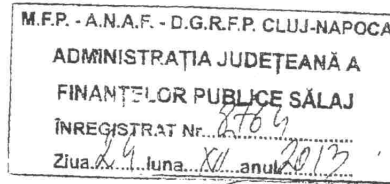


Jud. Salaj

ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ
400 474 - Cluj-Napoca, jud. Cluj
Str. Ioan Budai Deleanu nr. 72
Tel: 0264-414814; 0264-403324
Fax: 0264-403325
Nr.10332 din 16.12.2013



Către

Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Salaj

Subsemnata notar public, Viorica Moldovan, Președintele Camerei Notarilor Publici Cluj, alăturat vă înaintăm:

- 1 exemplar din Raportul de reevaluare a fondului imobiliar din județul Salaj, valabil pentru anul 2014, pentru luarea în evidență (conform art. 151⁶ din H.G. nr. 1195/04.10.2007, coroborată cu art. 77(1) al. 5 din Codul Fiscal), raport înregistrat la Cameră sub nr. 10267/16.12.2013;
- 1 exemplar din Decizia Colegiului Director nr. 374/16.12.2013, privind avizarea expertizei și data intrării în vigoare.

Prezenta adresă va fi depusă la Direcție de către notarul public Buran Ioan Dumitru, membru în Colegiul Director al Camerei Notarilor Publici Cluj.

Președintele Colegiului Director

Viorica MOLDOVAN



Red.G.P.

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)

SALAJ



BENEFICIAR:
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

- DECEMBRIE 2013 -

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	6
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

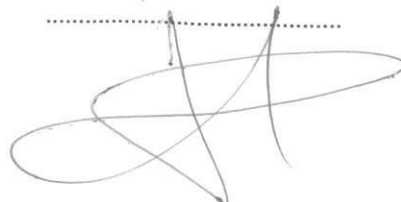
CAP.5. BAZA LEGALA FOLOSITA

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	27
ORASUL JIBOU	34
ORASUL CEHU SILVANIEI	41
MEDIUL RURAL	48

CAP.7. ANEXE

ANEXA NR. 1- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU-INTRAVILAN	56
ANEXA NR. 2- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU - EXTRAVILAN	63
ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI	65
ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI JIBOU	67
ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI	68
ANEXA NR. 6- ZONAREA MEDIULUI RURAL	69



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 cladiriilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau, inaccesibile acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. To the right of the signature, there is a smaller, less legible handwritten mark or stamp.

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 constituie evaluarea proprietatilor imobiliare situate pe teritoriul administrativ al judetului Salaj.

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

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



1.3. DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind tranzacțiile imobiliare la nivelul județului Salaj, realizate în perioada septembrie-decembrie 2013.

Data finalizării raportului de evaluare este data de 16.12.2013, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.4. SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt :

- informații existente în baza de date a evaluatorului ;
- informații oferite de birourile notariale din județul Salaj ;
- informații regăsite în ziare de mică publicitate, site-uri specializate ;
- alte informații existente în bibliografia de specialitate.

1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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



CAPITOLUL 2 – BAZELE EVALUĂRII GLOBALE

2.1. VALOAREA ESTIMATĂ

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 anume 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

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned on the right side of the page. To its right, there is a small, partially legible stamp or mark.

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

2.3.2. Definirea pietei

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 administrativ 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 anteprixa 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 neadevrate 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 imobiliara, facand-o mai putin atractiva pentru investitii.



2.3.5. Echilibrul pietei

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

Valoarea unei proprietăți depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, de posibilitățile de acces (auto, feroviar), adecvarea funcțională, calitatea tehnică a construcțiilor 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 constructiva 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 deprecierii 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 ascendenta a curbei de evolutie.

La data elaborarii prezentului raport de evaluare, se constata o crestere 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 elaborarii 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;
- valorile constructiilor din tabelele prezentate in raportul de expertiza se aplica la suprafata utila a acestora;
- 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 agentii 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 ulterior.

