

# RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)



**BENEFICIAR:  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ**

- DECEMBRIE 2010 -

# REZUMAT

Privind Raportul de expertiza tehnica de evaluare a proprietatilor imobiliare situate pe teritoriul administrativ al judetului Salaj.

1. Raportul de expertiza tehnica de evaluare a fost elaborat pentru estimarea si fundamentarea unor **valori unice** pentru bunurile imobile (constructii, terenuri si altele) situate in judetul Salaj, pentru uzul exclusiv al Birourilor Notariale din judetul Salaj.
2. Valorile unice estimate vor fi utilizate pentru stabilirea **valorii de baza** a proprietatilor imobiliare, in vederea calcularii veniturilor obtinute de persoanele fizice sau juridice, din transferul proprietatilor imobiliare, in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.
3. 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 din cadrul raportului.

## CUPRINS

REZUMAT .....	2
CUPRINS .....	3

### CAP.I. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

1.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE .....	4
1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI .....	5
1.3. DATA EVALUARII .....	5
1.4. SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE .....	6
1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE .....	6

### CAP.2. BAZELE EVALUARII GLOBALE

2.1. VALOAREA ESTIMATA .....	7
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	8
2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	9
2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile ei .....	9
2.3.2. Definirea pietei .....	10
2.3.3. Analiza cererii .....	10
2.3.4. Analiza ofertei competitive .....	11
2.3.5. Echilibrul pietei .....	12

### CAP.3. MODUL DE DESFASURARE A EXPERTIZEI

3.1. METODOLOGIA DE EVALUARE .....	14
------------------------------------	----

### CAP.4. CONCLUZIILE EXPERTIZEI .....

### CAP.5. BAZA LEGALA FOLOSITA .....

### CAP.6. REZULTATELE EVALUARII

6.1 REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI .....	16
6.2 CERTIFICARE .....	16
6.3 EXPRIMAREA VALORII DE PIATA .....	18
MUNICIPIUL ZALAU .....	18
ORASUL SIMLEU-SILVANIEI .....	25
ORASUL JIBOU .....	32
ORASUL CEHU SILVANIEI .....	39
MEDIUL RURAL .....	46

### CAP.7. ANEXE

ANEXA NR. 1- ZONAREA MUNICIPIULUI INTRAVILAN .....	52
ANEXA NR. 2- ZONAREA MUNICIPIULUI EXTRAVILAN .....	58
ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI .....	60
ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI JIBOU .....	61
ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI .....	62
ANEXA NR. 6- ZONAREA MEDIULUI RURAL .....	63

# **CAPITOLUL I – PREMIZELE RAPORTULUI DE EVALUARE**

## **1.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE**

La baza estimarii valorilor stau o serie de ipoteze si conditii limitative prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu alte aprecieri din cadrul acestui raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport sunt urmatoarele :

- Evaluatorul prin natura muncii sale **nu este obligat sa ofere in continuare asistenta** sau sa depuna marturie in instanta relativ la obiectul prezentului studiu, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil ;

- Raportul este valabil in **conditiile economice, fiscale, juridice si politice** de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea ;

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie** la data efectuarii lucrarii, existand posibilitatea existentei si altor informatii de care sa nu fi avut cunostiinta ;

- Intrarea in posesie a unei copii a acestui studiu nu implica **dreptul de publicare sau mediatizare** a acestuia fara acordul prealabil al evaluatorului (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului)

- Nu au fost disponibile informatii privind **dreptul de proprietate** asupra proprietatilor imobiliare analizate, acestea presupunandu-se ca fiind valabil si marketabil. Proprietatile sunt evaluate presupunandu-se ca acestea sunt detinute in mod responsabil, sunt administrate competent si sunt disponibile cele mai bune utilizari ;

- Nu au fost executate **studii si masuratori**, datele relative la dimensiuni si caracteristici constructive fiind obtinute din surse considerate de incredere ;

- Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor **reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare**, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in 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 sistemul cladirilor;

- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminari si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea, nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatilor sau a materialelor periculoase;

- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminarilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- 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.

- **Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GN1- Evaluarea proprietatii imobiliare** : 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**

**Scopul** prezentului raport de evaluare globala il reprezinta stabilirea unei valori de piata orientative, pentru fiecare tip de proprietate imobiliara, in vederea stabilirii valorii de baza a proprietatilor imobiliare de catre birourilor notariale din judetul Salaj, pentru calcularea venitului impozabil din transferul proprietatilor imobiliare.

**Obiectul lucrarii** il constitue evaluarea proprietatilor imobiliare situate pe teritoriul administrativ al judetului Salaj.

**Raportul** este intocmit pentru Camera Notarilor Publici Cluj-Napoca, in calitate de client si destinatari.

Avand in vedere statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

## **1.3. DATA EVALUARII**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind tranzacțiile imobiliare la nivelul judetului Salaj, realizate in perioada septembrie-decembrie 2010.

Data finalizarii raportului de evaluare este data de 10.12.2010, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

#### **1.4. SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE**

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt :

- informatii existente in baza de date a evaluatorului ;
- informatii oferite de birourile notariale din judetul Salaj ;
- informatii regasite in ziare de mica publicitate, site-uri specializate ;
- alte informatii existente in bibliografia de specialitate.

#### **1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE**

Acest raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit. Nu ne asumam nici o responsabilitate daca este transmis altor persoane, fie pentru scopul declarat, fie in alt scop, in nici o circumstanta, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, clientului si destinatarului.

## **CAPITOLUL 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 relatiei 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 not 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 definita ;
- d) dezvoltarea unui model care reflecta relatia dintre caracteristicile ce afecteaza valoarea pe piata definita ;
- 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 definita de Standardul International de Evaluare IVS 1 — Valoarea de piata, subiect al modificarilor conceptului conform anumitor instructiuni sau prevederi legislative. Daca asemenea instructiuni sau reglementari legale stipuleaza o baza de evaluare diferita de valoarea de piata, evaluatorii ar trebui sa aplice metodele adecvate de evaluare pentru a indeplini obiectivele Standardelor Internationale de Evaluare.

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

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

**Valoarea de 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 valoare de piata medie.

## 2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Toate proprietatile, cu exceptia cazurilor in care exista reglementari diferite, se evalueaza pe baza ipotezei celei 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 celei mai bune utilizari.

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

## **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 piata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de

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

Datorita tuturor acestor factori comportamentului 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 pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

### **2.3.2. Definirea pietei**

In cazul de fata, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Astfel, au fost analizate apartamentele in blocuri de locuinte sau vile avand de la 1 la 5 camere, casele de locuit, anexele acestora, spatiile comerciale, spatiile de productie - depozitare si terenurile.

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se defineste ca piata proprietatilor de tip privat-fara sarcini, piata a carei arie geografica este formata din localitatile aflate din punct de vedere administrative pe teritoriul judetului Salaj.

### **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 privat-fara sarcini

Analiza cererii de proprietati se poate efectua prin identificarea potentialilor clienti, care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

a) Persoane fizice care doresc sa vanda 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 de tip apartamente sau locuinte in vederea vanzarii;

Cererea se manifesta mai ales pentru proprietati situate in zonele centrale si perimetrare acesteia, la care accesul sa fie facil, sa fie intr-o stare tehnica buna si sa dispuna de principalele utilitati (electricitate, apa, canalizare, gaz metan). Cererea de proprietati imobiliare de tip locuinta la casa este in general ridicata, fiind foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

#### **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 si stocul de proprietati existente in faza 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.

In Romania, numarul proprietatilor destinate locuirii care s-au construit in ultimii ani, raportat la cererea reala, este foarte scazut. Cauzele sunt costul ridicat al finantarii, numarul redus de amplasamente (teren intravilan neocupat) pe care se poate construi. In aceste conditii se opteaza pentru reamenajarea unor proprietati mai vechi, dar acestea au de multe ori neajunsul ca sunt neadecvate constructiv sau costurile de modernizare sunt foarte ridicate.

A crescut in schimb calitatea proprietatilor nou construite si tendinta de a se renunta la materialele traditionale de constructii, apelandu-se la elemente de constructii mai usoare, mai ieftine si cu o calitate tehnica mai buna.

Cei care vand proprietati locative sunt in general persoanele fizice sau societati de constructii care le construiesc pentru a le vinde. De asemenea se mai vand asemenea proprietati ca urmare a executiei unor garantii bancare.

Oferta de vanzare de proprietati locative este peste nivelul cererii, mai ales in zonele centrale si vecinatatea imediata a acestora, unde gradul de ocupare a terenului cu constructii este mare iar chiriile si preturile tranzactionate se mentin la cote ridicate raportate la puterea scazuta de cumparare si posibilitatile de finantare.

Din punct de vedere al investitiilor in proprietati locative, dobanzile ridicate influenteaza piata imobihara, facand-o mai putin atractiva pentru investitii.

### **2.3.5. Echilibrul pietei**

In prezent cererea potentiala de proprietati locative este mare (piata activa) si se situeaza peste oferta existenta pe piata, dar ea se manifesta in masura mai mica datorita puterii scazute de cumparare. Piata este aproape de echilibru dar problema care afecteaza echilibrul pietei sunt conditiile de finantare si rata dobanzii (foarte ridicata in conditiile actuale de inflatie).

Valoarea unei proprietati depinde, pe langa pozitionare, de utilitatile pe care le ofera, de posibilitatile de acces (auto, feroviar), adecvarea functionala, calitatea tehnica a constructiilor etc.

## **CAPITOLUL 3 – MODUL DE DESFASURTARE A EXPERTIZEI**

Pentru aprecierea valorii actuale de tranzactionare a imobilelor care fac obiectul prezentului raport de expertiza si diferentierea acestei valori, s-a utilizat zonarea centrelor urbane din judetul Salaj, conform Hotararilor Consiliilor Locale de zonare a acestora pentru stabilirea cuantumului impozitului pe cladiri si terenuri.

