

---

# **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 2007**

---

## 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
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 22 pagini plus anexele, prezinta succint baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, precum si rezultatele procesului de evaluare.

Timișoara  
19 Decembrie 2007

Cu stimă,

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

***ec.ing. Radu CÂRCEIE***

Membru Acreditat ANEVAR (MAA-E.I.)  
Presedinte C.T. ANEVAR Timis  
Lector ANEVAR

## CUPRINS

REZUMAT .....	2
CUPRINS.....	4
<b>CAP.1. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE.....</b>	<b>5</b>
1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE .....	5
1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI. INSTRUCȚIUNILE STUDIULUI.....	6
1.3. DATA EVALUĂRII .....	6
1.4. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE.....	7
1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	7
<b>CAP.2. BAZELE EVALUARII GLOBALE.....</b>	<b>8</b>
2.1. VALOAREA ESTIMATA .....	8
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	9
2.3.1. <i>Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale.....</i>	<i>9</i>
2.3.2. <i>Definirea pietei.....</i>	<i>10</i>
2.3.3. <i>Analiza cererii.....</i>	<i>10</i>
2.3.4. <i>Analiza ofertei competitive.....</i>	<i>10</i>
2.3.5. <i>Echilibrul pietei.....</i>	<i>11</i>
<b>CAP.3. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE GLOBALA.....</b>	<b>12</b>
3.1. EVALUAREA GLOBALE A APARTAMENTELOR .....	12
3.1.1. <i>Identificarea proprietatilor de evaluat.....</i>	<i>12</i>
3.1.2. <i>Delimitarea ariei geografice .....</i>	<i>12</i>
3.1.3. <i>Metodologia de evaluare .....</i>	<i>12</i>
3.2. EVALUAREA GLOBALE A CASELOR DE LOCUIT .....	13
3.2.1. <i>Identificarea proprietatilor de evaluat.....</i>	<i>13</i>
3.2.2. <i>Delimitarea ariei geografice .....</i>	<i>13</i>
3.2.3. <i>Metodologia de evaluare .....</i>	<i>13</i>
3.3. EVALUAREA GLOBALE A TERENURILOR.....	15
3.3.1. <i>Identificarea proprietatilor de evaluat.....</i>	<i>15</i>
3.3.2. <i>Delimitarea ariei geografice .....</i>	<i>15</i>
3.3.3. <i>Metodologia de evaluare .....</i>	<i>16</i>
<b>CAP.4. REZULTATELE EVALUĂRII .....</b>	<b>17</b>
4.1. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.....	17
4.2. CERTIFICARE.....	21
<b>CAP.5. ANEXE.....</b>	<b>22</b>

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

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

## 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 imobiliare în localitățile menționate mai sus, realizate în perioada **septembrie– decembrie 2007**.

Lucrarea a fost realizată în perioada septembrie-decembrie.2007, iar data certă a evaluării este **19 Decembrie 2007**, data la care se consideră 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 oferite de Camera Notarilor Publici din Timisoara
- 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 detinatarului.

## 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 membri ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.



Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii, intre un **cumparator decis** si un **vanzator hotarat**, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, **dupa o activitate de marketing corespunzatoare**, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Avand in vedere, specificul prezentului raport a fost estimata o **valoarea 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 cei mai bune utilizari nu va fi luata in considerare situatia in care proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin productive.

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

### 2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

### 2.3.2. Definirea pietei

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

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piata proprietatilor de tip rezidential**, piata a carei **arie geografica** este formata din localitatile aflate in Circumscripția Judecatoriei 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 în zonele centrale și mediane ale orasului, la care accesul să fie facil, sa fie într-o stare tehnică bună și să dispună de principalele utilități (electricitate, apa, canalizare, gaz metan). Cererea de proprietati imobiliare de tip rezidential este in general ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

### 2.3.4. Analiza ofertei competitive

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

În România, numărul proprietatilor rezidentiale care s-au construit în ultimii ani, raportat la cererea reală, este foarte scăzut. Cauzele sunt costul ridicat al finantarii, numărul redus de amplasamente (teren intravilan neocupat) pe care se poate construi. În aceste condiții se optează pentru reamenajarea unor proprietati mai vechi, dar acestea au de multe ori neajunsul că sunt neadecvate constructiv sau costurile de modernizare sunt foarte ridicate.