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

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

Ing. Moldovan Vasile - evaluator ANEVAR , legitimatie nr. 14319 ;



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	61.050	55.770
	Confort I	30	47.670	43.440
	Confort II	23	38.000	37.600
	Confort III	20	24.480	20.860
AP. 2 camera	Confort sport	55	111.330	101.960
	Confort I	50	97.660	89.280
	Confort II	36	70.300	64.230
AP. 3 camera	Confort sport	78	150.050	137.770
	Confort I	65	120.840	110.870
	Confort II	48	95.390	87.720
AP. 4 camera	Confort sport	100	163.270	149.350
	Confort I	80	135.460	124.090
	Confort II	60	108.850	99.960

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	IA	37	68.400	63.200	59.900
	I	24	46.300	42.700	39.100
	II	20	29.300	24.500	19.600
AP. 2 camere	IB	61	128.700	121.500	117.700
	IA	58	118.100	109.400	105.000
	I	52	105.900	98.000	94.100
AP. 3 camere	II	42	85.500	78.600	75.700
	IB	77	161.400	150.300	144.700
	IA	74	149.800	139.100	133.800
AP. 4 camere	I	66	133.500	124.000	119.300
	IB	93	193.100	189.100	183.700
	IA	90	180.400	177.900	174.000
AP. 5 camere	I	81	148.500	139.300	136.900
	IB	110	220.500	217.400	197.000
	IA	107	214.500	211.500	191.500
	I	98	203.400	196.500	189.500

III. 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	73.800	68.500	64.700	59.500
AP. 2 camere	60	138.500	132.700	126.500	116.400
AP. 3 camere	80	166.800	155.500	149.600	137.700
AP. 4 camere	100	201.600	197.600	192.000	176.500

Nota :

- 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%.
- La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.
- La garsonierele si apartamentele cu 1-3 camere, la care suprafata aferenta gradului de confort e sub cea mai mica suprafata, cu peste 25%, valorile reprezinta 60% din valoarea aferenta gradelor II, respectiv I.

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 : $166.800 \text{ lei} \times 120\% = 200.160 \text{ lei}$;
- 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 : $166.800 \text{ lei} \times 120\% = 200.160 \text{ lei}$
- 3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;
Se verifica daca suprafata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :
 $71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$ (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;
Valoarea apartamentului va fi : $73.800 \text{ lei} \times 140\% = 103.320 \text{ lei}$;
-) Pentru o garsoniera confort III - suprafata 10,32 mp ;
Se verifica daca suprafata este mai mica cu peste 25%, decat suprafetele din tabel :
 $10,32 \text{ mp} / 20 \text{ mp} \times 100 = 51,6\%$ (rezulta o suprafata mai mica cu 48,4% decat cea din tabel) ;
Valoarea garsonierei va fi $29.300 \text{ lei} \times 60\% = 17.580 \text{ lei}$;




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	IA	37	58.100	53.800	51.000
	I	24	39.400	36.300	33.200
AP. 2 camere	IB	61	108.800	102.700	99.600
	IA	58	100.000	92.500	88.700
	I	52	89.600	82.900	79.600
	II	42	72.300	66.900	64.300
AP. 3 camere	IB	77	129.900	121.000	116.500
	IA	74	120.700	112.100	107.800
	I	66	107.600	100.000	96.100
AP. 4 camere	IB	93	155.400	152.300	148.000
	IA	90	145.300	143.200	140.100
	I	81	119.700	112.000	110.200
AP. 5 camere	IB	110	184.600	181.900	165.000
	IA	107	179.600	177.000	160.300
	I	98	170.200	164.500	158.700

1.

V. **SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE**

Destinatia spatiului	VALOARE SPATIU (Lei/mp)		
	Zona de amplasare a imobilului		
	A	B	C
POD	314	293	282
USCATOR	734	683	658

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.
3. La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Construite inainte de anul 1977		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	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:	410	810	1240	1774	1976	2226				
	spatii la mansarda *	308	608	930	1331	1482	1670				
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	205	405	620	887	988	1113				
	pod *	62	122	186	266	296	334				
	terase acoperite *	39	55	62	69	76	84				
	terase descoperite *	25	36	41	45	51	57				
ZONA B	Casa de locuit:	370	740	1120	1592	1762	1986				
	spatii la mansarda *	278	555	840	1194	1322	1490				
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	185	370	560	796	881	993				
	pod *	56	111	168	239	264	298				
	terase acoperite *	37	53	60	66	74	81				
	terase descoperite *	24	34	39	43	48	55				
ZONA C	Casa de locuit:	350	690	1049	1502	1671	1797				
	spatii la mansarda *	263	518	787	1127	1253	1348				
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	175	345	525	751	836	899				
	pod *	53	104	157	225	251	270				
	terase acoperite *	34	49	56	62	68	75				
	terase descoperite *	23	33	37	41	46	49				
ZONA D	Casa de locuit:	330	650	988	1411	1569	1686				
	spatii la mansarda *	248	488	741	1058	1177	1265				
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	165	325	494	706	785	843				
	pod *	50	98	148	212	235	253				
	terase acoperite *	33	47	52	59	65	70				
	terase descoperite *	22	31	34	38	43	46				

* Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

VII. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		A	B	C	D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	2.150	1.960	1.860	1.860
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	1.720	1.570	1.490	1.490
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.990	2.810	2.630	2.450
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	220	200	190	170
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	460	420	390	300
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2.670	2.370	2.190	2.000
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	3.450	2.990	2.810	2.630
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1.830	1.740	1.660	1.460
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1.280	1.190	1.100	1.010
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1.098	1.026	936	864
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1.660	1.460	1.370	1.190
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	550	490	440	390
	Platforme betonate	50	40	40	40
	Garaje	230	200	200	180
	Parcari	30	20	20	20

VIII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.)