Pentru mediul rural s-a facut gruparea comunelor cu satele apartinatoare pe grupe valorice, luandu-se in considerare criteriile valorice cum ar fi: distanta fata de centre urbane, importanta economica a zonei, zone declarate defavorizate, diversitatea utilitatilor existente, relief. Pentru fiecare zona sau grupa, s-au identificat si clasificat tipurile de imobile, functie de materialele din care au fost construite, suprafete, dotari cu utilitati, distante fata de retelele edilitare si vechimea acestora.

Pentru terenuri s-a tinut cont de situarea acestuia in intravilan sau extravilan, de categoria de folosinta a acestuia (actuala si in perspectiva), dotarea zonei cu retele edilitare, etc. conform criteriilor din HGR 834/1991.

S-au avut in vedere Normele metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile in vederea acordarii despagubirilor prevazute de Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si cele forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 si ale Legii 169/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.

In formularea concluziei evaluatorului cu privire la valoarea de piata a imobilelor ce fac obiectul evaluarii, aceasta tine seama de informatiile furnizate de piata imobiliara, preturile lucrarilor de constructii de locuinte aflate in faza de executie si orice alte informatii de pe piata imobiliara.

Informatiile culese de pe piata imobiliara din centrele urbane si localitati rurale au fost prelucrate, ajustate cu o serie de coeficienti de corectie, extrapolate, astfel incat concluziile sa reflecte cat mai aproape de realitate valoarea de piata a imobilelor supuse evaluarii.

In estimarea valorii s-a tinut cont de situatia actuala de pe piata imobiliara si de tendintele previzibile, utilizandu-se numai informatiile pe care a reusit sa le obtina cu privire la tranzactiile de proprietati, fiind posibila existenta si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a luat cunostiinta.

Precizam ca valorile de circulatie prezentate au un caracter estimativ, intervalul intre care sunt cuprinse aceste valori reflecta tranzactiile imobiliare la nivelul judetului Salaj.

### 3.1. Metodologia de evaluare

In cazul caselor de locuit, avand in vedere lipsa datelor de piata suficiente privind tranzactiile, neuniformitatea constructive a acestora si de 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.

Avand in vedere caracteristicile cladirilor analizate, evaluarea s-a realizat conform "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2- indicative GV-0001/0-95, aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 si care prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie, evaluarea prin valoarea de reconstructie determinate pe baza "Cataloagelor de reevaluare" editia 1964-este cea mai dificila metoda. Astfel pentru estimarea orientativa a caselor de locuit a fost utilizata brosură nr. 13-editata de Matrix Rom in colectia "Evaluarea rapida a constructiilor" iar pentru evaluarea constructiilor tip vila a fost utilizat "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte"

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul "Cataloagelor de reevaluare" la nivelul preturilor din 01.01.1965;
- Actualizarea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienti de indexare elaborate de MLPAT;
- Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Pentru evaluarea globala a terenurilor s-a avut in vedere in primul rand statutul acestora din punct de vedere al situarii lor in raport cu localitatile apartinatoare. Astfel au fost estimate valori orientative de piata pentru terenurile intravilane si pentru cele extravilane.

Valorile orientative de piata au fost estimate pentru terenuri considerate libere, asupra carora nu exista restrictii majore de utilizare.

## **CAPITOLUL 4– CONCLUZIILE EXPERTIZEI**

Evolutia in perspectiva a preturilor de pe piata imobiliara este imprezibila, fiind posibil ca in cursul unui an sa se inregistreze cresteri sau scaderi indiferent de evolutia ratei inflatiei. Astfel, la intocmirea prezentului raport de evaluare, preturile se aflau pe ramura descendenta a curbei de evolutie.

La data elaborarii prezentului raport de evaluare, se constata o descrestere a preturilor inregistrate in lunile anterioare, mai ales in municipiul Zalau.

In aceste conditii, valorile stabilite reflecta un nivel al preturilor de circulatie de pe piata imobiliara, aflate intr-o dinamica continua.

Argumentele care au stat la baza eleborarii expertizei privind stabilirea valorii de circulatie a imobilelor amplasate in cadrul unitatilor administrativ teritoriale ale judetului Salaj sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de constatarile si observatiile din teren ;
- pretul de tranzactionare se va putea situa deasupra valorii prezentate ;
- opinia evaluatorului nu tine seama de motivatii speciale ale vanzatorului sau cumparatorului ;
- valoarea estimata nu tine seama de responsabilitatile de mediu ;
- valoarea este subiectiva ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

## **CAPITOLUL 5– BAZA LEGALA FOLOSITA**

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Standardul international IVS1-I-privind stabilirea valorii de piata;
- Standardul International de Practica in Evaluare GN 13 — "Evaluarea globala pentru impozitarea proprietatii;
- "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2- indicative GV-0001/0-95, aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995
- Buletine documentare privind indicii de actualizare a valorii constructiilor elaborati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania si aprobati de MLPTL;
- Normativ P135/1999 -cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 constructii ;
- H.G. 2139/30.11.2004 pentru aprobarea catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe ;
- Alte informatii necesare, existente in bibliografia de specialitate.

In afara acestora evaluatorul a utilizat si informatii preluate din baza de date proprie, precum si de la agentile de tranzactii imobiliare din judetul Salaj.

## **CAPITOLUL 6– REZULTATELE EVALUARII**

### **6.1. Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului**

In urma aplicarii abordarilor de evaluare prezentate in cadrul raportului au fost obtinute valorile orientative de piata pentru imobilele situate in judetul Salaj.

Prezentarea acestor valori pe tipuri de imobile (constructii-terenuri) este prezentata in continuare, centralizat pe orase si centre de comuna.

### **6.2. Certificare**

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si



conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in societatea care face obiectul prezentului studiu si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, administrator sau o alta persoana cu putere de decizie intr-o societate interesata financiar sau in orice alt fel de societatea care face obiectul prezentului studiu.

Consultantul nu este auditorul independent al clientului si nici persoana implicata sau afiliata cu auditoriu.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are in derulare si nu a derulat in ultimele 24 de luni activitati comerciale cu societatea client sau cu alte persoane afiliate sau implicate cu acestea.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legatura cu declararea in lucrare a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterir.

Prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare.

Ing. Cimpean Vasile – expert tehnic, legitimatie nr. 3636-9985/95 ;

Ing. Fati Leontin - expert tehnic, legitimatie nr. 1485-1747

- evaluator ANEVAR , legitimatie nr. 8758 ;

### 6.3. Exprimarea valorii de piata

## A.MEDIUL URBAN A1. MUNICIPIUL ZALAU

In cazul municipiului Zalau, valoarea de circulatie a imobilelor se situeaza inspre nivelul superior al valorii estimate.

### I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI PANA LA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Grad confort	Supraf. Utila(mp.)	VALOAREA DE CIRCULATIE APARTAMENT ( Lei / ap.)	
			Zona A	Zona B
AP. 1 camera	Confort sport	37	63,970	58,430
	Confort I	30	49,940	45,510
	Confort II	23	39,810	39,400
	Confort III	20	25,650	21,850
AP. 2 camera	Confort sport	55	112,200	102,760
	Confort I	50	98,420	89,980
	Confort II	36	70,840	64,730
AP. 3 camera	Confort sport	78	155,670	142,930
	Confort I	65	125,370	115,020
	Confort II	48	98,970	91,000
AP. 4 camera	Confort sport	100	171,060	156,480
	Confort I	80	141,920	130,010
	Confort II	60	114,040	104,730

#### NOTA:

1.Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este cea corespunzatoare gradului de confort (suprafetei aferente) cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelulde mai sus.

### II. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI DUPA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Tip de marime	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap)		
			Zona de amplasare a imobilului		
			A	B	C
AP. 1 camera	I A	37	68,500	63,400	60,000
	I	24	46,400	42,800	39,200
	II	20	29,400	24,500	19,600
AP. 2 camere	I B	61	128,300	121,100	117,400
	I A	58	117,700	109,000	104,600
	I	52	105,600	97,700	93,800
	II	42	85,300	78,400	75,500
AP. 3 camere	I B	77	161,700	150,600	145,000
	I A	74	150,100	139,400	134,100
	I	66	133,800	124,300	119,600
AP. 4 camere	I B	93	195,400	191,300	185,900
	I A	90	182,500	180,000	176,100
	I	81	150,200	140,900	138,500
AP. 5 camere	I B	110	223,100	219,900	199,300
	I A	107	217,000	214,000	193,800
	I	98	205,800	198,800	191,700

### III. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	71,900	66,600	62,900	57,900
AP. 2 camere	60	134,800	129,200	123,200	113,400
AP. 3 camere	80	169,700	158,100	152,200	140,000
AP. 4 camere	100	205,100	200,900	195,200	179,500

**Nota :** La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel puțin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

#### Exemplu de calcul :

1) Pentru un apartament cu 3 camere, zona A si o suprafata de 98mp.:

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$98 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.225$  (rezulta o suprafata cu 22,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $169.700 \text{ lei} \times 120\% = 203.640 \text{ lei}$  ;

2) Pentru un apartament de 3 camere, zona A cu o suprafata de 102 mp ;

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$102 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.275$  (rezulta o suprafata cu 27,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $169.700 \text{ lei} \times 120\% = 203.640 \text{ lei}$  ;

### IV. SPATII LOCUIBILE LA MANSARDA (amenajate ca apartamente, pe terasele blocurilor construite din fondurile statului sau pe blocuri construite din fonduri private)

Nr. camere	Tip de marime	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)		
			Zona de amplasare a imobilului		
			A	B	C
AP. 1 camera	I A	37	58,200	53,900	51,000
	I	24	39,500	36,400	33,300
AP. 2 camere	I B	61	109,100	102,900	99,800
	I A	58	100,100	92,700	88,900
	I	52	89,700	83,100	79,700
	II	42	72,400	67,100	64,400
AP. 3 camere	I B	77	130,200	121,200	116,700
	I A	74	120,900	112,300	108,000
	I	66	107,800	100,100	96,300
AP. 4 camere	I B	93	157,300	154,100	149,700
	I A	90	147,000	144,900	141,800
	I	81	121,000	113,400	111,500
AP. 5 camere	I B	110	179,700	177,100	160,500
	I A	107	174,700	172,300	156,100
	I	98	165,700	160,100	154,400

**Nota : 1.** La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel puțin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

**2.** Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este aceea corespunzatoare gradului de confort (suprafetei aferente) cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelul de mai sus.

