
RAPORT DE EVALUARE GLOBALĂ

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

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 globală a proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, terenuri din localitățile aflate în Circumscripția Judecătorei Timișoara

1. Prezentul raport de evaluare globală a fost elaborat pentru estimarea și fundamentarea unor **valori unice** a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare pentru uzul intern al Camerei Notarilor Publici din Timișoara.
2. Valorile unice estimate vor fi utilizate pentru stabilirea **valorii de baza** a proprietăților imobiliare, în vederea calculării veniturilor obținute de persoanele fizice din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.
3. **Tipurile de proprietăți imobiliare** pentru care s-au estimat valori unice în prezentul raport sunt următoarele:
 - apartamente cu 1 cameră
 - apartamente cu 2 camere
 - apartamente cu 3 camere
 - apartamente cu 4 camere
 - apartamente cu 5 camere
 - camere de camin
 - garaje
 - uscatorii
 - case de locuit tip parter
 - case de locuit tip parter+mansardă (sau etaje)
 - terenuri
4. **Localitățile** aflate în circumscripția Judecătorei din Timișoara pentru care au fost stabilite valori unice sunt următoarele:

Municipiul Timișoara	Comuna Fibiș	Comuna Pișchia
Orasul Jimbolia	Comuna Foeni	Comuna Remetea Mare
Orasul Recaș	Comuna Ghiroda	Comuna Sacoșu Turcesc
Comuna Becicherecu Mic	Comuna Giarmata	Comuna Satchinez
Comuna Biled	Comuna Giroc	Comuna Săcălaz
Comuna Bogda	Comuna Giulvăz	Comuna Sinandrei
Comuna Cărpiniș	Comuna Iecea Mare	Comuna Sinmihaiu Român
Comuna Cenei	Comuna Mașloc	Comuna Șag
Comuna Checea	Comuna Moșnița Nouă	Comuna Șandra
Comuna Chevereșu Mare	Comuna Orțișoara	Comuna Uivar
Comuna Dudeștii Noi	Comuna Parța	
Comuna Dumbrăvțta	Comuna Peciu Nou	

5. În conformitate cu prevederile Codului Fiscal și modificărilor ulterioare în care se stipulează ca expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei **valori unice** fără a mai stabili valori minime și maxime ori a unor criterii tehnice prin care să se poată stabili, în mod obiectiv, valorile de circulație pentru bunurile imobile supuse impozitării, evaluatorul a estimat prin metode statistice o **valoare de piață orientativă** pentru fiecare tip de proprietate imobiliară menționată mai sus.

6. Prezentul raport de evaluare constând din 24 pagini plus anexele, prezintă succint baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, precum și rezultatele procesului de evaluare.

Timișoara
19 Decembrie 2007

Cu stimă,

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

ec.ing. Radu CÂRCEIE

Membru Accreditat ANEVAR (MAA-E.I.)
Presedinte C.T. ANEVAR Timis
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	6
1.4. SURSELE DE INFORMAȚII UTILIZATE.....	7
1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	7
CAP.2. BAZELE EVALUĂRII GLOBALE.....	8
2.1. VALOAREA ESTIMATA	8
2.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	9
2.3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	9
2.3.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale.....	9
2.3.2. Definierea 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 GLOBALĂ.....	12
3.1. EVALUAREA GLOBALĂ 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 GLOBALĂ 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	14
3.3. EVALUAREA GLOBALĂ 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 EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.....	17
4.2. CERTIFICARE.....	23
CAP.5. ANEXE	24

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 instanță 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. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura 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 a altor informații de care să nu fi avut cunoștință.
- Intrarea în posesia 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 ca fiind valabil și marketabil, decât dacă evaluatorul a avut cunoștință 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 măsuratori**, 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 **analiză a cladirilor**, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;
- Previzionările incluse în acest raport sunt utilizate pentru a asista în procesul de evaluare și sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței și evoluția pe termen scurt a cererii și ofertei. Astfel, previzionările pot fi subiectul unor modificări ca urmare a schimbărilor condițiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratețe de către evaluator și care pot afecta evoluția valorilor.
- **Proprietățile sunt prezumate a fi necontaminate**, cu excepția cazului în care proprietarii oferă evaluatorului informații care să dovedească contrariul
- **Planurile, hărțile, pozele sau graficele** incluse în prezentul raport au doar scop ilustrativ, fiind inserate pentru a ajuta la vizualizarea problemelor discutate în raport. Acestea nu trebuie considerate ca fiind studii sau luate ca utilizate pentru orice alte scopuri.
- **Bunurile mobile aferente proprietăților imobiliare** nu au fost evaluate ca parte a acestora
- **Deviere de la Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN1 – Evaluarea proprietății imobiliare:** datorită lipsei de timp și a accesului nu au fost întreprinse inspecții fizice ale proprietăților imobiliare analizate
- **Deviere de la Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN1 – Evaluarea proprietății imobiliare:** evaluatorul nu a avut acces la documente juridice privind dreptul de proprietate, nefiind cercetate eventualele dezmembraminte, restricții, sarcini, închirieri sau alte limitări ale dreptului de proprietate.