Denumire constructie	VALOAREA (lei/mp)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
- din caramida	686	632	579	525
- din alte materiale	492	428	332	300
Beciuri, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	342	332	300	257
Garaje (lei/mp.)	492	482	385	332
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	321	278	257	257
- lemn	82	71	61	61
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	65	57	49	49
- tabla	71	63	54	54
Grajd si sura (lei/mp.)	-	-	247	225

IX. TERENURI – Zalau

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti - constructii	Alte categorii
A	148,00	95,00
B	136,00	83,00
C	111,00	70,00
D	78,00	35,00

TEREN EXTRAVILAN						
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)				
		ZALAU			STANA	ORTELEC
		Zona I	Zona II	Zona III		
(A) ARABIL	a	9,63	6,75	5,31	1,44	1,65
	b	6,75	4,76	3,77	0,99	1,10
	c	12,63	8,86	6,87	1,76	2,20
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	10,96	7,75	5,98	1,44	1,76
	b	9,85	6,98	5,42	1,32	1,54
	c	9,85	6,98	5,42	1,32	1,54
	d	12,73	8,96	6,98	1,65	2,10
(L) LIVEZI	a	9,85	6,98	5,42	1,32	1,54
	b	11,85	8,31	6,53	1,54	1,87
	c	9,41	6,64	5,21	1,21	1,54
	d	10,41	7,19	5,76	1,32	1,65
(F) FANETE	a	8,86	6,20	4,87	1,32	1,54
	b	7,86	5,54	4,32	1,10	1,44
	c	7,08	4,98	3,88	0,99	1,32
	d	5,54	3,88	3,10	0,89	0,99
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	8,52	5,98	4,76	1,10	1,44
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	3,21	2,21	1,77	1,54	1,87
	b	8,20	6,64	6,09	1,76	2,10
	c	1,88	1,33	0,99	0,66	0,77
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	8,52	5,98	4,76	1,10	1,44
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	1,66	1,22	0,99	0,22	0,33



ZALAU		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)																			
		ZONA I			ZONA II			ZONA III			STANA			ORTELEC							
		<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80					
(P) PADURI	Grupa	ZALAU																			
		Varsta(ani)																			
	a	0,52	0,73	1,05	1,49	0,52	0,73	1,05	1,49	0,42	0,61	0,87	1,24	0,53	0,59	0,65	0,72	0,53	0,59	0,65	0,72
	b	0,41				0,37				0,33					0,30						0,27
	c	0,47				0,42				0,38					0,34						0,31
d	0,45				0,41				0,37					0,33						0,30	
e	0,33				0,30				0,27					0,23						0,21	

ZALAU		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)									
		ZONA I		ZONA II		ZONA III		STANA		ORTELEC	
		<20	>80	<20	>80	<20	>80	<20	>80	<20	>80
PASUNI	Grupa	ZALAU									
	a	3,90		3,06		2,90		1,24		1,45	
	b	2,34		1,84		1,74		0,74		0,87	
	c	1,40		1,10		1,04		0,44		0,52	
d	0,84		0,66		0,62		0,26		0,31		

X. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).		
	ZALAU		
	Zona I	Zona II	Zona III
Construite pana in anul 2000	1420	1350	1290
Construite dupa anul 2000	1520	1450	1380

XI. 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	217	206	196
Construite dupa anul 1990	237	226	217

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 75% din valoarea imobilului din zona construabila aferenta;
3. Pentru imobilele (terenuri si constructii) situate in intravilanul localitatii Ortelec, valorile de circulatie reprezinta 75% 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 70% 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 45% din valorile de circulatie situate in zona D a municipiului Zalau.
6. Valorile de circulatie la terenurile + constructiile situate in extravilan 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 : 55% ;
 - pentru Valea Mitei : 65% ;
 - pentru Stana : 40%
 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, 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 :

 - 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 pomnole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