## V. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990	Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999	Construite dupa 01.01.2000
		Maerial de constructie:						
		pereti din lemn, paianta,chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, paianta,chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori
		VALOARE (Lei/mp)						
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	410	810	1230	1760	1940	2030	2230
	terase acoperite	39	55	61	68	74	77	85
	terase descoperite	25	36	41	45	50	52	57
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	370	740	1110	1580	1730	1810	1990
	terase acoperite	37	53	59	65	72	74	81
	terase descoperite	24	34	39	43	47	50	55
<b>ZONA C</b>	Casa de locuit:	350	690	1040	1490	1640	1710	1800
	terase acoperite	34	49	55	61	67	70	74
	terase descoperite	23	33	37	41	45	47	49
<b>ZONA D</b>	Casa de locuit:	330	650	980	1400	1540	1610	1690
	terase acoperite	33	47	52	58	64	67	70
	terase descoperite	22	31	34	38	42	44	46

## VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<b>Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte</b>	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	2,300	2,100	2,000	2,000
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	3,300	3,100	2,900	2,700
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	240	220	200	180
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	510	470	430	340
<b>Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit</b>	Spatii comerciale si sedii administrative	2,800	2,500	2,300	2,100
<b>Imobile construite pentru activitati economice</b>	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	3,800	3,300	3,100	2,900
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	2,000	1,900	1,800	1,600
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,400	1,300	1,200	1,100
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,330	1,240	1,140	1,050
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,800	1,600	1,500	1,300
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)	570	520	460	410
	Platforme betonate	53	42	42	42
	Garaje	240	210	200	180
Parcari	31	21	21	21	

## VII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.)

Denumire constructie	VALOAREA (lei/mp)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<b>Bucatarie de vara (lei/mp)</b>				
- din caramida	670	620	570	520
- din alte materiale	480	420	330	290
<b>Beciuri (lei/mp.)</b>	340	330	290	250
<b>Garaje (lei/mp.)</b>	480	470	380	330
<b>Magazii (lei/mp.)</b>				
- zidarie	320	270	250	250
- tabla	190	160	150	150
- lemn	80	70	60	60
<b>Soproane (lei/mp.)</b>	120	110	90	80
<b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>	-	-	240	220

## VIII. TERENURI – Zalau

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti - constructii	Alte categorii
<b>A</b>	140.00	80.00
<b>B</b>	130.00	70.00
<b>C</b>	100.00	60.00
<b>D</b>	70.00	30.00

TEREN EXTRAVILAN						
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).				
		ZALAU			STANA	ORTELEC
		Zona I	Zona II	Zona III		
(A) ARABIL	a	11.20	7.80	6.20	1.50	1.80
	b	7.80	5.50	4.30	1.00	1.20
	c	14.60	10.20	8.00	1.90	2.30
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	11.70	8.20	6.40	1.50	1.90
	b	10.50	7.40	5.80	1.40	1.70
	c	10.50	7.40	5.80	1.40	1.70
	d	13.50	9.50	7.40	1.80	2.20
(L) LIVEZI	a	10.50	7.40	5.80	1.40	1.70
	b	12.60	8.80	6.90	1.60	2.00
	c	10.00	7.00	5.50	1.30	1.60
	d	11.00	7.70	6.10	1.40	1.80
(P) PASUNE	a	10.80	7.60	5.90	1.40	1.70
	b	9.70	6.80	5.30	1.30	1.60
	c	8.60	6.00	4.70	1.10	1.40
	d	7.60	5.30	4.20	1.00	1.20
(F) FANETE	a	10.60	7.40	5.80	1.40	1.70
	b	9.50	6.70	5.20	1.20	1.50
	c	8.50	6.00	4.70	1.10	1.40
	d	6.70	4.70	3.70	0.90	1.10
(P) PADURI	a	2.70	1.90	1.50	0.40	0.40
	b	2.00	1.40	1.10	0.30	0.30
	c	2.40	1.70	1.30	0.30	0.40
	d	1.80	1.30	1.00	0.20	0.30
	e	1.50	1.10	0.80	0.20	0.20
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	9.10	6.40	5.00	1.20	1.50
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	3.40	2.40	1.90	1.70	2.00
	b	8.70	7.00	6.50	1.90	2.20
	c	2.00	1.40	1.10	0.70	0.80
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	9.10	6.40	5.00	1.20	1.50
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	1.80	1.30	1.00	0.20	0.30

## IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).		
	ZALAU		
	Zona I	Zona II	Zona III
Construite pana in anul 2000	1410	1340	1270
Construite dupa anul 2000	1520	1440	1370

**X. ANEXE GOSPODARESTI IN EXTRAVILAN (spatii exclusiv pentru cresterea animalelor si cultivarea plantelor)**

Vechime imobil	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).		
	ZALAU		
	Zona I	Zona II	Zona III
Construite pana in anul 1990	210	200	190
Construite dupa anul 1990	230	220	210

**NOTA:**

1. Valorile pentru imobilele (terenuri si constructii) din zonele A - D din tabel, privesc valorile de circulatie pentru imobilele (terenuri + constructii) din municipiul Zalau, incadrate pe aceste zone.
2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in zone cu restrictii de construire, valoarea de circulatie reprezinta 70% din valoarea imobilului din zona construabila aferenta;
3. Pentru imobilele (terenuri si constructii) situate in intravilanul localitatii Ortelec, valorile de circulatie reprezinta 70% din valorile de circulatie ale imobilelor (terenuri si constructii) din zona C respectiv D ale municipiul Zalau.
4. Pentru imobilele din intravilan, situate in Valea Mitii, inclusiv Strada Lupului, valorile de circulatie reprezinta 65% din valorile de circulatie ale imobilelor din municipiul Zalau, corespunzator zonarii (zona C sau D).
5. Pentru imobilele din intravilan( terenuri + constructii), situate in Stana, valorile de circulatie reprezinta 40% din valorile de circulatie situate in zona D a municipiului Zalau.
6. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF. cu precizarea ca valorile reprezinta fata de valorile din Zalau, urmatoarele nivele :  
-pentru Ortelec : 50% ;  
- pentru Valea Mitei : 60% ;  
- pentru Stana : 35%  
exclusiv pentru terenurile cu denumirile inscrise in lista de zonare, conform HCL Zalau nr. 189/20.07.2009.
7. La imobilele extravilane ce nu sunt inscrise in lista de zonare, se aplica valorile din tabel pentru Stana si Ortelec.
8. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :  
**(A)- Arabil** : arabil propriu-zis, pajisti cultivate, gradini de legume, orezarii, sere, solarii si rasadnite, capsunarii  
a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);  
b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;  
c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »  
**(V)- Plantatii viticole si altele**  
In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :  
a) vii altoi si indigene(vii nobile);  
b) vii hibride ;  
c) plantatii de hamei ;  
d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;  
**(L)- Livezi**  
a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);  
b) livezi intensive si superintensive ;  
c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;  
d) pepiniere pomicole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;  
e) plantatii de duzi .  
**(P) Pasuni**  
a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;  
b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;  
c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;

d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

**(F) Fanete**

a) fanete curate (de nivel mediu);

b) fanete cu pomi ;

c) fanete impadurite ;

d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);

b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;

c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;

e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii**

**(TA) Terenuri cu ape si stuf** –terenurile acoperite permanent cu apa, precum si cele acoperite temporar, care dupa retragerea apelor nu pot avea alta folosinta;

a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;

b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui, ;

c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte tipuri de vegetatie specifica in regim neamenajat

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

**(TN) Terenuri degradate si neproductive** - terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie : nisipuri zburatoare, stancarii, pietrisuri, bolovanisuri, rape, ravene, torenti, saraturi cu crusta, mocirle si smacuri, gropile de imprumut si cariere, halde de steril.



## A2. ORASUL SIMLEUL SILVANIEI

### I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI DUPA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			A	B	C	D
AP. 1 camera	I A	37	41,300	39,300	37,300	35,400
	I	24	27,300	26,000	24,700	23,400
	II	20	20,900	19,000	18,100	17,100
AP. 2 camere	I B	61	68,700	65,200	62,000	58,900
	I A	58	62,600	59,400	56,500	53,600
	I	52	56,100	53,300	50,600	48,100
	II	42	44,900	42,600	40,500	38,500
AP. 3 camere	I B	77	111,800	106,200	100,900	95,900
	I A	74	105,800	100,500	95,500	90,700
	I	66	94,300	89,600	85,100	80,900
AP. 4 camere	I B	93	133,800	127,100	120,700	114,700
	I A	90	129,500	123,000	116,900	111,000
	I	81	95,500	90,800	86,200	81,900

### II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUIE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	44,800	42,500	40,400	38,400
AP. 2 camere	60	75,000	70,700	67,100	63,800
AP. 3 camere	80	121,100	115,000	109,300	103,800
AP. 4 camere	100	144,900	137,700	130,800	124,200

**Nota :** La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel puțin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

**Exemplu de calcul :**

1) Pentru un apartament cu 3 camere- zona A, si o suprafata de 98mp:

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$98 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.225$  (rezulta o suprafata cu 22,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $121.100 \text{ lei} \times 120\% = 145.320 \text{ lei}$  ;

2) Pentru un apartament de 3 camere- zona A, cu o suprafata de 102 mp ;

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$102 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.275$  (rezulta o suprafata cu 27,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $121.100 \text{ lei} \times 120\% = 145.320 \text{ lei}$  ;

**III. SPATII LOCUIBILE LA MANSARDA** (amenajate ca apartamente, pe terasele blocurilor construite din fondurile statului sau pe blocuri construite din fonduri private).

