravale, Teremia Mare, Valcani

65%

D. pentru localitatile: Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici
Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic

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	4	4	3	3	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite in perioada de ani 1965-1989	9	8	7	6	euro/mp Ad
Anexe (caramida, piatra, inlocuitori) construite dupa anul 1989	22	20	17	15	euro/mp Ad

**ANEXA 6.6 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE
CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN ORASUL SANNICOLAU MARE, AFLATE 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 6.6 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE
CASELOR DE LOCUIT DE TIP PARTER SI ETAJ IN ORASUL SANNICOLAU MARE, AFLATE 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 constructiei

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: Cenad, Lovrin, Periam si Varias

55%

B. pentru localitatile: Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic

60%

C. pentru localitatile: Beba Veche, Dustedii Vechi, Lenauheim, Saravale, Teremia Mare, Valcani

65%

D. pentru localitatile: Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici
Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic

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"	110	95	85	70	euro/mp Ac

Valori de piata orientative pentru spatii comerciale
ORASUL SANNICOLAU MARE

-euro/mp suprafata utila-

Zona	Spatiu comercial (SAD)	
	Construita inainte de anul 1989	Construita dupa anul 1989
0,I	140	220
II	125	195
III	115	175

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

**ANEXA 7.1 - FISA DE CALCUL PENTRU ESTIMAREA VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE SPATIILOR
COMERCIALE (ZIDARIE CARAMIDA, PIATRA) IN ORASUL SANNICOLAU MARE**

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

Caracteristici constructive specifice:

- tip parter;
- pereti din zidarie de piatra, caramida, 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 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	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 (inclusiv TVA)		705		2,212	100%
	TOTAL euro/mp (inclusiv TVA)				515	euro/mpAd

Rezulta:

"Cost de Inlocuire Brut Unitar" -euro/mp (inclusiv TVA)

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 const

Grila de defalcare a spatiilor tip comercial parter+etaj, in functie de perioada de construire, este structurata in 3 grupe:

Spatiu comercial (pereti zidarie caramida, piatra) construita inainte de anul 1990	45%
Spatiu comercial (pereti zidarie caramida, piatra) construita dupa anul 1990	15%

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:

Zona 0 si I	50%
Zona II	55%
Zona III	60%

In concluzie:

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

	Zona 0 si I	Zona II	Zona III	
Spatiu comercial (pereti zidarie caramida, piatra) construita inainte de anul 1990	140	125	115	euro/mp suprafata utila
Spatiu comercial (pereti zidarie caramida, piatra) construita dupa anul 1990	220	195	175	euro/mp suprafata utila

Nominalizarea strazilor pe zone in orasul Sannicolau Mare

Nr crt	Denumire strada	Zona
ZONA O		
1	30 DECEMBRIE	0
2	CALEA LUI TRAIAN, de la nr.1 la nr.8	0
3	REPUBLICII	0
ZONA I		
1	1 DECEMBRIE 1918	I
2	9 MAI, de la nr. 1-2 la nr. 25-32	I
3	16 DECEMBRIE 1989, de la nr.1-2 la nr. 37-32	I
4	BABES VICTOR, de la nr.1-2 la nr.43-56	I
5	BELSUGULUI	I
6	CALEA LUI TRAIAN, de la nr.9 in sus	I
7	CAPORAL VASILE ION	I
8	CLOSCA, de la nr.1-2 la nr. 23-28	I
9	COSTIN MIRON	I
10	CUZA - VODA	I
11	DECEBAL, de la nr. 1A-2 la 17-26	I
12	FANTANA DE PIATRA	I
13	GRIGORESCU NICOLAE	I
14	HOREA, de la nr. 1-2 la nr. 5-16	I
15	INDEPENDENTEI	I
16	LAZAR GHEORGHE	I
17	PIATA 1 MAI	I
18	MIHAI VITEAZUL	I
19	MURESAN ANDREI, de la nr. 1-2 la nr. 3-6	I
20	NEGRU - VODA	I
21	OITUZ, de la nr. 1A-2A la nr. 7-28	I
22	OPREAN NISTOR, de la nr. 1-2 la nr. 26-43A	I
23	PANSELELOR	I
24	PETRU MAIOR	I
25	SAGUNA, de la nr. 1-2 la nr.43-26A	I
26	STADIONULUI	I
27	STAMATE ION	I
28	SINCAI GHEORGHE	I
29	TEIULUI	I
30	TIMISORII	I
31	TOMA ALIMOS	I
ZONA II		
1	13 DECEMBRIE	II
2	16 DECEMBRIE 1989, de la nr.39-34 la nr. 107-112	II
3	9 MAI, de la nr. 27-34 la nr. 39-46	II
4	ALECSANDRI VASILE	II
5	ALBINA	II
6	APRODU PURICE	II
7	AVRAM IANCU	II
8	BABES VICTOR, de la nr.45-58 la nr.111-106	II
9	BARITIU GHEORGHE	II
10	BALCESCU	II
11	BARNUTIU SIMION	II
12	BREDICIANU TIBERIU	II
13	BUCURESCU TEODOR	II
14	CARAGIALE ION LUCA	II
15	CIOBANILOR	II
16	CLOSCA	II
17	COSANZEANA	II
18	COSBUC GEORGE	II
19	CREANGA ION	II
20	CRISAN	II