(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	IA	37	41.100	39.100	37.100	35.200
	I	24	27.100	25.800	24.500	23.300
	II	20	20.700	18.900	18.000	17.000
AP. 2 camere	IB	61	68.100	64.700	61.500	58.500
	IA	58	62.100	59.000	56.100	53.100
	I	52	55.700	52.900	50.200	47.800
	II	42	44.500	42.200	40.200	38.200
AP. 3 camere	IB	77	110.900	105.400	100.100	95.100
	IA	74	105.000	99.800	94.800	90.000
	I	66	93.600	88.800	84.400	80.200
AP. 4 camere	IB	93	132.700	126.100	119.700	113.800
	IA	90	128.500	122.000	116.000	110.100
	I	81	94.800	90.100	85.600	81.300

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	46.070	43.690	41.530	39.480
AP. 2 camere	60	77.110	72.680	68.890	65.540
AP. 3 camere	80	124.370	118.210	112.260	106.640
AP. 4 camere	100	148.920	141.460	134.430	127.620

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%.
- La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.
- La garsonierele si apartamentele cu 1-3 camere, la care suprafata aferenta gradului de confort e sub cea mai mica suprafata, cu peste 25%, valorile reprezinta 60% din valoarea aferenta gradelor II, respectiv I.

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 : $124.370 \text{ lei} \times 120\% = 149.244 \text{ lei}$;

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 : $124.370 \text{ lei} \times 120\% = 149.244 \text{ lei}$;

- 3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;
 Se verifica daca suprafata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :
 $71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$ (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;
 Valoarea apartamentului va fi : $46.070 \text{ lei} \times 140\% = 64.498 \text{ lei}$;
- 4) Pentru o garsoniera confort III - suprafata 10,32 mp ;
 Se verifica daca suprafata este mai mica cu peste 25%, decat suprafetele din tabel :
 $10,32 \text{ mp} / 20 \text{ mp} \times 100 = 51,6\%$ (rezulta o suprafata mai mica cu 48,4% decat cea din tabel) ;
 Valoarea garsonierei va fi $20.700 \text{ lei} \times 60\% = 12.420 \text{ lei}$;

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	36.160	34.350	32.630	31.010
	I	24	23.920	22.740	21.600	20.520
AP. 2 camere	I.B	61	60.110	57.100	54.240	51.540
	I A	58	54.750	52.020	49.410	46.940
	I	52	49.100	46.640	44.320	42.100
	II	42	39.660	37.680	35.800	34.010
AP. 3 camere	I B	77	97.840	92.940	88.300	83.900
	I A	74	92.580	87.940	83.550	79.380
	I	66	82.570	78.450	74.530	70.790
AP. 4 camere	I B	93	117.080	111.240	105.670	100.390
	I A	90	113.280	107.630	102.260	97.120
	I	81	83.600	79.430	75.450	71.680

IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Destinatia spatiului	VALOARE SPATIU (Lei/mp)			
	Zona de amplasare a imobilului			
	A	B	C	D
POD	216	205	195	185
USCATOR	504	479	455	432

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.
3. La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.

V.CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Construite inainte de anul 1977		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		Material de constructie		Material de constructie		Material de constructie		Material de constructie	
		pereti din lemn, palata, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, palata, 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	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:	237	475	694	987	959	1153	1194	896	1194	896
	spatii la mansarda*	178	356	521	740	719	865	896	896	896	896
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	119	238	347	494	480	577	597	597	597	597
	pod*	36	71	104	148	144	173	179	179	179	179
	terase acoperite*	30	43	49	51	50	60	62	62	62	62
	terase descoperite*	20	28	34	34	33	40	42	42	42	42
ZONA B	Casa de locuit:	218	425	620	894	867	1040	1080	1080	1080	1080
	spatii la mansarda*	164	319	465	671	650	780	810	810	810	810
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	109	213	310	447	434	520	540	540	540	540
	pod*	33	64	93	134	130	156	162	162	162	162
	terase acoperite*	28	41	47	49	48	57	60	60	60	60
	terase descoperite*	19	26	32	33	32	38	39	39	39	39
ZONA C + D	Casa de locuit:	208	406	589	840	816	978	1029	1029	1029	1029
	spatii la mansarda*	156	305	442	630	612	734	772	772	772	772
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	104	203	295	420	408	489	515	515	515	515
	pod*	31	61	88	126	122	147	154	154	154	154
	terase acoperite*	26	38	45	46	45	54	57	57	57	57
	terase descoperite*	18	25	30	31	30	35	37	37	37	37

* Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)		
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
		A	B	C+D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1.560	1.330	1.250
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	1.250	1.060	1.000
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.220	2.050	1.860
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	200	180	130
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	360	340	270
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2.220	2.060	1.910
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2.830	2.580	2.300
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1.510	1.420	1.250
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1.060	980	890
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1.010	940	830
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1.330	1.160	1.060
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	410	360	310
	Platforme betonate	30	30	20
	Garaje	140	130	110
	Parcari	20	20	20

VII. ANEXE (bucatarie de vara, garaje, magazii, etc.)

Denumire constructie	VALOARE (Lei/mp)		
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
	A	B	C+D
Bucatarie de vara			
din caramida	426	406	312
din alte materiale	260	240	188
Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	260	228	146
Garaje (lei/mp.)	344	302	208
Magazii (lei/mp.)			
- zidarie	176	146	114
- lemn	40	31	31
Soproane (lei/mp.)			
- lemn	32	23	23
- tabla	35	27	27
Grajd si sura (lei/mp.)	-	168	149

VIII. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOAREA DE CIRCULATIE	
	Curți-construcții	Alte categorii
A	82	31
B	72	27
C	52	22
D	41	16

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		SIMLEU SILVANIEI
(A) ARABIL	a	1,18
	b	0,86
	c	1,50
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,83
	b	1,64
	c	1,64
	d	2,12
(L) LIVEZI	a	1,64
	b	1,93
	c	1,54
	d	1,74
(F) FANETE	a	0,96
	b	0,87
	c	0,77
	d	0,58
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0,77
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,29
	b	0,77
	c	0,16
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0,77
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0,48

SIMLEU S.	(P) PADURI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)				
			Varsta (ani)				
			<20	<40	<80	>80	
		a	0,27	0,42	0,65	1,00	
		b	0,25				
		c	0,29				
		d	0,28				
		e	0,20				
SIMLEU S.	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)				
			a	0,84			
			b	0,67			
			c	0,54			
			d	0,35			

IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	SIMLEU SILVANIEI
Construite pana in anul 2000	800
Construite dupa anul 2000	900

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

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	SIMLEU SILVANIEI
Construite inainte de anul 1990	119
Construite dupa anul 1990	141

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 75%, fata de valorile stabilite la zona D sau de la extravilan oras dupa caz.
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 :

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, coacăze ;

d) pepiniere pomicole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

(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 împadurite : 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 împadurite ;
- 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 împaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi împadurite, 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.

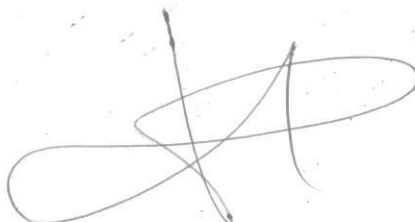
(CC) Cai de comunicatii

(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) 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.



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	44.030	41.820	39.620	37.430
	I	24	32.940	31.300	29.640	28.000
	II	20	25.890	24.040	20.340	18.500
AP. 2 camere	I B	61	77.270	73.410	69.560	65.680
	I A	58	68.030	64.630	61.230	57.810
	I	52	63.650	60.480	57.290	54.100
	II	42	51.420	48.840	46.280	43.700
AP. 3 camere	I B	77	100.810	95.770	90.720	85.700
	I A	74	93.510	88.850	84.160	79.500
	I	66	83.410	79.240	75.080	70.910
AP. 4 camere	I B	93	132.140	125.520	118.910	112.310
	I A	90	127.860	121.480	115.080	108.680
	I	81	109.030	103.580	98.120	92.670

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	49.380	46.910	44.440	41.970
AP. 2 camere	60	86.670	82.340	78.000	73.670
AP. 3 camere	80	113.060	107.420	101.760	96.100
AP. 4 camere	100	148.190	140.790	133.360	125.960

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%.
- La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.
- La garsonierele si apartamentele cu 1-3 camere, la care suprafata aferenta gradului de confort e sub cea mai mica suprafata, cu peste 25%, valorile reprezinta 60% din valoarea aferenta gradelor II, respectiv I.

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 : $116.060 \text{ lei} \times 120\% = 135.672 \text{ lei}$;

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 : $113.060 \text{ lei} \times 120\% = 135.672 \text{ lei}$;

- 3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;
 Se verifica daca suprafata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :
 $71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$ (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;
 Valoarea apartamentului va fi : $49.380 \text{ lei} \times 140\% = 69.132 \text{ lei}$;
- 4) Pentru o garsoniera confort IJJ - suprafata 10,32 mp ;
 Se verifica daca suprafata este mai mica cu peste 25%, decat suprafetele din tabel :
 $10,32 \text{ mp} / 20 \text{ mp} \times 100 = 51,6\%$ (rezulta o suprafata mai mica cu 48,4% decat cea din tabel) ;
 Valoarea garsonierei va fi $25.890 \text{ lei} \times 60\% = 15.534 \text{ lei}$;