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

Scopul prezentului raport de evaluare globală este estimarea unei valori de piață orientative pentru fiecare tip de proprietate imobiliară, așa cum au fost enumerate mai sus, în vederea stabilirii valorii de bază a proprietăților imobiliare de către Camera Notarilor Publici din Timișoara pentru calcularea venitului impozabil din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Obiectul lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile aflate în Circumscripția Judecătorei Timișoara.

Raportul este întocmit pentru Camera Notarilor Publici din Timișoara în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.3. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind tranzacțiile imobiliare în localitățile menționate mai sus, realizate în perioada **octombrie – decembrie 2007**.

Lucrarea a fost realizată în perioada octombrie – decembrie 2007, iar data certă a evaluării este **19 Decembrie 2007**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.4. SURSELE DE INFORMAȚII 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 Timișoara
- Informații regăsite în ziare de mică publicitate, site-uri specializate de pe Internet, agentii imobiliare
- 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 globală se regăsește în Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 13 – “Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății”, standard publicat în cadrul ediției a opta din 2007 a Standardelor Internaționale de Evaluare și care sunt obligatorii pentru toți membri ANEVAR.

Obiectivul GN 13 – “Evaluarea globală în vederea impozitării proprietății” este de a furniza cadrul pentru întocmirea evaluării globale pentru impozitarea de tip ad valorem a proprietății, oferind asistență pentru înțelegerea metodelor recunoscute de evaluare globală implementarea sistemelor de impozitare și relației dintre evaluarea globală și Standardele Internaționale de Evaluare.

Procesul de evaluare în masă poate fi utilizat ca metodologie pentru impozitarea ad valorem sau pentru studii statistice și economice. Rezultatele evaluării facilitează impozitarea veniturilor, egalizarea și distribuirea beneficiilor financiare.

Pentru ca un sistem de impozitare a proprietății să fie funcțional, următoarele elemente trebuie să fie prezente:

- a) un sistem legal și infrastructura legală care definesc, suportă și protejează dreptul de proprietate
- b) date și inventar al parcelelor de teren care reprezintă baza pentru impozitare
- c) resurse și personal pregătit pentru a implementa sistemul
- d) date de piață suficiente din care să fie realizate evaluările
- e) mentenabilitatea continuă a inventarului și bazei de date pentru a asigura date noi prelucrate, evaluări cu mai mare acuratețe
- f) un proces de testare a modelelor dezvoltate pentru a asigura consistență în metodologie și aplicație

Evaluarea globală include:

- a) identificarea proprietăților de evaluat
- b) definirea ariei geografice a pieței în termenii unui comportament consistent din partea deținătorilor de proprietăți și a potențialilor cumpărători
- c) identificarea caracteristicilor cererii și ofertei care afectează crearea valorii în piața definită
- d) dezvoltarea unui model care reflectă relația dintre caracteristicile ce afectează valoarea pe piață definită
- e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contribuției caracteristicilor individuale ale proprietății
- f) aplicarea concluziilor reflectate în model la caracteristicile proprietăților evaluate
- g) validarea procesului de evaluare globală adoptat, a modelului măsurătorilor sau altor indicatori inclusiv măsuri ale performanței într-o manieră continuă și/sau la anumite stadii din timpul procesului
- h) reconcilierea rezultatelor ale evaluării globale

Baza evaluării pentru evaluarea în masă este **valoarea de piață** așa cum este definită de Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piață, subiect al modificărilor conceptului conform anumitor instrucțiuni sau prevederi legislative. Dacă asemenea instrucțiuni sau reglementări legale stipulează o bază de evaluare diferită de valoarea de piață, evaluatorii ar trebui să aplice metodele adecvate de evaluare pentru a îndeplini obiectivele Standardelor Internaționale de Evaluare.