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			A	B	C	D
AP. 1 camera	I A	37	36,230	34,420	32,690	31,060
	I	24	23,970	22,780	21,640	20,560
AP. 2 camere	I B	61	60,220	57,210	54,350	51,640
	I A	58	54,860	52,120	49,510	47,030
	I	52	49,200	46,740	44,400	42,180
	II	42	39,740	37,750	35,870	34,070
AP. 3 camere	I B	77	98,030	93,130	88,470	84,050
	I A	74	92,760	88,120	83,710	79,530
	I	66	82,730	78,600	74,670	70,930
AP. 4 camere	I B	93	117,310	111,450	105,870	100,580
	I A	90	113,510	107,840	102,450	97,320
	I	81	83,760	79,580	75,600	71,810

**Nota : 1.**La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel putin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

**2.**Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este aceea corespunzatoare gradului de confort (suprafetei aferente) cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelulde mai sus.

#### IV. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990	Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999	Construite dupa 01.01.2000
		Material de constructie						
		pereti din lemn, paiata, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, paiata, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori
		VALOARE (Lei/mp)						
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	240	480	730	1040	1150	1200	1260
	terase acoperite	31	44	52	54	60	62	65
	terase descoperite	20	29	35	36	40	42	44
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	220	430	660	940	1040	1080	1130
	terase acoperite	29	42	50	52	57	60	63
	terase descoperite	19	27	33	34	38	39	41
<b>ZONA C + D</b>	Casa de locuit:	210	410	620	890	980	1030	1080
	terase acoperite	27	39	48	49	54	57	60
	terase descoperite	18	26	31	32	35	37	39

## V. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)		
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
		ZONA A	ZONA B	ZONA C+D
<b>Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte</b>	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1,660	1,430	1,330
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2,380	2,190	2,000
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	200	180	140
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	390	370	290
<b>Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit</b>	Spatii comerciale si sedii administrative	2,380	2,210	2,040
<b>Imobile construite pentru activitati economice</b>	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	3,040	2,760	2,470
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,620	1,520	1,330
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,140	1,050	950
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,080	1,000	900
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,430	1,240	1,140
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)	440	390	340
	Platforme betonate	32	32	21
	Garaje	147	137	116
Parcari	21	21	21	

## VI. ANEXE (bucatarie de vara, garaje, magazii, etc.)

Denumire constructie	VALOARE (Lei/mp)		
	ZONA DE AMPLASARE		
	ZONA A	ZONA B	ZONA C+D
<b>Bucatarie de vara</b>			
din caramida	430	410	320
din alte materiale	260	240	190
<b>Beci (lei/mp.)</b>	260	230	150
<b>Garaje (lei/mp.)</b>	350	310	210
<b>Magazii (lei/mp.)</b>			
zidarie	180	150	120
tabla	100	80	60
lemn	40	30	30
<b>Soproane (lei/mp.)</b>	80	60	50
<b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>	-	170	150

## VII. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
<b>A</b>	76	27
<b>B</b>	67	24
<b>C</b>	48	19
<b>D</b>	38	15

<b>TEREN EXTRAVILAN</b>		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		<b>SIMLEU SILVANIEI</b>
<b>(A) ARABIL</b>	a	1.10
	b	0.80
	c	1.40
<b>(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE</b>	a	1.90
	b	1.70
	c	1.70
	d	2.20
<b>(L) LIVEZI</b>	a	1.70
	b	2.00
	c	1.60
	d	1.80
<b>(P) PASUNE</b>	a	1.00
	b	0.90
	c	0.80
	d	0.70
<b>(F) FANETE</b>	a	1.00
	b	0.90
	c	0.80
	d	0.60
<b>(P) PADURI</b>	a	1.10
	b	0.80
	c	1.00
	d	0.70
	e	0.60
<b>(CC) CAI DE COMUNICATIE</b>	a	0.80
<b>(TA) TERENURI CU APE SI STUF</b>	a	0.30
	b	0.80
	c	0.16
<b>(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)</b>	a	0.80
<b>(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE</b>	a	0.50

### VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	<b>SIMLEU SILVANIEI</b>
Construite pana in anul 2000	840
Construite dupa anul 2000	880

**IX. ANEXE GOSPODARESTI IN EXTRAVILAN** (spatii exclusiv pentru cresterea animalelor si cultivarea plantelor)

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	<b>SIMLEU SILVANIEI</b>
Construite inainte de anul 1990	130
Construite dupa anul 1990	160

**NOTA:**

1. Valorile pentru imobilele (terenuri + constructii) din zonele A -C din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Simleul Silvaniei, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in satele apartinatoare (intravilan si extravilan), valorile de circulatie reprezinta 70%, fata de valorile stabilite la zona C.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.
4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :  
**(A)- Arabil** : arabil propriu-zis, pajisti cultivate, gradini de legume, orezarii, sere, solarii si rasadnite, capsunarii
  - a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);
  - b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;
  - c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »**(V)- Plantatii viticole si altele**  
In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :
  - e) vii altoi si indigene(vii nobile);
  - f) vii hibride ;
  - g) plantatii de hamei ;
  - h) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;**(L)- Livezi**
  - a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);
  - b) livezi intensive si superintensive ;
  - c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;
  - d) pepiniere pomicele : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;
  - e) plantatii de duzi .**(P) Pasuni**
  - a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;
  - b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;
  - c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;
  - d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.**(F) Fanete**
  - a) fanete curate (de nivel mediu);
  - b) fanete cu pomi ;
  - c) fanete impadurite ;
  - d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**
  - a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);
  - b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;
  - c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;
  - d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si uneori silvopomicele, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;
  - e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii**

**(TA) Terenuri cu ape si stuf** –terenurile acoperite permanent cu apa, precum si cele acoperite temporar, care dupa retragerea apelor nu pot avea alta folosinta;

- a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;
- b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui ;
- c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte tipuri de vegetatie specifica in regim neamenajat

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

**(TN) Terenuri degradate si neproductive** - terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie : nisipuri zburatoare, stancarii, pietrisuri, bolovanisuri, rape, ravene, torenti, saraturi cu crusta, mocirle si smacuri, gropile de imprumut si cariere, halde de steril.

## A3. ORASUL JIBOU

### I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI DUPA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	45,230	42,970	40,710	38,450
	I	24	33,840	32,150	30,450	28,770
	II	20	26,600	24,700	20,900	19,000
AP. 2 camere	I B	61	79,390	75,420	71,450	67,480
	I A	58	69,890	66,400	62,910	59,400
	I	52	65,400	62,130	58,850	55,580
	II	42	52,820	50,180	47,540	44,900
AP. 3 camere	I B	77	103,570	98,390	93,210	88,040
	I A	74	96,080	91,280	86,470	81,670
	I	66	85,690	81,410	77,130	72,840
AP. 4 camere	I B	93	135,750	128,960	122,170	115,390
	I A	90	131,370	124,800	118,230	111,660
	I	81	112,010	106,410	100,800	95,210

### II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUIE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	48,990	46,540	44,090	41,640
AP. 2 camere	60	86,000	81,690	77,390	73,090
AP. 3 camere	80	112,180	106,580	100,970	95,350
AP. 4 camere	100	147,030	139,690	132,330	124,980

**Nota :** La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel puțin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

**Exemplu de calcul :**

1) Pentru un apartament cu 3 camere- zona A, si o suprafata de 98mp.;

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$99 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.225$  (rezulta o suprafata cu 22,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $112.180 \text{ lei} \times 120\% = 134.616 \text{ lei}$  ;

2) Pentru un apartament de 3 camere-zona A, cu o suprafata de 102 mp ;

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$102 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.275$  (rezulta o suprafata cu 27,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $112.180 \text{ lei} \times 120\% = 134.616 \text{ lei}$  ;



III. **SPATII LOCUIBILE LA MANSARDA** (amenajate ca apartamente, pe terasele blocurilor construite din fondurile statului sau pe blocuri construite din fonduri private).

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	39,670	37,690	35,700	33,720
	I	24	29,670	28,190	26,710	25,230
AP. 2 camere	I B	61	69,610	66,130	62,650	59,160
	I A	58	61,280	58,210	55,150	52,090
	I	52	57,340	54,470	51,610	48,740
	II	42	46,310	439,940	41,680	39,370
AP. 3 camere	I B	77	90,820	86,280	81,740	77,190
	I A	74	84,250	80,040	75,820	71,610
	I	66	75,140	71,380	67,630	63,870
AP. 4 camere	I B	93	119,030	113,080	107,130	101,180
	I A	90	115,180	109,420	103,660	97,900
	I	81	98,220	93,310	88,390	83,490

**Nota : 1.** La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel putin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

**2.** Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este aceea corespunzatoare gradului de confort (suprafetei aferente) cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelul de mai sus.

## IV.

## CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani	Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977- 31.12.1990	Construite in perioada 01.01.1991- 31.12.1999	Construite dupa 01.01.2000		
		Material de constructie							
		pereti din lemn,paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn,paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	
VALOARE (Lei/mp)									
ZONA A	Casa de locuit:	190	380	640	920	1010	1060	1110	
	terase acoperite	34	49	55	61	67	70	74	
	terase descoperite	23	33	37	41	45	47	49	
ZONA B	Casa de locuit:	170	340	560	800	840	880	920	
	terase acoperite	34	48	54	60	66	69	72	
	terase descoperite	22	32	36	40	44	46	48	
ZONA C	Casa de locuit:	160	320	500	710	860	900	950	
	terase acoperite	33	47	52	58	64	67	70	
	terase descoperite	22	31	34	38	42	44	46	
ZONA D	Casa de locuit:	160	310	480	690	820	850	890	
	terase acoperite	32	45	50	56	62	65	68	
	terase descoperite	21	30	24	27	41	43	45	

## V. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<b>Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte</b>	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1,620	1,550	1,460	1,390
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2,280	2,040	1,920	1,850
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	200	180	150	140
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	390	370	300	290
<b>Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit</b>	Spatii comerciale si sedii administrative	2,250	2,030	1,880	1,800
<b>Imobile construite pentru activitati economice</b>	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2,570	2,280	2,190	2,000
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,520	1,330	1,240	1,140
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,140	1,050	950	860
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,080	1,000	900	820
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,240	1,140	1,050	950
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza,etc)	360	310	260	210
	Platforme betonate	32	28	19	19
	Garaje	165	148	130	121
	Parcari	21	19	9	9