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	IA	37	39.980	37.990	35.990	33.980
	I	24	29.910	28.410	26.910	25.430
AP. 2 camere	IB	61	70.150	66.640	63.150	59.630
	IA	58	61.770	58.670	55.580	52.500
	I	52	57.780	54.900	52.020	49.120
	II	42	46.670	443.390	42.010	39.680
AP. 3 camere	IB	77	91.540	86.960	82.380	77.800
	IA	74	84.910	80.670	76.420	72.170
	I	66	75.730	71.940	68.170	64.380
AP. 4 camere	IB	93	119.960	113.970	107.960	101.970
	IA	90	116.080	110.280	104.470	98.670
	I	81	98.990	94.040	89.080	84.150

IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Destinatia spatiului	VALOARE SPATIU (Lei/mp)			
	Zona de amplasare a imobilului			
	A	B	C	D
POD	196	187	177	167
USCATOR	458	435	412	390

- 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.
 3. La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.

V. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare a imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Construite inainte de anul 1977		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		Material de constructie		Material de constructie		Material de constructie		
		pereti din lemn, paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, paiant a, 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	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	
	Casa de locuit:	VALOARE (Lei/mp)								
ZONA A	spatii la mansarda *	192	374	641	914	1000	1059	1111		
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	144	281	481	686	750	794	833		
	pod*	96	187	321	457	500	530	556		
	terase acoperite*	29	56	96	137	150	159	167		
	terase descoperite*	33	48	55	61	66	70	75		
ZONA B	Casa de locuit:	23	32	37	41	45	47	49		
	spatii la mansarda *	172	333	557	799	826	875	916		
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	129	250	418	599	620	656	687		
	pod*	86	167	279	400	413	438	458		
	terase acoperite*	26	50	84	120	124	131	137		
ZONA C	terase descoperite*	33	47	54	60	65	69	72		
	Casa de locuit:	22	31	36	40	44	46	48		
	spatii la mansarda *	162	313	504	704	847	896	947		
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	122	235	378	528	635	672	710		
	pod*	81	157	252	352	424	448	474		
ZONA D	terase acoperite*	24	47	76	106	127	134	142		
	terase descoperite*	32	46	51	58	63	67	70		
	Casa de locuit:	22	30	34	38	42	44	46		
	spatii la mansarda *	162	303	483	694	816	844	885		
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	122	227	362	521	612	633	664		
ZONA D	pod*	81	152	242	347	408	422	443		
	terase acoperite*	24	45	72	104	122	127	133		
	terase descoperite*	31	44	50	56	61	65	68		
		21	29	24	28	41	43	45		

*Se utilizează aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		A	B	C	D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1.514	1.443	1.363	1.302
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	1.210	1.150	1.090	1.040
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.130	1.908	1.796	1.726
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	192	172	141	131
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	364	343	282	273
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2.099	1.897	1.756	1.686
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2.402	2.130	2.049	1.867
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1.423	1.241	1.161	1.060
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1.060	980	888	808
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1.009	938	837	767
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1.161	1.060	980	888
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comerț (pos bascul, remiza, etc)	333	293	242	192
	Platforme betonate	30	26	19	19
	Garaje	151	141	122	111
	Parcari	20	19	8	8

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

Denumire constructie	VALOAREA (Lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	A	B	C	D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
din caramida	454,00	408,00	333,00	325,00
din alte materiale	299,00	268,00	226,00	220,00
Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp)	218,00	192,00	179,00	130,00
Garaje (lei/mp.)	362,00	317,00	297,00	217,00
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	144,00	124,00	88,00	72,00
- lemn	36,00	31,00	22,00	18,00
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	29,00	25,00	18,00	14,00
- tabla	32,00	28,00	19,00	15,00
Grajd si sura (lei/mp.)	-	172,00	147,00	123,00

VIII. TERENURI – JIBOU

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	61	32
B	48	25
C	33	16
D	13	8

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)
		JIBOU
(A) ARABIL	a	1,15
	b	0,84
	c	1,47
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,37
	b	1,26
	c	1,26
	d	1,58
(L) LIVEZI	a	1,26
	b	1,58
	c	1,15
	d	1,37
(F) FANETE	a	1,05
	b	0,95
	c	0,95
	d	0,73
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0,73
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,32
	b	0,73
	c	0,10
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0,73
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0,32

JIBOU	(P) PADURI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Varsta (ani)			
			<20	<40	<80	>80
		a	0,31	0,47	0,72	1,10
		b		0,29		
		c		0,33		
		d		0,32		
		e		0,23		
JIBOU	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
		a		0,84		
		b		0,67		
		c		0,54		
		d		0,35		

IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

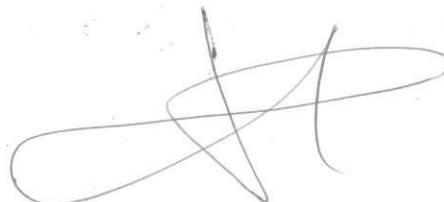
VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	JIBOU
Construite pana in anul 2000	690
Construite dupa anul 2000	891

X. 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	119
Construite dupa anul 1990	141

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 75%, din valorile de circulatie ale imobilelor din zona D sau de la extravilan oras dupa caz.
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 :
 - 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 ;**(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.

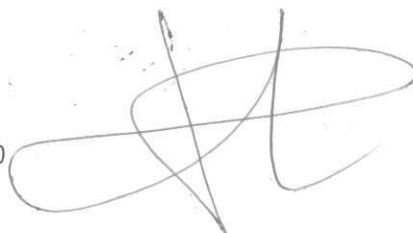
(CC) Cai de comunicatii

(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) 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.



4. ORASUL CEHU 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.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	41.390	40.160	36.940	32.510
	I	24	26.870	26.060	23.980	21.090
	II	20	15.700	13.950	12.210	10.470
AP. 2 camere	I B	61	58.580	56.810	52.280	46.000
	I A	58	55.720	54.040	49.710	43.750
	I	52	42.830	41.540	38.230	33.640
	II	42	34.600	33.560	30.880	27.160
AP. 3 camere	I B	77	76.120	73.840	67.930	59.770
	I A	74	58.940	57.170	52.590	46.290
	I	66	54.280	52.650	48.440	42.640
AP. 4 camere	I B	93	91.700	88.940	81.830	72.010
	I A	90	82.900	80.410	73.970	65.100
	I	81	72.370	70.200	64.590	56.830

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	47.790	46.360	42.660	37.530
AP. 2 camere	60	67.640	65.610	60.370	53.130
AP. 3 camere	80	87.900	85.250	78.430	69.020
AP. 4 camere	100	105.900	102.710	94.490	83.150

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%.
- La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.
- La garsonierele si apartamentele cu 1-3 camere, la care suprafata aferenta gradului de confort e sub cea mai mica suprafata, cu peste 25%, valorile reprezinta 60% din valoarea aferenta gradelor II, respectiv I.

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 : $87.900 \text{ lei} \times 120\% = 105.480 \text{ lei}$;
- 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 : $87.900 \text{ lei} \times 120\% = 105.480 \text{ lei}$
- 3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;




Se verifica daca supratata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :

$71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$ (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi : $47.790 \text{ lei} \times 140\% = 66.906 \text{ lei}$;

4) Pentru o garsoniera confort III - suprafata 10,32 mp ;

Se verifica daca supratata este mai mica cu peste 25%, decat suprafetele din tabel :

$10,32 \text{ mp} / 20 \text{ mp} \times 100 = 51,6\%$ (rezulta o suprafata mai mica cu 48,4% decat cea din tabel) ;

Valoarea garsonierei va fi $15.700 \text{ lei} \times 60\% = 9.420 \text{ lei}$;

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	IA	37	38.610	37.450	34.450	30.320
	I	24	25.030	24.260	22.320	19.650
AP. 2 camere	IB	61	54.710	53.080	48.830	42.970
	IA	58	52.090	50.530	46.490	40.910
	I	52	40.030	38.810	35.710	31.420
AP. 3 camere	II	42	32.330	31.360	28.850	25.380
	IB	77	71.120	68.980	63.470	55.850
	IA	74	55.110	53.460	49.170	43.280
AP. 4 camere	I	66	50.780	49.260	45.320	39.870
	IB	93	85.750	83.190	76.530	67.360
	IA	90	77.450	75.130	69.120	60.820
	I	81	67.640	65.610	60.370	53.130

IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Destinatia spatiului	VALOARE SPATIU (Lei/mp)			
	Zona de amplasare a imobilului			
	A	B	C	D
POD	148	181	172	163
USCATOR	346	422	401	381

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.