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietăților imobiliare, așa cum este aceasta prevăzută în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, (care are caracter obligatoriu pentru membri ANEVAR), ca fiind criteriul riguros de evaluare. IVS 1 este în concordanță cu:

- standardul european EVS - 7.02;

- directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va 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 corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată o **valoare de piață medie**.

2.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Toate proprietățile, cu excepția cazurilor în care există reglementări diferite, se evaluează pe baza ipotezei cei mai bune utilizări. Cea mai bună utilizare este utilizarea cea mai profitabilă și probabilă utilizare a unei proprietăți. Este utilizarea care asigură cele mai mari venituri proprietarului. Utilizările care intră în aria de posibilități, dar nu au o probabilitate rezonabilă de ocurență nu vor fi luate în considerare pentru estimarea cei mai bune utilizări.

Dacă o proprietate este adaptată în mod particular unei anume utilizări, acest fapt va fi luat în considerare în estimarea cei mai bune utilizări. Utilizarea curentă a proprietății poate constitui cea mai bună utilizare. Cu toate acestea, evaluatorul va analiza utilizările la care proprietățile similare din zonă sunt exploatare. În analiza celei mai bune utilizări nu va fi luată în considerare situația în care proprietarul decide să utilizeze proprietatea în scopuri mai puțin productive.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

În cazul de față, pentru proprietățile analizate ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente, de amplasarea acestora, a fost luată în considerare utilizarea acestora ca proprietăți rezidențiale.

2.3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

2.3.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care

poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.3.2. Definirea pieței

În cazul de față, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, au fost analizate apartamentele în blocuri de locuințe 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 **pieța proprietăților de tip rezidențial**, piața a cărei **arie geografică** este formată din localitățile aflate în Circumscripția Judecătorei Timișoara, așa cum au fost prezentate mai sus.

2.3.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

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

- a) Persoane fizice care doresc să vândă locuința actuala pentru construirea sau achiziționarea altei proprietăți
- b) Persoane fizice în căutare de locuințe și care nu dețin alte proprietăți
- c) Societăți de antepriză care construiesc spații rezidențiale în vederea vânzării.

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

2.3.4. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În România, numărul proprietăților rezidențiale care s-au construit în ultimii ani, raportat la cererea reală, este foarte scăzut. Cauzele sunt costul ridicat al finanțării, numărul redus de amplasamente, (teren intravilan neocupat), pe care se poate construi. În aceste condiții se optează

pentru reamenajarea unor proprietăți 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 proprietăților nou construite și tendința de a se renunța la materialele tradiționale de construcții, apelându-se la elemente de construcții mai ușoare, mai ieftine și cu calități tehnice mai bune.

Cei care vând proprietăți tip rezidențial sunt în general 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 proprietăți rezidențiale este sub nivelul cererii, mai ales în zonele rezidențiale tradiționale ale orașului, unde gradul de ocupare a terenului cu construcții este mare iar chiriile și prețurile tranzacționate 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 rezidențiale, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

În județ există un stoc destul de important de spații rezidențiale dar gradul de ocupare a construcțiilor este foarte mare. Calitatea proprietăților 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 pieței

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

Valoarea unei proprietăți rezidențiale 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 GLOBALĂ

3.1. EVALUAREA GLOBALĂ A APARTAMENTELOR

3.1.1. Identificarea proprietăților de evaluat

Pentru evaluarea globală a apartamentelor este necesară o definiție a acestora precum și o împărțire în mai multe tipuri. Astfel, în cazul de față au fost considerate apartamente proprietățile rezidențiale situate în blocuri de locuințe ce dispun de toate utilitățile, (apă, canalizare, gaz, curent) și care oferă toate facilitățile necesare locuirii, (bucătărie, grup social, spațiu de odihnă, etc).

În cazul apartamentelor am considerat oportună împărțirea acestora în următoarele tipuri:

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

De asemenea, au mai fost analizate și supuse unui proces de evaluare globală camerele de cămin și garajele, (situate sub blocuri sau în baterii, independente), terasele de blocuri neamenajate, precum și uscătoriile aflate în blocurile de locuințe.

Pentru zona centrala a Municipiului Timisoara a fost estimata o valoare globala a apartamentelor situate in imobile declarate monumente istorice conform OMCC 2314/2004 publicata in M.O.R. 646/2004.