## VI. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.)

Denumire constructie	VALOAREA (Lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<b>Bucatarie de vara (lei/mp)</b>				
din caramida	455.00	408.00	334.00	326.00
din alte materiale	299.00	268.00	226.00	221.00
<b>Beci (lei/mp)</b>	219.00	192.00	180.00	131.00
<b>Garaje (lei/mp.)</b>	362.00	318.00	297.00	218.00
<b>Magazii (lei/mp.)</b>				
zidarie	144.00	124.00	87.00	73.00
tabla	86.00	74.00	53.00	43.00
lemn	36.00	31.00	22.00	18.00
<b>Soproane (lei/mp.)</b>	67.00	54.00	46.00	40.00
<b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>	-	173.00	147.00	123.00

## VII. TERENURI – JIBOU

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
<b>A</b>	50	25
<b>B</b>	40	20
<b>C</b>	27	13
<b>D</b>	10	6

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		JIBOU
<b>(A)</b> ARABIL	a	1.30
	b	0.90
	c	1.70
<b>(V)</b> PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1.40
	b	1.30
	c	1.30
	d	1.60
<b>(L)</b> LIVEZI	a	1.30
	b	1.60
	c	1.20
	d	1.40
<b>(P)</b> PASUNE	a	1.00
	b	0.90
	c	0.80
	d	0.70
<b>(F)</b> FANETE	a	1.20
	b	1.10
	c	1.00
	d	0.80
<b>(P)</b> PADURI	a	1.30
	b	1.00
	c	1.20
	d	0.80
	e	0.70
<b>(CC)</b> CAI DE COMUNICATIE	a	0.80
<b>(TA)</b> TERENURI CU APE SI STUF	a	0.30
	b	0.80
	c	0.15
<b>(TCC)</b> TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0.80
<b>(TN)</b> TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0.40

## VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	JIBOU
Construite pana in anul 2000	680
Construite dupa anul 2000	880

## IX. ANEXE GOSPODARESTI IN EXTRAVILAN (spatii exclusiv pentru cresterea animalelor si cultivarea plantelor)

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	JIBOU
Construite inainte de anul 1990	110
Construite dupa anul 1990	130

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele( terenuri + constructii) din zonele A -D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele situate pe strazile din orasul Jibou, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele ( terenuri + constructii) situate in satele apartinatoare (intravilan si extravilan), valorile de circulatie reprezinta 70%, din valorile de circulatie ale imobilelor din zona D.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.
4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :  
**(A)- Arabil** : arabil propriu-zis, pajisti cultivate, gradini de legume, orezarii, sere, solarii si rasadnite, capsunarii
  - a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);
  - b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatariilor, degradarilor sau altor cauze ;
  - c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »**(V)- Plantatii viticole si altele**

In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :

  - i) vie altoi si indigene(vie nobile);
  - j) vie hibride ;
  - k) plantatii de hamei ;
  - l) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;**(L)- Livezi**
  - a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);
  - b) livezi intensive si superintensive ;
  - c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;
  - d) pepiniere pomicele : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;
  - e) plantatii de duzi .**(P) Pasuni**
  - a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;
  - b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;
  - c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;
  - d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.**(F) Fanete**
  - a) fanete curate (de nivel mediu);
  - b) fanete cu pomi ;

- c) fanete impadurite ;
- d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

- a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);
- b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;
- c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;
- d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si unele silvopomicole, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;
- e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii**

**(TA) Terenuri cu ape si stuf** –terenurile acoperite permanent cu apa, precum si cele acoperite temporar, care dupa retragerea apelor nu pot avea alta folosinta;

- a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;
- b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui, ;
- c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte tipuri de vegetatie specifica in regim neamenajat

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

**(TN) Terenuri degradate si neproductive** - terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie : nisipuri zburatoare, stancarii, pietrisuri, bolovanisuri, rape, ravene, torenti, saraturi cu crusta, mocirle si smacuri, gropile de imprumut si cariere, halde de steril.

## A4. ORASUL CEHU SILVANIEI

### I. APARTAMENTE CONSTRUITE DIN FONDURILE STATULUI

DUPA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	45,090	43,740	40,240	35,410
	I	24	29,270	28,390	26,120	22,980
	II	20	17,100	15,200	13,300	11,400
AP. 2 camere	I B	61	63,810	61,890	56,940	50,110
	I A	58	60,700	58,870	54,160	47,660
	I	52	46,660	45,260	41,640	36,640
	II	42	37,690	36,560	33,630	29,590
AP. 3 camere	I B	77	82,920	80,430	74,000	65,110
	I A	74	64,200	62,280	57,290	50,420
	I	66	59,130	57,360	52,770	46,440
AP. 4 camere	I B	93	99,890	96,890	89,140	78,440
	I A	90	90,300	87,590	80,580	70,910
	I	81	78,830	76,470	70,350	61,910

### II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	48,830	47,370	43,590	38,350
AP. 2 camere	60	69,120	67,040	61,680	54,280
AP. 3 camere	80	89,810	87,110	80,140	70,530
AP. 4 camere	100	108,200	104,950	96,550	84,970

**Nota :** La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel puțin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

#### Exemplu de calcul :

1) Pentru un apartament cu 3 camere-zona A, si o suprafata de 98mp,:

Se verifica daca supratata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$99 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.225$  (rezulta o suprafata cu 22,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $89.810 \text{ lei} \times 120\% = 107.772 \text{ lei}$  ;

2) Pentru un apartament de 3 camere- zona A, cu o suprafata de 102 mp ;

Se verifica daca supratata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$102 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.275$  (rezulta o suprafata cu 27,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $89.810 \text{ lei} \times 120\% = 107.772 \text{ lei}$  ;

**III. SPATII LOCUIBILE CA MANSARDA** (amenajate ca apartamente, pe terasele blocurilor construite din fondurile statului sau pe blocuri construite din fonduri private).

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	39,450	38,260	35,200	30,980
	I	24	25,570	24,790	22,810	20,080
AP. 2 camere	I B	61	55,910	54,230	49,890	43,900
	I A	58	53,220	51,630	47,500	41,800
	I	52	40,890	39,660	36,490	32,110
	II	42	33,030	32,040	29,470	25,940
AP. 3 camere	I B	77	72,670	70,480	64,850	57,070
	I A	74	56,310	54,620	50,240	44,220
	I	66	51,880	50,330	46,310	40,750
AP. 4 camere	I B	93	87,620	85,000	78,190	68,820
	I A	90	79,140	76,770	70,630	62,150
	I	81	69,120	67,040	61,680	54,280

**Nota : 1.**La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel putin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

**2.**Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este aceea corespunzatoare gradului de confort (suprafetei aferente) cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelul de mai sus.



#### IV.CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare e imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977- 31.12.1990	Construite in perioada 01.01.1991- 31.12.1999	Construite dupa 01.01.2000	
		Material de constructie							
		pereti din lemn,paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn,paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	
		VALOARE (Lei/mp)							
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	180	350	580	830	910	960	1010	
	terase acoperite	29	41	45	50	55	58	60.9	
	terase descoperite	19	27	31	34	38	39	41	
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	170	340	520	740	820	900	950	
	terase acoperite	37	53	59	66	73	79	83	
	terase descoperite	18	26	29	32	35	39	41	
<b>ZONA C</b>	Casa de locuit:	160	320	500	710	770	850	890	
	terase acoperite	26	37	41	46	51	56	58.8	
	terase descoperite	18	25	27	30	33	36	37.8	
<b>ZONA D</b>	Casa de locuit:	160	310	470	670	740	810	850	
	terase acoperite	25	35	40	44	49	54	56.7	
	terase descoperite	16	23	25	28	31	34	35.7	

## V. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<b>Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte</b>	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1,330	1,200	1,130	1,060
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2,090	1,900	1,810	1,710
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	187	168	160	150
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	366	323	306	289
<b>Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit</b>	Spatii comerciale si sedii administrative	2,070	1,890	1,800	1,710
<b>Imobile construite pentru activitati economice</b>	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2,570	2,280	2,000	1,900
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,900	1,710	1,520	1,430
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,430	1,330	1,140	1,050
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,360	1,260	1,080	1,000
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,620	1,430	1,240	1,240
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza,etc)	310	260	230	210
	Platforme betonate	32	32	21	21
	Garaje	185	165	144	144
	Parcari	21	21	21	21

## VI. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.)

Denumire constructie	VALOARE (lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<b>Bucatarie de vara (lei/mp)</b>				
din caramida	410	390	320	320
din alte materiale	320	290	250	230
<b>Beci (lei/mp.)</b>	210	180	120	120
<b>Garaje (lei/mp.)</b>	270	230	160	160
<b>Magazii (lei/mp.)</b>				
zidarie	140	100	80	60
tabla	80	60	50	40
lemn	40	20	20	20
<b>Soproane (lei/mp.)</b>	80	60	50	40
<b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>	180	170	150	120

## VII. TERENURI – CEHU-SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
<b>A</b>	33	14
<b>B</b>	23	12
<b>C</b>	17	8
<b>D</b>	9	5

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		CEHU SILVANIEI
<b>(A)</b> ARABIL	a	1.00
	b	0.70
	c	1.30
<b>(V)</b> PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1.30
	b	1.20
	c	1.20
	d	1.50
<b>(L)</b> LIVEZI	a	1.20
	b	1.40
	c	1.10
	d	1.30
<b>(P)</b> PASUNE	a	0.90
	b	0.80
	c	0.70
	d	0.60
<b>(F)</b> FANETE	a	1.00
	b	0.90
	c	0.80
	d	0.60
<b>(P)</b> PADURI	a	1.00
	b	0.80
	c	0.90
	d	0.70
	e	0.60
<b>(CC)</b> CAI DE COMUNICATIE	a	0.70
<b>(TA)</b> TERENURI CU APE SI STUF	a	0.30
	b	0.70
	c	0.15
<b>(TCC)</b> TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0.70
<b>(TN)</b> TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0.30

## VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	CEHU-SILVANIEI
Construite pana in anul 2000	670
Construite dupa anul 2000	720