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

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

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

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți rezidentiale, dobânzile ridicate și influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

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

### **2.3.5. Echilibrul pietei**

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

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

## **CAP.3. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE GLOBALA**

### **3.1. EVALUAREA GLOBALA A APARTAMENTELOR**

#### **3.1.1. Identificarea proprietatilor de evaluat**

Pentru evaluarea globala a apartamentelor este necesara o definire 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 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 vanzare au fost corectate prin diminuare cu un procent de 5 % avand in vedere faptul ca preturile cuprinse in acestea nu sunt materializate intr-un contract ferm de vanzare-cumparare. Acest procent a fost determinat ca urmare a faptului ca ofertele sunt negociabile, iar preturile de tranzactionare sunt mai mici decat ofertele initiale intr-un interval mediu de 3-7%.
- 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
- valoarea obtinuta prin calcularea mediei aritmetice simple a fost rotunjita la multiplu de 500 (de ex. 20.627 a fost rotunjit la 20.500)

## 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

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

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

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

### 3.2.3. Metodologia de evaluare

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

Având în vedere caracteristicile clădirilor analizate, evaluarea s-a realizat conform “Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2” - indicativ GV - 0001/0-95 - aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 și care prevede ca în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinată pe baza “Cataloagelor de

reevaluare” editia 1964 - este cea mai indicată metodă. Astfel, pentru estimarea valorilor orientative a caselor de locuit a fost utilizata Brosura nr.13 editata de Matrix Rom in colectia “Evaluarea rapida a aconstrucțiilor”, iar pentru evaluarea constructiilor tip vila a fost utilizat “Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte” editat de Matrix Rom

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

#### **Determinarea valorii de reconstrucție**

***Valoarea de reconstrucție** - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*

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

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

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a 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 neadecvări funcționale nerecuperabile datorate caracteristicilor tehnico-constructive care diferă de cele standard.

#### Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură s-a stabilit pe elemente componente respectiv: structura de 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	-

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 5%, 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 oferate. 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 si au fost rotunjite la multiplu de 5 (de ex. 41 euro/mp a fost rotunjit la 40 euro/mp), sau multiplu de 1 la valorile mai mici.



## CAP.4. REZULTATELE EVALUĂRII

### 4.1. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

Sannicolau Mare	Zona 0 si I	Zona II	Zona III
Apartament 1 camera		15.500 Euro	
Apartament 2 camere		21.000 Euro	
Apartament 3 camere		26.500 Euro	
Apartament 4 camere		35.000 Euro	
Apartament 5 camere		40.000 Euro	
Camere in camine de nefamilisti		10.000 Euro	
Constructie case de locuit tip parter +mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	85 euro/mp	80 euro/mp	70 euro/mp
- construite intre 1965-1989	190 euro/mp	170 euro/mp	155 euro/mp
- construite dupa 1989	310 euro/mp	280 euomp	245 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	75 euro/mp	65 euro/mp	55 euro/mp
- construite intre 1965-1989	130 euro/mp	115 euro/mp	100 euro/mp
- construite dupa 1989	200 euro/mp	180 euomp	155 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)			
- construite inainte de 1965	55 euro/mp	50 euro/mp	45 euro/mp
- construite intre 1965-1989	70 euro/mp	60 euro/mp	55 euro/mp
- construite dupa 1989	165 euro/mp	145 euomp	125 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	11 euro/mp	10 euro/mp	9 euro/mp
- construite intre 1965-1989	25 euro/mp	22 euro/mp	19 euro/mp
- construite dupa 1989	38 euro/mp	34 euomp	30 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)			
- construite inainte de 1965	4 euro/mp	4 euro/mp	3 euro/mp
- construite intre 1965-1989	10 euro/mp	9 euro/mp	8 euro/mp
- construite dupa 1989	23 euro/mp	20 euomp	18 euro/mp
Teren intravilan	30 euro/mp	15 euro/mp	7 euro/mp
Teren extravilan		1500 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)
<b>Cenad, Lovrin, Periam, Varias</b>	
Constructie case de locuit tip parter +mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	80 euro/mp
- construite intre 1965-1989	170 euro/mp
- construite dupa 1989	265 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	60 euro/mp
- construite intre 1965-1989	130 euro/mp
- construite dupa 1989	200 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	42 euro/mp
- construite intre 1965-1989	69 euro/mp
- construite dupa 1989	156 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	11 euro/mp
- construite intre 1965-1989	25 euro/mp
- construite dupa 1989	38 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	4 euro/mp
- construite intre 1965-1989	10 euro/mp
- construite dupa 1989	23 euro/mp
<b>Gottlob, Comlosu Mare, Sanpetru Mare, Tomnatic</b>	
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	155 euro/mp
- construite dupa 1989	235 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	55 euro/mp
- construite intre 1965-1989	115 euro/mp
- construite dupa 1989	180 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	37 euro/mp
- construite intre 1965-1989	61 euro/mp
- construite dupa 1989	139 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	10 euro/mp
- construite intre 1965-1989	22 euro/mp
- construite dupa 1989	34 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	20 euro/mp
<b>Beba Veche, Dudestii Vechi, Lenaueim, Teremia Mare, Saravale, Valcani</b>	
Constructie case de locuit tip parter +mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	60 euro/mp
- construite intre 1965-1989	135 euro/mp
- construite dupa 1989	205 euro/mp

Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	45 euro/mp
- construite intre 1965-1989	100 euro/mp
- construite dupa 1989	155 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	32 euro/mp
- construite intre 1965-1989	54 euro/mp
- construite dupa 1989	122 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	9 euro/mp
- construite intre 1965-1989	19 euro/mp
- construite dupa 1989	30 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	3 euro/mp
- construite intre 1965-1989	8 euro/mp
- construite dupa 1989	18 euro/mp
<b>Pordeanu, Cherestur, Comlosu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgarus, Grabati, Pesac, Cheglevici, Colonia Bulgara, Igris, Teremia Mica, Nerau, Gelu, Sanpetru Mic</b>	
Constructie case de locuit tip parter +mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	50 euro/mp
- construite intre 1965-1989	115 euro/mp
- construite dupa 1989	175 euro/mp
Constructii casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	40 euro/mp
- construite intre 1965-1989	85 euro/mp
- construite dupa 1989	135 euro/mp
Constructii casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	28 euro/mp
- construite intre 1965-1989	46 euro/mp
- construite dupa 1989	104 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite inainte de 1965	7 euro/mp
- construite intre 1965-1989	16 euro/mp
- construite dupa 1989	25 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite inainte de 1965	3 euro/mp
- construite intre 1965-1989	6 euro/mp
- construite dupa 1989	15 euro/mp

Tab.3 – Valori de piata medii obtinute pt terenul intravilan din celelalte localitati aflate in Circumscripția Judecatoriei Sannicolau Mare:

Localitate	Terenuri extravilane (euro/hectar) afereent comunelor/satelor	Terenuri intravilane (euro/mp) afereent comunelor/satelor
<b>BEBA VECHE</b>	<b>1,000</b>	<b>1.0</b>
PORDEANU	700	1.0
CHERESTUR	700	1.0
<b>CENAD</b>	<b>1,200</b>	<b>5.0</b>
<b>COMLOSU MARE</b>	<b>1,200</b>	<b>1.0</b>
COMLOSU MIC	1,000	1.0
LUNGA	1,000	1.0
<b>GOTTLOB</b>	<b>1,500</b>	<b>4.0</b>
VIZEJDIA	1,000	1.0
<b>LENAUHEIM</b>	<b>1,500</b>	<b>4.0</b>
BULGARUS	1,500	1.0
GRABATI	1,200	2.0
<b>LOVRIN</b>	<b>1,500</b>	<b>5.0</b>
<b>PERIAM</b>	<b>1,500</b>	<b>5.0</b>
PESAC	1,200	2.0
<b>DUDESTII VECHI</b>	<b>1,200</b>	<b>4.0</b>
CHEGLEVICI	800	1.0
COLONIA BULGARA	800	1.0
<b>SARAVALE</b>	<b>1,200</b>	<b>3.0</b>
<b>SANPETRU MARE</b>	<b>1,200</b>	<b>4.0</b>
IGRIS	800	1.0
<b>TEREMIA MARE</b>	<b>1,200</b>	<b>3.0</b>
TEREMIA MICA	800	1.0
NERAU	800	1.0
<b>TOMNATIC</b>	<b>1,500</b>	<b>4.0</b>
<b>VARIAS</b>	<b>1,500</b>	<b>4.0</b>
GELU	1,100	2.0
SANPETRU MIC	1,000	1.0
<b>VALCANI</b>	<b>1,000</b>	<b>2.0</b>

## 4.2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și 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 în orice alt fel de societatea care face obiectul prezentului studiu. Consultantul nu este auditorul independent al clientului și nici persoană implicată sau afiliată cu auditorul.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are în derulare și 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 legătură cu declararea în lucrare a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

La data elaborării 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 municipiul Sannicolau Mare**
  - 1.1 Lista de evaluare - apartamente si case de locuit din Sannicolau Mare
- 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
- 3. Valori de piata orientative pentru terenuri intravilane in orasul Sannicolau Mare**
  - 3.1 Lista de evaluare - terenuri intravilane si extravilane
- 4. Valori de piata orientative pentru terenuri extravilane aflate in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare**
- 5. Valori de piata orientative pentru terenuri intravilane aflate in localitatile aferente Circumsriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare**
- 6. Valori de piata orientative pentru case si anexe aflate in localitatile aferente Circumsriptiei 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 Circumsriptiei 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 Circumsriptiei 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 Circumsriptiei 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 Circumsriptiei 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 Circumsriptiei Judecatoriei Sannicolau Mare
- 7. Nominalizarea strazilor pe zone ce cuprind toate modificarile la zi ale Consiliului Local al orasului Sannicolau Mare**
- 8. Harta localitatilor aflate in Circumsriptia Judecatoriei Sannicolau Mare**