3.1.2. Delimitarea ariei geografice

Pentru evaluarea globală a apartamentelor situate în Circumscripția Judecatoriei Timișoara au fost analizate apartamentele situate în raza municipiului Timișoara. Pentru o estimare mai exactă orașul a fost împărțit în trei zone:

- centrală
- mediană
- periferică, (în anexe este atașată lista ce cuprinde străzile fiecărei zone în parte).

Structurarea pe zone a apartamentelor s-a realizat luând în considerare nominalizarea străzilor pe zone ce cuprind toate modificările la zi ale Consiliului Local a Municipiului Timișoara.

3.1.3. Metodologia de evaluare

În vederea estimării unor valori de piață orientative pentru toate tipurile de apartamente din municipiul Timișoara au fost parcurse următoarele etape:

- a fost întocmită o listă cu tranzacții/oferte pentru fiecare tip de apartament pe baza informațiilor culese de pe piață de evaluator din sursele menționate la pct. 1.4
- tranzacțiile/ofertele centralizate au fost analizate și 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 5 % 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 3-7%.
- pe baza plajei de valori astfel obținute a fost determinată o medie aritmetică simplă pentru fiecare tip de apartament enumerat mai sus, în fiecare din cele trei zone ale orașului
- valoarea obținută prin calcularea mediei aritmetice simple a fost rotunjită la multiplu de 500 (de ex. 20.627 a fost rotunjit la 20.500)

3.2. EVALUAREA GLOBALĂ A CASELOR DE LOCUIT

3.2.1. Identificarea proprietăților de evaluat

Proprietățile imobiliare de tip case de locuit considerate pentru prezentul raport de evaluare globală pot fi definite ca fiind spațiile rezidențiale unifamiliale ce beneficiază de toate utilitățile și facilitățile, (inclusiv anexe), și au de asemenea repartizată o suprafață de teren împărțită, de regulă în curte și în grădină.

NOTA: Certificatele Fiscale eliberate de Autoritățile Locale abilitate, vor trebui să cuprindă următoarele date:

- Anul construcției pentru case de locuit;
- Natura constructivă a caselor “cărămidă, piatră sau înlocuitori” sau “lemn, paiantă, chirpici, pământ”;
- Suprafața desfășurată construită pentru case de locuit;
- Anul construcției pentru anexe;
- Natura constructivă a anexelor “cărămidă, piatră sau înlocuitori” sau “lemn, paiantă, chirpici, pământ”;
- suprafața desfășurată construită pentru anexe.

3.2.2. Delimitarea ariei geografice

Aria geografică pentru valorile orientative de piață estimate pentru diferitele tipuri de case de locuit este delimitată de limitele localităților aflate în Circumscripția Judecatoriei Timișoara, enumerate mai sus.

În funcție de amplasarea în cadrul localităților, au fost estimate valori orientative pentru casele de locuit amplasate în zona centrală a localităților și valori orientative pentru casele de locuit situate în zonele limitrofe cu extravilanul. În cazul Municipiului Timișoara zonarea a fost diferențiată, astfel: zona centrală, zona mediană, zona periferică.

Având în vedere natura constructivă diferită a caselor de locuit, acestea au fost împartite în:

- case de locuit tip parter cu mansardă sau etaje, din cărămidă, piatră sau înlocuitori
- case de locuit cu pereți din cărămidă, piatră sau înlocuitori
- case de locuit cu pereți din lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat

De asemenea, pentru a estima o plajă de valori orientative care să corespundă în cea mai mare măsură realităților, s-a realizat o diferențiere a diferitelor tipuri de case de locuit de mai sus în funcție de vechimea acestora, astfel:

- case de locuit construite înainte de 1965
- case de locuit construite în perioada 1965-1989
- case de locuit construite după 1989

În procesul de evaluare a caselor de locuit s-a ținut seama și de faptul că multe astfel de construcții dispun de anexe pentru care s-au estimat de asemenea valori orientative.