Nominalizarea strazilor pe zone in orasul Sannicolau Mare

Nr crt	Denumire strada	Zona
21	DAMSESCU	II
22	DECEBAL, de la nr. 19-28 la 82-83	II
23	DR. CENADULUI	II
24	DR. COMLOSULUI	II
25	DR. DUDESTIULUI	II
26	DR. Garii	II
27	DR. MORII	II
28	DR. SARAVALE	II
29	EMINESCU MIHAI, de la nr. 1-2 la nr. 67-44	II
30	FUNDATURA CIMITIRULUI	II
31	GHEREA DOBROGEANU CONSTANTIN	II
32	HOREA, de la nr. 7-18 la nr. 49-78	II
33	IORGOVICI PAUL	II
34	JIANU IANCU	II
35	LIBERTATII	II
36	MANOLE	II
37	MARASESTI	II
38	MORII	II
39	MURESAN ANDREI, de la nr. 5-8 la nr. 7	II
40	MURGU EFTIMIE	II
41	NUFARULUI	II
42	OITUZ, de la nr. 9-30 la nr. 43-104	II
43	OPREAN NISTOR, de la nr. 41-42 la nr. 47-64	II
44	PESCARILOR	II
45	POPA SAPCA	II
46	POPOVICI AUREL	II
47	PORUMBESCU CIPRIAN	II
48	SPLAI EFTIMIE MURGU	II
49	SAGUNA, de la nr. 45-28 la NR.85-66	II
50	STEFAN CEL MARE	II
51	TICHINDEAL DIMITRIE	II
52	VLAHUTA ALEXANDRU	II
53	VIIOR	II
54	VLAICU AUREL	II
55	VUIA TRAIAN	II
ZONA III		
1	ABATORULUI	III
2	ALBA IULIA	III
3	ANDREICA	III
4	ARANCA	III
5	AXENTE SEVER	III
6	BARTOK BELA	III
7	BALTI	III
8	BRAILA	III
9	BLAJ	III
10	BRANCOVEANU CONSTANTIN	III
11	CARANSEBES	III
12	CLUJ	III
13	COMORII	III
14	CRAIOVA	III
15	CRISAN GHEORGHE	III
16	DEJ	III
17	DEVA	III
18	DOJA GHEORGHE	III
19	DR. TIMISORII	III
20	EMINESCU MIHAI, de la nr. 69-46 la nr. 79-60	III
21	EXTRAVILAN	III

Nominalizarea strazilor pe zone in orasul Sannicolau Mare

Nr crt	Denumire strada	Zona
22	GRANICERILOR	III
23	GRIVITA	III
24	GRUIA LUI NOVAC	III
25	HATEG	III
26	KOGALNICEANU MIHAIL	III
27	LUGOJ	III
28	MICA	III
29	MIERLEI	III
30	NOUA	III
31	ORAVITA	III
32	ORASTIE	III
33	ORSOVA	III
34	ROMILOR	III
35	SADOVEANU MIHAIL	III
36	SCURTA	III
37	SLATINA	III
38	SUBICI IULIU	III
39	VANATORULUI	III