## IX. ANEXE GOSPODARESTI IN EXTRAVILAN (spatii exclusiv pentru cresterea animalelor si cultivarea plantelor)

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	CEHU-SILVANIEI
Construite inainte de anul 1990	100
Construite dupa anul 1990	130

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele ( terenuri + constructii) din zonele A - D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Cehu Silvaniei, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele din intravilan si extravilan (curti si constructii), situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 70% din valoarea de circulatie a imobilelor situate in zona D.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.
4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :  
**(A)- Arabil** : arabil propriu-zis, pajisti cultivate, gradini de legume, orezarii, sere, solarii si rasadnite, capsunarii
  - a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);
  - b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;
  - c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »**(V)- Plantatii viticole si altele**  
In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :
  - m) vii altoi si indigene(vii nobile);
  - n) vii hibride ;
  - o) plantatii de hamei ;
  - p) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;**(L)- Livezi**
  - a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);
  - b) livezi intensive si superintensive ;
  - c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;
  - d) pepiniere pomicele : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;
  - e) plantatii de duzi .**(P) Pasuni**
  - a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;
  - b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;
  - c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;
  - d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.**(F) Fanete**
  - a) fanete curate (de nivel mediu);
  - b) fanete cu pomi ;
  - c) fanete impadurite ;
  - d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

- a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);
- b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;
- c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;
- d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si unele silvopomicole, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;
- e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii**

**(TA) Terenuri cu ape si stuf** –terenurile acoperite permanent cu apa, precum si cele acoperite temporar, care dupa retragerea apelor nu pot avea alta folosinta;

- a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;
- b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui ;
- c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte tipuri de vegetatie specifica in regim neamenajat

**(TCC) Terenuri ocupate cu curti si constructii**

**(TN) Terenuri degradate si neproductive** - terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie : nisipuri zburatoare, stancarii, pietrisuri, bolovanisuri, rape, ravene, torenti, saraturi cu crusta, mocirle si smacuri, gropile de imprumut si cariere, halde de steril.

## B. MEDIUL RURAL

(centre de comune + satele apartinatoare)

### I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI

Nr. camere	Tip marime	Suprafata utila (mp)	Grupa A	Grupa B	Grupa C	Grupa D
			VALOARE APARTAMENT (Lei/ap)			
Apartament cu 1 camera	I A	37	37,810	34,200	30,560	28,380
	I	24	26,030	21,240	18,410	16,990
Apartament cu 2 camere	I B	61	48,450	39,590	33,270	27,540
	I A	58	46,080	37,640	31,640	26,180
	I	52	38,190	30,810	26,410	22,500
Apartament cu 3 camere	I B	77	56,530	45,620	39,110	34,760
	I A	74	52,440	41,760	34,800	32,010
	I	66	46,840	37,240	31,040	28,550
Apartament cu 4 camere	I B	93	73,910	55,100	47,230	40,230
	I A	90	66,030	50,790	45,710	38,940
	I	81	59,380	47,990	44,180	36,570

### II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUIE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	39,700	35,910	32,090	29,800
AP. 2 camere	60	50,870	41,570	34,930	28,920
AP. 3 camere	80	59,360	47,900	41,070	36,500
AP. 4 camere	100	77,610	57,860	49,590	42,240

#### Nota :

**A.** La apartamentele cu suprafete utile mai mari cu cel putin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

#### Exemplu de calcul :

1) Pentru un apartament cu 3 camere-zona A, si o suprafata de 98mp,:

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$98 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.225$  (rezulta o suprafata cu 22,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $59.360 \text{ lei} \times 120\% = 71.273 \text{ lei}$  ;

2) Pentru un apartament de 3 camere- zona A, cu o suprafata de 102 mp ;

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :

$102 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.275$  (rezulta o suprafata cu 27,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $59.360 \text{ lei} \times 120\% = 71.273 \text{ lei}$  ;

**B.** Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este aceea corespunzatoare gradului de confort cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelul de mai sus.

### III. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990	Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999	Construite dupa 01.01.2000
		Material de constructie						
		pereti din lemn,paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn,paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori
		VALOAREA (Lei/mp)						
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit	123	245	220	314	461	872	916
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit	98	196	179	255	372	696	731
<b>ZONA C</b>	Casa de locuit	88	176	158	225	333	617	648
<b>ZONA D</b>	Casa de locuit	69	137	123	176	265	490	515

#### IV. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	880
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	780
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	121
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	135
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	1,260
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	1,900
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,590
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,260
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,200
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,260
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza,etc)	185
	Platforme betonate	21
	Garaje	113
	Parcari	10

#### V. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.)

Denumire constructie	Grupa A	Grupa B	Grupa C	Grupa D
	VALOARE (Lei/mp)			
<b>Bucatarie de vara</b>				
din caramida	296.00	284.00	238.00	179.00
din alte materiale	210.00	173.00	147.00	114.00
<b>Beci (lei/mp.)</b>	72.00	55.00	40.00	32.00
<b>Garaje (lei/mp.)</b>	111.00	86.00	62.00	49.00
<b>Magazii, soproane (lei/mp.)</b>				
zidarie	34.00	26.00	21.00	17.00
tabla	20.00	15.00	12.00	10.00
lemn	9.00	7.00	6.00	4.00
<b>Grajd + sura (lei/mp)</b>	70.00	56.00	48.00	43.00

#### NOTA:

Valorile de circulatie pentru imobilele situate in mediu rural (constructii si terenuri) sunt stabilite pentru localitatile resedinta de comuna (pe categorii de comune) conform zonarii comunelor judetului Salaj.

Valorile de circulatie pentru imobilele situate in satele apartinatoare, reprezinta 70% din valoarea de circulatie a imobilelor din centru de comuna apartinatoare.

#### VI. TERENURI

Grupa	INTRAVILAN	
	VALOARE DE CICULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
<b>A</b>	10.80	4.10
<b>B</b>	6.20	2.30
<b>C</b>	4.60	1.80
<b>D</b>	3.10	1.20



TEREN EXTRAVILAN					
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
		MEDIU RURAL			
		GRUPA COMUNEI			
		A	B	C	D
(A) ARABIL	a	0.95	0.86	0.76	0.71
	b	0.70	0.60	0.53	0.50
	c	1.20	1.12	0.99	0.92
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1.15	1.04	0.92	0.86
	b	1.00	0.94	0.83	0.77
	c	1.00	0.94	0.83	0.77
	d	1.30	1.20	1.06	0.99
(L) LIVEZI	a	1.00	0.94	0.83	0.77
	b	1.20	1.13	0.99	0.92
	c	1.00	0.89	0.79	0.73
	d	1.10	0.99	0.87	0.81
(P) PASUNE	a	0.65	0.59	0.52	0.49
	b	0.60	0.53	0.47	0.44
	c	0.50	0.47	0.42	0.39
	d	0.50	0.41	0.36	0.34
(F) FANETE	a	0.90	0.82	0.72	0.67
	b	0.80	0.74	0.65	0.60
	c	0.70	0.66	0.58	0.54
	d	0.60	0.52	0.46	0.42
(P) PADURI	a	1.40	1.26	1.12	1.05
	b	1.10	0.95	0.84	0.79
	c	1.30	1.13	1.01	0.95
	d	0.90	0.82	0.73	0.68
	e	0.80	0.69	0.62	0.58
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0.60	0.49	0.44	0.41
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0.20	0.18	0.16	0.15
	b	0.50	0.50	0.40	0.40
	c	0.10	0.09	0.08	0.08
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0.60	0.49	0.44	0.41
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0.20	0.18	0.16	0.15

## VII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
	MEDIU RURL			
	GRUPA COMUNEI			
	A	B	C	D
Construite pana in anul 2000	530	420	380	300
Construite dupa anul 2000	700	570	500	400

**VIII. ANEXE GOSPODARESTI IN EXTRAVILAN** (spatii exclusiv pentru cresterea animalelor si cultivarea plantelor)

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
	MEDIU RURL			
	GRUPA COMUNEI			
	A	B	C	D
Construite pana in anul 1990	53	42	36	32
Construite dupa anul 1990	60	48	41	37

**NOTA:**

1. Valorile pentru imobilele ( terenuri + constructii) din zonele A - D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Cehu Silvaniei, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele din intravilan si extravilan (curti si constructii), situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 70% din valoarea de circulatie a imobilelor situate in zona D.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.
4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :
 

**(A)- Arabil** : arabil propriu-zis, pajisti cultivate, gradini de legume, orezarii, sere, solarii si rasadnite, capsunarii :

  - a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);
  - b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;
  - c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »

**(V)- Plantatii viticole si altele**  
In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :

  - b) vii altoi si indigene(vii nobile);
  - c) vii hibride ;
  - d) plantatii de hamei ;
  - e) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;

**(L)- Livezi**

  - a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);
  - b) livezi intensive si superintensive ;
  - c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;
  - d) pepiniere pomicele : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;
  - e) plantatii de duzi .

**(P) Pasuni**

  - a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;
  - b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;
  - c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;
  - d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

**(F) Fanete**

  - a) fanete curate (de nivel mediu);
  - b) fanete cu pomi ;
  - c) fanete impadurite ;
  - d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

  - a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);
  - b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;
  - c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;
  - d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;
  - e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii**

**(TA) Terenuri cu ape si stuf** –terenurile acoperite permanent cu apa, precum si cele acoperite temporar, care dupa retragerea apelor nu pot avea alta folosinta ;

- a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;
- b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui, ;
- c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte tipuri de vegetatie specifica in regim neamenajat

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

**(TN) Terenuri degradate si neproductive** - terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie : nisipuri zburatoare, stancarii, pietrisuri, bolovanisuri, rape, ravene, torenti, saraturi cu crusta, mocirle si smacuri, gropile de imprumut si cariere, halde de steril.