3.2.3. Metodologia de evaluare

În cazul caselor de locuit, având în vedere lipsa datelor de piață suficiente privind tranzacțiile, neuniformitatea constructivă a acestora și faptul că, de regulă acestea se tranzacționează cu parcelele de teren aferente, a caror suprafață diferă semnificativ de la o proprietate la alta am considerat oportună o abordare bazată pe costurile de reconstrucție 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” ediția 1964 - este cea mai indicată metodă. Astfel, pentru estimarea valorilor orientative a caselor de locuit a fost utilizată 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 “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 măsurărilor 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 referă 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 două tipuri de depreciere, respectiv **uzura fizică și deprecierea din cauze externe**, celelalt tip de depreciere (neadecvarea funcțională) nefiind estimat, neluându-se în 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 reprezintă 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 depreciere din cauze externe, datorită localizării proprietății și a condițiilor de pe piața locală. Nivelele de depreciere economică avute în vedere sunt:

3.3. EVALUAREA GLOBALĂ A TERENURILOR

3.3.1. Identificarea proprietăților 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 aparținătoare. 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 Timișoara:

Municipiul Timișoara	Comuna Fibiș	Comuna Pișchia
Orasul Jimbolia	Comuna Foeni	Comuna Remetea Mare
Orasul Recaș	Comuna Ghiroda	Comuna Sacoșu Turcesc
Comuna Becicherecu Mic	Comuna Giarmata	Comuna Satchinez
Comuna Biled	Comuna Giroc	Comuna Săcălaz
Comuna Bogda	Comuna Giulvăz	Comuna Sinandrei
Comuna Cărpiniș	Comuna Iecea Mare	Comuna Sinmihaiu Roman
Comuna Cenei	Comuna Mașloc	Comuna Șag
Comuna Checea	Comuna Moșnița Nouă	Comuna Șandra
Comuna Chevereșu Mare	Comuna Orțișoara	Comuna Uivar
Comuna Dudeștii Noi	Comuna Parța	
Comuna Dumbrăvița	Comuna Peciu Nou	

Terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara au fost împărțite la fel ca și apartamentele în trei zone, astfel:

- centrală,
- mediană
- periferică.

Terenurile intravilane situate în celelalte localități menționate mai sus au fost delimitate în două zone:

- aferent comunelor și orașelor din Circumscripția Judecătorei Timișoara
- aferent satelor aparținătoare comunelor și orașelor din Circumscripția Judecătorei Timișoara.

În cazul terenurilor extravilane s-a considerat oportună împărțirea acestora în:

- terenuri cu destinație agricolă.

3.3.3. Metodologia de evaluare

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

- a fost întocmită o listă de evaluare cu tranzacții/oferte de terenuri intravilane și extravilane pe baza surselor menționate anterior
- pentru fiecare înregistrare au fost menționate și o serie de caracteristici considerate relevante cum ar fi, (amplasarea, utilitățile disponibile, front stradal, suprafață, data ofertei/tranzacției, etc)
- toate ofertele înregistrate în lista de evaluare au fost corectate prin diminuare cu un procent considerat mediu pe piață imobiliară de 5%, dat fiind ca prețurile de ofertă sunt negociabile
- după întocmirea listei, aceasta a fost împărțită pentru fiecare localitate pe categorii de teren (intravilan sau extravilan) și ulterior a fost divizată pe zone, astfel:
 - pentru intravilanul municipiului Timișoara au fost considerate zonele: centrală, mediană și periferică
 - pentru intravilanul celorlalte localități lista a fost împărțită în zonele: teren intravilan comune/orașe, teren intravilan satelor aferente comunelor din Circumscripția Judecătorei Timișoara;
 - pentru extravilanul tuturor localităților ce fac obiectul prezentului raport lista de evaluare a terenurilor a fost împărțită în terenuri cu destinație exclusiv agricolă
- valorile orientative de piață pentru toate categoriile de terenuri enumerate mai sus au fost obținute prin calcularea unei medii aritmetice ponderate cu suprafețele de teren ofertate. Mediile ponderate au fost obținute prin împărțirea valorii totale a terenurilor dintr-o anumită categorie estimată de evaluator la suprafața totală de teren dintr-o anumită categorie tranzacționată /ofertată conform listei de evaluare

- valorile medii ponderate sunt estimate în euro/mp, dat fiind că pe piața imobiliară majoritatea tranzacțiilor se desfășoară pe această bază și au fost rotunjite la multiplu de 5 (de ex. 41 euro/mp a fost rotunjit la 40 euro/mp)

CAP.4. REZULTATELE EVALUĂRII

4.1. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării abordărilor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Tab.1 – Valori de piață orientative obținute pt.apartamente, case de locuit și terenuri în Timișoara

Timisoara	Zona centrala	Zona mediana	Zona periferica
Apartament 1 camera	46.000 euro	28.500 euro	26.000 euro
Apartament 2 camere	65.500 euro	55.000 euro	49.500 euro
Apartament 3 camere	74.000 euro	64.000 euro	59.500 euro
Apartament 4 camere	97.500 euro	87.500 euro	74.500 euro
Apartament 5 camere	111.500 euro	100.000 euro	80.000 euro
Camera de camin	16.500 euro	14.500 euro	13.500 euro
Garaj sub bloc		9.000 euro	
Garaj independent sau in baterie		5.500 euro	
Uscatorii amenajate		22.500 euro	
Uscatorii neamenajate		11.500 euro	
Apartamente situate in imobile monumente istrice din zona centrala		1.300 euro/mp Sc	
Terase de bloc neamenajate		250 euro/mp Sc	
Construcție case de locuit tip parter +mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	490 euro/mp	440 euro/mp	390 euro/mp
- construite intre 1965-1989	560 euro/mp	505 euro/mp	450 euro/mp
- construite intre 1990-2000	630 euro/mp	565 euro/mp	505 euro/mp
- construite dupa 2000	680 euro/mp	610 euro/mp	545 euro/mp
Construcții casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	370 euro/mp	330 euro/mp	295 euro/mp
- construite intre 1965-1989	420 euro/mp	380 euro/mp	335 euro/mp
- construite dupa 1989	475 euro/mp	425 euro/mp	380 euro/mp
Construcții casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)			
- construite inainte de 1965	70 euro/mp	65 euro/mp	55 euro/mp
- construite intre 1965-1989	155 euro/mp	140 euro/mp	120 euro/mp
- construite dupa 1989	360 euro/mp	325 euro/mp	290 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)			
- construite inainte de 1965	25 euro/mp	22 euro/mp	11 euro/mp
- construite intre 1965-1989	65 euro/mp	58 euro/mp	28 euro/mp
- construite dupa 1989	88 euro/mp	80 euro/mp	38 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)			
- construite inainte de 1965	10 euro/mp	9 euro/mp	8 euro/mp
- construite intre 1965-1989	22 euro/mp	19 euro/mp	17 euro/mp
- construite dupa 1989	51 euro/mp	46 euro/mp	41 euro/mp

Teren intravilan

| 570 euro/mp | 320 euro/mp | 105 euro/mp

NOTA: Apartamentele aflate în cvartalele Bucovina, Matei Basarab, Mircea cel Bătrân vor fi evaluate la prețurile din zona mediană (vezi anexa "Nominalizarea străzilor pe zone")

Tab.2 – Valori de piață orientative obținute pt.case de locuit în celelalte localități

Localitate	Valori orientative de piata case de locuit (euro/mp Sd)
Jimbolia, Dumbravita, Ghiroda, Giroc, Mosnita Noua, Recas, Remetea Mare, Sacalaz, Sinandrei, Sinmihaiu Roman, Sag	
Construcție case de locuit tip parter +mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	85 euro/mp
- construite între 1965-1989	190 euro/mp
- construite între 1990-2000	310 euro/mp
- construite după 2000	470 euro/mp
Construcții casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	65 euro/mp
- construite între 1965-1989	145 euro/mp
- construite după 1989	225 euro/mp
Construcții casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite înainte de 1965	35 euro/mp
- construite între 1965-1989	75 euro/mp
- construite după 1989	180 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	12 euro/mp
- construite între 1965-1989	27 euro/mp
- construite după 1989	44 euro/mp
Anexe (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite înainte de 1965	5 euro/mp
- construite între 1965-1989	11 euro/mp
- construite după 1989	26 euro/mp
Becicherecu Mic, Biled, Bogda, Carpinis, Cenei, Checea, Cheveresu Mare, Dudestii Noi, Fibis, Foeni, Giarmata, Giulvaz, Iecsa Mare, Masloc, Ortisoara, Parta, Peciu Nou, Pischia, Sacosu Turcesc, Satchinez, Sandra, Uivar	
Construcție case de locuit tip parter +mansarda sau etaje (pereti caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	70 euro/mp
- construite între 1965-1989	155 euro/mp
- construite între 1990-2000	245 euro/mp
- construite după 2000	335 euro/mp
Construcții casa locuit tip parter (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	55 euro/mp
- construite între 1965-1989	115 euro/mp
- construite după 1989	180 euro/mp
Construcții casa locuit (pereti din lemn, paianta, chirpici, pamant stabilizat)	
- construite înainte de 1965	30 euro/mp
- construite între 1965-1989	60 euro/mp
- construite după 1989	145 euro/mp
Anexe (pereti din caramida, piatra sau inlocuitori)	
- construite înainte de 1965	10 euro/mp
- construite între 1965-1989	22 euro/mp
- construite după 1989	35 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