**Ing. Cimpean Vasile** \_\_\_\_\_

**Ing. Fati Leontin** \_\_\_\_\_

Zalau – Decembrie 2010

## ANEXA NR.1

**1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- INTRAVILAN**

conform H.C.L. Zalau, nr. 189/20.07.2009

Nr. Crt.	Denumirea strazilor si aleilor			Zona
1	01Mai			A
2	09Mai			A
3	22 Decembrie 1989	Nr.1-35	Nr.2-34	A
		37-175	36-194	C
		>35	>34	C
4	Anatol E. Baconski			D
5	Andrei Muresanu	Nr.1-9	Nr.2-18	A
		Nr.11-49	Nr.20-64	C
		>49	>64	D
6	Alexandru Philippide			D
7	Andrei Saguna	Nr.1-47	Nr.2-64	A
		49-69	68-74	C
		>69	>74	D
8	Ady Endre			A
9	Aiudului			D
10	Al. Alimpiu Barbulovici			B
11	Al.Astrei			B
12	Al.Bradului			B
13	Al.Dealului			D
14	Al. Despina Doamna			D
15	Al. Domnita Balasa			D
16	Al. Domnita Elenca			D
17	Al.Kiss Karoly			B
18	Al.Liliacului			C
19	Al.Margaretelor			C
20	Al. Maria Doamna			D
21	Al.Mesteacanului			B
22	Al. Movilestilor			D
23	Al.Narciselor			C
24	Al.Nazuintei			B
25	Al.Nucilor			A
26	Al. Pinului			D
27	Al.Ritmului			B
28	Al.Rozelor			C
29	Al.Tineretului			B
30	Al.Toamnei			B
31	Al.Turturelelor			C
32	Alunului			A
33	Armatei			D
34	Armoniei			B
35	Alexandru Averescu			D
36	Alexandru cel Bun			D
37	Alexandru Ioan Cuza			D
38	Alexandru Lapusneanu			D

39	Ana Ipatescu			D
40	Aradului			D
41	Argesului			D
42	Ariesului			D
43	Armand Calinescu			D
44	Artarului			D
45	Artur Vaitoanu			D
46	Avram Iancu			B
47	Budai Nagy Antal			C
48	Bogdan Petriceicu Hasdeu			B
49	Baii			B
50	B-dul Mihai Viteazul	Nr.1-29	Nr.2-42	A
		Nr.31-47	Nr.44-84	B
		>47	>84	C
51	Bradetului			D
52	Brinduselor			D
53	Bujorilor			C
54	Bacaului			D
55	Barcaului			D
56	Beiusului			D
57	Bicazului			D
58	Brasovului			D
59	Bucurestiului			D
60	Camil Baltazar			D
61	Corneliu Coposu	Nr.1-81	Nr.2-110	A
		>81	>110	B
62	Constantin Dobrogeanu Ghenea	Nr.1-35	Nr.2-44	A
		37-63	46-64	C
		>63	>64	C
63	Campului			D
64	Caprioarei			C
65	Cascadei	Nr. 1-5	Nr. 2	C
		>5	>2	D
66	Cerbului			C
67	Cetatii			C
68	Cetinei			C
69	Cimitirului			C
70	Ciocarliei			B
71	Ciresului			C
72	Closca			A
73	Colinei			D
74	Cp.Maxim D.Constantin			A
75	Crinului			A
76	Crisan			A
77	Crangului	Nr. 1-21	Nr. 2-20	C
		>21	>20	D
78	Careiului			D
79	Carpenului			D
80	Codrului			B
81	Constantei			D

82	Constantin Angelescu			D
83	Constantin Argetoianu			D
84	Constrantin Brancoveanu			D
85	Craiovei			D
86	Dumitru Margineanu			D
87	Dacia			A
88	Decebal	NR.1-25	NR.2-24	B
		>25	>24	C
89	Deleni			D
90	Depozitelor			D
91	Drumul Sarii			D
92	Dudului			D
93	Dumbrava			B
94	Dumbravita			B
95	Digului			D
96	Dimitrie A. Sturdza			D
97	Dimitrie Cantemir			D
98	Dunarii			D
99	Elena Pop			D
100	Emil Botta			C
101	Fabricii			C
102	Fagului			D
103	Frasinului			D
104	Fagetului			D
105	Freziilor			D
106	Fundatura			D
107	George Bacovia			D
108	George Cosbuc	Nr.1-9/a	Nr.2-18	A
		>9/a	>18	D
109	General Dragalina			B
110	Garii			D
111	Gheorghe Bujor			B
112	Gheorghe Doja	Nr.1-71	Nr.2-36 (D36)	A
		Nr.73-99	Nr.38- 92(D92)	B
		>99	>92	C
113	Gheorghe Lazar			A
114	Gheorghe Pop de Basesti			D
115	Gheorghe Sincai			D
116	Ghioceilor			D
117	Galatiului			D
118	Giurgiului			D
119	Gorunului			D
120	Hategului			D
121	Hunedoarei			D
122	Ioan Ardelean Senior			D
123	Ion Barbu			A
124	Ion Caraion			D
125	Iuliu Coroianu			B

126	Ioan Mango			D
127	Ioan Nichita			B
128	Ioan Slavici			A
129	Industriei			C
130	Ion Creanga			C
131	Ialomitei			D
132	Iancu de Hunedoara			D
133	Iasului			D
134	Ion Ghica			D
135	Ion Neculce			D
136	Jiului			D
137	Kincs Gyula			D
		Nr.1-53	Nr.2-40	B
138	Kossuth Lajos	>53	>40	C
139	Lucian Blaga			D
140	Leontin Ghergariu			C
141	Liviu Rebreanu			A
142	Lacului			C
143	Lazuri			D
		Nr.1-15	Nr.2-26	B
144	Lt.col.Teofil Moldoveanu	>15	>26	C
145	Lt.col.Pretorian			B
146	Luncii			C
147	Lascar Catargiu			D
148	Luminisului			B
		Nr. 1-11 A	Nr. 2-24	D
149	Lupului	>11A	>24	D
		Nr.1-5	Nr.2-6	A
		Nr.7-13	Nr.8-12	B
		Nr.15-47	Nr.14-48	C
150	Mihai Eminescu	>47	>48	D
151	Miron Radu Paraschivescu			D
152	Marin Sorescu			D
		Nr. 1	Nr.2	C
153	Maciesilor	>1	>2	D
154	Macilor			C
155	Magurice			D
156	Maxim Gorki			B
		Nr. 1-39	Nr. 2-32	D
157	Merilor	>39	>32	D
158	Meses			C
159	Meteorologiei			B
160	Moigradului			C
161	Molidului			D
162	Matei Basarab			D
163	Matei Corvin			D
164	Mihai Kogalniceanu			D
165	Mircea Cel Batran			D
166	Mioritei			B
167	Muresului			D

168	Morii			C
		Nr.1	Nr.2	A
169	Nicolae Balcescu	>1	>2	B
170	Nicolae Iorga			D
171	Nicolae Labis			D
172	Nicolae Titulescu			A
173	Nichita Stanescu			D
174	Noua			A
175	Oborului			D
176	Octavian Goga			A
177	Olarilor			C
178	Oltului			D
179	Oradei			D
180	Pacii			B
181	Padureni			B
182	Padurii			D
183	Paltinului			D
184	Paraului			C
185	Parcului			B
186	Parului			D
187	Petre Dulfu			D
188	Petri Mor			D
189	Pictor Ioan Sima			B
190	Pietris			B
191	Plevnei			D
192	Plopului			D
193	Pomilor			D
		Nr.1-27	Nr.2-26	B
194	Porolissum	>27	>26	D
195	Primaverii			D
196	Prunilor			C
197	P-ta 1 Decembrie 1918			A
198	P-ta Iuliu Maniu			A
199	Padureni			B
200	Pescarilor			D
201	Petre Ispirescu			D
202	Petru Rares			D
203	Razboieni			D
204	Romana			D
205	Salamon József			C
		Nr.1-15	Nr.2-18	C
206	Salcamilor	>15	>18	D
207	Salciei			D
		Nr.1-5	Nr.2-22	C
208	Sarmas	>5	>22	D
209	Scriitorilor			D
210	Sf.Vineri			B
211	Sf.Vineri - case			C
		Nr.1-5	Nr.2-6	A
212	Simion Barnutiu	>5	>6	B



213	Simion Oros			C
214	Siretului			D
215	Somesului			D
216	Spicului			D
217	Stadionului	Nr.1	Nr.2-4	A
		Nr. 3-9	Nr. 6-30	B
		>9	>30	B
218	Stefan Bathori			D
219	Stefan Cel Mare			C
220	Stefan Golescu			D
221	Stejarului			D
222	Stinei			C
223	Stana-localitatea-toate strazile			D
224	Slit.Tuser Teodor			D
225	Szikszai Lajos			D
226	Tudor Arghezi	Nr. 1	Nr. 2	B
		>1	>2	C
227	T.Vladimirescu	Nr.1-3	Nr.2-8	A
		>3	>8	B
228	Teiului			D
229	Tipografilor	Nr.1-13		B
		>13	>2	D
230	Toporasilor			D
231	Traian	Nr.1-5	Nr.2-18	A
		>5	>18	C
232	Timisoarei			D
233	Timisului			D
234	Tisei			D
235	Titu Maiorescu			D
236	Torentului			B
237	Trandafirilor			A
238	Unirii			A
239	Victor Deleu			B
240	Voievod Gelu			B
241	Vasile Voiculescu			D
242	Vaii			B
243	Valea Mitii	Nr.1-3		C
		>3	>2	D
244	Vanatorilor			D
245	Veronica de Salaj			D
246	Viilor			D
247	Viitorului			B
248	Visinilor			C
249	Magnoliei (PUZ Rezervoare Bradet)			D

**1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- EXTRAVILAN**

ANEXA NR. 2

conform H.C.L. Zalau, nr. 183/23.06.2009

Nr. crt.	Denumirea parcelei	Obs.
1.	Babuta	
2.	Bercu Rece(Recsecs Bercz)	Spre Aghirtes(p. stanga-coborare)
3.	Coasta berc (Kasztaberc)	
4.	Dambul Morii	
5.	Emezo A	
6.	Fantana Marului(Almakut)	-zona poligon str. 22 Dec. 1989
7.	Gradina lui Pal(Palkert)	-zona Sarmas
8.	Iertasuri	-zona Sarmas-coama cu pasune
9.	Iona	
10.	La Serban	
11.	Malul Alunecat (Ravaszmal)	
12.	Nemeti A	
13.	Pasune Bradet	
14.	Recea	
15.	Rotunda	
19.	Sarmas	
16.	Sub Recea	
17.	Versantul cu Ceapa (Hagymasoldal)	
18.	Viile Sarmas	

**ZONA II(B)**

Nr. crt.	Denumirea parcelei	Obs.
1.	Barcuri	
2.	Blidaroaia	
3.	Ciaco	
4.	Ciorcheni	Ortelec
5.	Cizmadia	
6.	Clejie (Sub Coasta Rosie)	
7.	Dambul Carolinei	
8.	Dealul Mare	
9.	Emezo B	
10.	Fagulet	
11.	Faneata	
12.	Fenyos	
13.	Glimee	-zona Ortelec
14.	Goarda	
15.	Hatlo	
16.	Imasel	
17.	Lazuri	
18.	Lighet	
19.	Masa Craiului	
20.	Nemeti B	
21.	Noiste	

22.	Paraul lui Gurban	
23.	Paraul Lupului	
24.	Poiana lui Mastan	
25.	Popeni	
26.	Pusta	-Stana
27.	Somosoldal	
28.	Strei (Ses Criseni)	
29.	Sub Cimitir	
30.	Sub Malci	Ortelec
31.	Sub Puguior	
32.	Valea Parului	
33.	Valea Recse (Recsepatak)	

### **ZONA III(C)**

Nr. crt.	Denumirea parcelei	Obs.
1.	Cariera De Piatra(Kobanya)	-zona livada cu cires-iesire din Zalau-dreapta
2.	Ciutrucci	
3.	Crecuta	
4.	Finesi (Naghy Mal)	-zona IAIFO
5.	Noghei	- statiunea SCPP-zona Ortelec
6.	Poieni	
7.	Poligonul Vechi	- zona str. Vanatorilor
8.	Repaus	
9.	Rodina	-Ortelec
10.	Satu Batran	
11.	Soci	
12.	Stoguri	-Ortelec
13.	Sub Dosuri	
14.	Verofeny	-statiunea SCPP-intrare din str. 22Dec. 1989-coama dealului
15.	Zaonoaia	

**2. ZONAREA ORASULUI SIMLEUL SILVANIEI**

conform H.C.L. nr. 16/30.03.2000

<b>Denumirea strazilor</b>			
<b>ZONA A</b>	<b>ZONA B</b>	<b>ZONA C</b>	<b>ZONA D</b>
LIBERTATII	GH. LAZAR	CASTANILOR	TRANDAFIRILOR
A. IANCU – CARTIER I SI II	NUFARULUI	GRADINILOR	ZAMBILELOR
I. CREANGA	DORNEI (PANA LA STR. 1 DEC. 1918)	PLUGARILOR	ARINULUI
P-TA 1 MAI	N. BALCESCU	CLOSCA	OLTULUI
CETATII	M. KOGALNICEANU	CRISAN	SOARELUI
1 DECEMBRIE 1918	SUCEVEI	A. VLAICU	CARIEREI
STEPHANUS BATHORY	CUZA VODA	PARTIZANILOR (LOCUINTE)	CODRILOR
GAROFITEI	CRASNEI	FIERARILOR	DEALULUI
DUMBRAVEI	TEIULUI	BIHORULUI	FAGET
	V. DELEU	INDEPENDENTEI	POLIGON SOFERI-GASPAR
	MIORITEI	CRINULUI	ZONA INDUSTRIALA
	PARTIZANILOR (BLOCURI)	HOREA (DE LA INTERS. CU STR. CLOSCA)	SAT CEHEI
	ALEEA VLAHUTA	IALOMITEI	SAT PUSTA
	STEPHANUS BATHOTY (DIFERENTA DE LA ZONA A)	MARULUI	SAT PUSTA VALE
	DRAGASANI	MAGUREI	SAT BIC
	IOAN OSISIAN	PANDURILOR	ARGESULUI (DE LA STR. VIILOR)
	S. BARNUTIU	PRUNDULUI	SOMESULUI
	PESCARUSULUI	A. MURESAN (DE LA STR. CRINULUI IN SUS)	SIBIULUI
	SALCAMULUI	CIMITIRULUI	P-TA IULIU MANIU
	V. ALECSANDRI	PLOPILOTOR	
	OBOR	COTNARI	
	STADION	BUJORILOR	
	G. COSBUC	DORNEI (DE LA STR. 1 DEC. 1918)	
	GH. BARITIU	VIILOR	
	OASULUI	22 DECEMBRIE 1989	
	NUCULUI	CIOCARLIEI	
	FLORILOR	SPITALULUI	
	HOREA (PANA LA INTERSECTIA CU CLOSCA)	ROZELOR	
	T. VLADIMIRESCU	LUNEI	
	M. SADOVEANU		
	ARMATEI		
	M. EMINESCU		
	BRADET		
	1 MAI		
	CARPATI		
	GARII		
	ARGESULUI (PANA LA STR. VIILOR)		
	ATELIERULUI – PETRE BORZESCU		
	LIVEZILOR		
	GHIOCEILOR		

### **3. ZONAREA ORASULUI JIBOU**

conform H.C.L. nr. 88/2005

ANEXA NR. 4

<b>DENUMIREA STRAZII</b>			
<b>ZONA A</b>	<b>ZONA B</b>	<b>ZONA C</b>	<b>ZONA D</b>
P-TA 1 DECEMBRIE 1918	1 MAI	STADIONULUI(de la C.F.)	EROILOR
	A. IANCU	LIBERTATII (de la intersectia cu str. Horea)	BISERICII VECHI
	GAROAFELOR	HOREA	TEILOR
	STADIONULUI(pana la C.F.)	CLOSCA	POMILOR
	CASTANILOR	CRISAN	CRINULUI
	LIBERTATII (pana la intersectia cu str. Horea)	CONSTRUCTORILOR	STEJARILOR
		NUFERILOR	NUCULUI
		22 DECEMBRIE 1989	IZVORULUI
		TRAIAN	AMURGULUI
		GH. DOJA	DUMBRAVENI
		T. VLADIMIRESCU	ORIZONTULUI
		LICEULUI	CIUTARIE
		SPITALULUI	MORII
		SALCAMILOR	Sat VAR
		PARCULUI	Sat CUCEU
		RONEI	Sat RONA
		ODORHEIULUI	Sat HUSIA
		DELTA CFR	
		VISINILOR	
		LICEULUI	
		TRANDAFIRILOR	
		BAILOR	
		PROGRESULUI	
		LIVEZILOR	
		FUNDATURA RAULUI	
		CIRESILOR	
		STEJARILOR	
		ALBINELOR	
		AGRIJULUI	
		PLOPILOR	

#### 4.ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI

ANEXA NR. 5

<b>DENUMIREA STRAZII</b>			
<b>ZONA A</b>	<b>ZONA B</b>	<b>ZONA C</b>	<b>ZONA D</b>
AVRAM IANCU (blocuri)	KOSSUTH LAJOS	POIANA	ABATORULUI
1 DECEMBRIE 1918	BARTOK BELLA	ARENEI	IZVORULUI
GH. POP DE BASESTI	BORZA	DEPOULUI	NUCILOR
UNIRII (blocuri)	LIBERTATII	FLORILOR	VIIILOR
VICTORIEI (blocuri)	ADY ENDRE	HODODULUI	VALCELEI
EROILOR	DOJA	DRACGFFY JANOS	SAT HOROATU CEHULUI
P-TA TRANDAFIRILOR	PACII	CAMPULUI	SAT MOTIS
	EMINESCU	COSBUC	SAT NADIS
	PETOFI SANDOR	NOTIGULUI	SAT ULCIUG
	NAMENIY AMBRUS	PRUNILOR	
	T. VLADIMIRESCU		
	CIOCARLIEI		
	CRISAN		
	1 MAI		
	8 MARTIE		
	CIMITIRULUI		
	CLOSCA		
	GHEORGHE POP DE BASESTI (case)		
	SOMESULUI		
	CETATII		
	PLOPILOR		
	UNIRII		
	1 DECEMBRIE 1918 (case)		
	GARII		
	HOREA		
	LIVEZILOR		
	FANTANII		
	ARANY JANOS (case)		

**X. ZONAREA MEDIULUI RURAL**  
(comune si sate apartinatoare)

ANEXA NR. 6

<b>Nr.crt</b>	<b>Denumirea comunei</b>	<b>Grupa</b>
1.	AGRIJ	C
2.	ALMASU	C
3.	BABENI	B
4.	BALAN	C
5.	BANISOR	C
6.	BENESAT	B
7.	BOBOTA	B
8.	BOCSA	B
9.	BOGHIS	B
10.	BUCIUMI	C
11.	CAMAR	D
12.	CARASTELEC	C
13.	CHIESD	C
14.	CIZER	B
15.	COSEIU	B
16.	CRASNA	A
17.	CREACA	B
18.	CRISTOLT	C
19.	CRISENI	A
20.	CUZAPLAC	C
21.	DOBRIN	B
22.	DRAGU	D
23.	FILDU DE JOS	C
24.	GILGAU	B
25.	GIRBOU	D
26.	HALMASD	D
27.	HERECLEAN	A
28.	HIDA	C
29.	HOROATUL CRASNEI	B
30.	ILEANDA	A
31.	IP	A
32.	LETCA	B
33.	LOZNA	C
34.	MAIERISTE	B
35.	MARCA	A
36.	MESESENI DE JOS	A
37.	MIRSID	B
38.	NAPRADEA	C
39.	NUSFALAU	A
40.	PERICEI	A
41.	PLOPIS	C
42.	POIANA BLENCHI	D
43.	ROMANASI	A
44.	RUS	C
45.	SALATIG	B
46.	SARMASAG	A
47.	SIG	D
48.	SINMIHAIUL ALMASULUI	A
49.	SOMES ODORHEI	C
50.	SURDUC	B
51.	SAMSUD	C
52.	SIMISNA	D
53.	VALCAUL DE JOS	C
54.	TREZNEA	A
55.	VIRSOLT	B
56.	ZALHA	D
57.	ZIMBOR	A