Tab.3 – Valori de piață orientative obținute pt.terenul intravilan și extravilan

Localitate	Sate apartinatoare	Teren extravilan (euro/ha)		
		adiacent cailor rutiere majore (euro/mp)	aferent comunelor/oraselor	aferent satelor apartinatoare comunelor/oraselor
Timisoara	-	30	20,000	-
Jimbolia	-	3	3,000	-
Recas	Izvin	5	3,000	2,500
	Bazoș, Herneacova, Izvin, Nadăș, Petrovaselo, Stanciova.			2,000
Becicherecu Mic	-	2	3,000	-
Biled	-	2	2,500	-
Bogda	Altringen, Buzad, Charlottenburg, Comeat, Sintar.	1	1,500	1,000
Carpinis	Iecea Mică.	1.5	1,500	1,000
Cenei	Bobda.	1.5	2,000	1,500
Checea	-	1	1,200	-
Cheveresu Mare	Dragșina, Vucova.	4	2,500	1,500
Dudeștii Noi	-	3	1,500	-
Dumbravita	-	15	15,000	-
Fibis	-	1	1,000	-
Foeni	Cruceni.	0.5	1,000	800
Ghiroda	Giarmata Vii.	50	15,000	7,000
Giarmata	Cerneteaz.	5	7,000	4,000
Giroc	Chișoda.	15	15,000	10,000
Giulvaz	Crai Nou, Ivanda și Rudna	1	1,300	800
Iecea Mare	-	0.5	1,300	-
Masloc	Alioș și Remetea Mică	0.5	1,500	1,000
Mosnita Noua	Albina, Moșnița Veche, Rudicica și Urșeni	15	15,000	7,000
Ortisoara	Călacea, Cornești și Seceani	5	4,000	2,500
Parta	-	1	1,500	-
Peciu Nou	Diniaș și Sânmartinu Sârbesc	2	2,000	1,300
Pischia	Bencecu de Jos, Bencecu de Sus, Murani și Sălciua Nouă.	2	2,000	1,500

Remetea Mare	Bazoșu Nou, Bucovăț și Ianova	10	4,500	2,500
Sacosu Turcesc	Berini, Icloda, Otvești, Stamora Română, Uliuc și Unip	3	1,500	1,200
Satchinez	Bărăteaz și Hodoni	1	1,500	1,200
Sacalaz	Beregsău Mare și Beregsău Mic	10	10,000	4,000
Sinandrei	Carani și Covaci	7	3,500	2,500
Sinmihaiu Roman	Sânmihaiu German și Utvin	5	3,000	2,000
Sag	-	5	8,000	-
Sandra	Uihei	2	1,500	1,200
Uivar	Iohanisfeld, Otelec, Pustiniș, Răuți și Sânmartinu Maghiar	1	2,000	1,200

Localitate	Sate apartinatoare	Teren intravilan	
		aferent comunelor/oraselor	aferent satelor apartinatoare comunelor/oraselor
Timisoara	-	vezi anexa nr.3	vezi anexa nr.3
Jimbolia	-	25	-
Recas	Izvin		20
	Bazoș, Herneacova, Nadăș, Petrovaselo, Stanciova.	20	5
Becicherecu Mic	-	20	-
Biled	-	15	-
Bogda	Altringen, Buzad, Charlottenburg, Comeat, Sintar.	10	5
Carpinis	Iecea Mică.	10	5
Cenei	Bobda.	8	5
Checea	-	8	-
Cheveresu Mare	Dragșina, Vucova.	15	5
Dudeștii Noi	-	20	-
Dumbravita	-	vezi anexa nr.8	-
Fibis	-	8	-
Foeni	Cruceni.	5	3
Ghiroda	Giarmata Vii.	50	30
Giarmata	Cernetez.	30	15

Giroc	Chișoda.	60	40
Giulvaz	Crai Nou, Ivanda și Rudna	5	3
Iecea Mare	-	5	-
Masloc	Alioș și Remetea Mică	5	3
Mosnita Noua	Albina, Moșnița Veche, Rudicica și Urșeni	50	30
Ortisoara	Călăcea, Cornești	15	10
	Seceani		5
Parta	-	15	-
Peciu Nou	Diniaș și Sânmartinu Sârbesc	15	7
Pischia	Bencecu de Jos, Bencecu de Sus, Murani și Sălciua Nouă.	13	7
Remetea Mare	Bazoșu Nou, Bucovăț și Ianova	25	8
Sacosu Turcesc	Berini, Icloda, Otvești, Stamura Română, Uliuc și Unip	10	5
Satchinez	Bărăteaz și Hodoni	8	5
Sacalaz	Beregsău Mare și Beregsău Mic	35	15
Sinandrei	Carani și Covaci	25	15
Sînmihaiu Roman	Sânmihaiu German și Utvin	25	15
Sag	-	40	-
Sandra	Uihei	15	5
Uivar	Iohanisfeld, Otelec, Pustiniș, Răuți și Sânmartinu Maghiar	5	3

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 Ţiriac 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 MARIȘ
Membru ANEVAR

CAP.5. ANEXE

- 1. Valori de piata orientative pentru apartamente in municipiul Timisoara**
 - 1.1 Lista de evaluare - apartamente din Timisoara
 - 1.2 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale teraselor de blocuri neamenajate din municipiul Timisoara
 - 1.3 Lista de evaluare - apartamente in cladiri monumente istorice din zona centrala a Municipiului Timisoara

- 2. Valori de piață orientative pentru case și anexe în municipiul Timișoara**
 - 2.1 Fișă de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit de tip parter și etaj în municipiul Timișoara
 - 2.2 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit (zidărie cărămidă, piatră, înlocuitori) în municipiul Timișoara
 - 2.3 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit (pereți lemn, paianță, chirpici, pământ) în municipiul Timișoara
 - 2.4 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale anexelor din cărămidă, piatră sau înlocuitori la casele de locuit în municipiul Timișoara
 - 2.5 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale anexelor din lemn, paianță, chirpici, pământ la casele de locuit în municipiul Timișoara
 - 2.6 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale apartamentelor în blocuri de locuințe construite după anul 2000 în municipiul Timișoara

- 3. Valori de piață orientative pentru terenuri intravilane în municipiul Timișoara**
 - 3.1 Lista de evaluare - terenuri intravilane din Timișoara

- 4. Valori de piață orientative pentru terenuri extravilane aflate în localitățile aferente Circumscripției Judecătoriai Timișoara**
 - 4.1 Lista de evaluare – terenuri extravilane aferente cailor rutiere majore
 - 4.2 Lista de evaluare – terenuri extravilane

- 5. Valori de piață orientative pentru terenuri intravilane aflate în localitățile aferente Circumscripției Judecătoriai Timișoara**
 - 5.1 Lista de evaluare – terenuri intravilane

- 6. Valori de piață orientative pentru case și anexe aflate în localitățile aferente Circumscripției Judecătoriai Timișoara**
 - 6.1 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit de tip parter și etaj în localitățile aferente Circumscripției Judecătoriai Timișoara
 - 6.2 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit (zidărie cărămidă, piatră, înlocuitori) în localitățile aferente Circumscripției Judecătoriai Timișoara
 - 6.3 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale caselor de locuit (pereți lemn, paianță, chirpici, pământ) în localitățile aferente Circumscripției Judecătoriai Timișoara

- 6.4 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale anexelor din cărămidă, piatră sau înlocuitori la casele de locuit în localitățile aferente Circumscripției Judecătorei Timișoara
- 6.5 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale anexelor din lemn, paiantă, chirpici, pământ la casele de locuit în localitățile aferente Circumscripției Judecătorei Timișoara
- 6.6 Fișa de calcul pentru estimarea valorilor de piață orientative ale apartamentelor în blocuri de locuințe construite după anul 2000 în localitățile aferente Circumscripției Judecătorei Timișoara

7. Valori de piață orientative pentru apartamente în orasul Jimbolia și orașul Recaș

8. Valori de piață orientative pentru terenuri intravilane în comuna Dumbravita

- 8.1 Lista de evaluare - terenuri intravilane din Comuna Dumbravita

9. Nominalizarea străzilor pe zone ce cuprind toate modificările la zi ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara

10. Nominalizarea străzilor pe zone aferente Comunei Dumbravita

11. Harta localităților aflate în Circumscripția Judecătorei Timișoara