3. La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.

Zona de amplasare a imobilei	Caracteristici imobilei	Peste 100 ani		Construite inainte de anul 1977		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, palanta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, palanta, 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	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:	178	346	579	829	901	958	1008			
	spatii la mansarda*	134	260	434	622	676	719	756			
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	89	173	290	415	451	479	504			
	terase acoperite*	27	52	87	124	135	144	151			
	terase descoperite*	28	40	45	50	54	58	61			
ZONA B	Casa de locuit:	19	26	31	34	38	39	41			
	spatii la mansarda*	169	336	519	738	811	899	949			
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	127	252	389	554	608	674	712			
	terase acoperite*	85	168	260	369	406	450	475			
	terase descoperite*	25	50	78	111	122	135	142			
ZONA C	Casa de locuit:	36	53	59	66	72	79	83			
	spatii la mansarda*	18	25	30	32	35	39	41			
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	159	317	499	709	762	849	888			
	terase acoperite*	119	238	374	532	572	637	666			
	terase descoperite*	80	159	250	355	381	425	444			
ZONA D	Casa de locuit:	24	48	75	106	114	127	133			
	spatii la mansarda*	25	36	41	46	50	56	59			
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	18	25	28	31	33	36	38			
	terase acoperite*	159	307	469	669	732	809	849			
	terase descoperite*	119	230	352	502	549	607	637			
VALOARE (Lei/mp)											
ZONA D	Casa de locuit:	80	154	235	335	366	405	425			
	spatii la mansarda*	24	46	70	100	110	121	127			
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	25	34	40	44	49	54	57			
	terase acoperite*	16	23	26	29	31	34	36			
	terase descoperite*										

*Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		A	B	C	D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1.210	1.100	1.040	970
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	970	880	830	780
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	1.910	1.740	1.650	1.560
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	160	160	150	140
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	340	300	280	270
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	1.890	1.730	1.650	1.560
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2.230	1.990	1.740	1.650
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1.320	1.180	1.050	990
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	990	920	800	730
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	940	870	750	690
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1.120	990	860	860
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza, etc)	210	170	160	150
	Platforme betonate	20	20	10	10
	Garaje	130	120	100	100
	Parcari	10	10	10	10

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

Denumire constructie	VALOARE (lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	A	B	C	D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
din caramida	406	385	312	312
din alte materiale	281	260	218	208
Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	208	176	114	114
Garaje (lei/mp.)	270	228	156	156
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	136	104	84	62
- lem	34	16	16	16
Soproane (lei/mp.)				
- lem	28	13	13	13
- tabla	30	14	14	14
Grajd si sura (lei/mp.)	-	142	124	100

VIII. TERENURI – CEHU-SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	33,30	14,60
B	23,60	12,30
C	17,10	9,00
D	9,70	5,60

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)
		CEHU SILVANIEI
(A) ARABIL	a	1,06
	b	0,74
	c	1,28
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,28
	b	1,16
	c	1,16
	d	1,48
(L) LIVEZI	a	1,16
	b	1,38
	c	1,06
	d	1,28
(F) FANETE	a	0,96
	b	0,84
	c	0,74
	d	0,54
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0,74
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,32
	b	0,74
	c	0,10
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0,74
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0,32

CEHU SILV.	(P) PADURI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Varsta (ani)			
			<20	<40	<80	>80
		a	0,31	0,44	0,63	0,90
		b	0,26			
		c	0,30			
		d	0,29			
		e	0,21			
CEHU SILV.	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
		a	0,74			
		b	0,59			
		c	0,47			
		d	0,31			

IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	CEHU-SILVANIEI
Construite pana in anul 2000	670
Construite dupa anul 2000	710

X. 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	102
Construite dupa anul 1990	133

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 (terenuri + constructii), situate in satele apartinatoare orasului Cehu Silvaniei, valorile de circulatie reprezinta 75% din valorile stabilite la zona D sau de la extravilan oras dupa caz.
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 :

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 pomicele : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

(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) 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	IA	37	33.670	30.460	27.210	25.270
	I	24	23.180	18.920	16.390	15.130
Apartament cu 2 camere	IB	61	43.150	35.250	29.620	24.530
	IA	58	41.030	33.520	28.180	23.310
	I	52	34.010	27.440	23.520	20.030
Apartament cu 3 camere	IB	77	50.340	40.630	34.820	30.950
	IA	74	46.700	37.180	30.990	28.510
	I	66	41.720	33.160	27.640	25.430
Apartament cu 4 camere	IB	93	65.810	49.060	42.050	35.820
	IA	90	58.800	45.230	40.710	34.680
	I	81	52.880	42.730	39.340	32.560

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	38.890	35.180	31.440	29.190
AP. 2 camere	60	49.830	40.730	34.220	28.330
AP. 3 camere	80	58.150	46.920	40.240	35.750
AP. 4 camere	100	76.030	56.680	48.580	41.380

III. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Destinatia spatiului	VALOARE SPATIU (Lei/mp)			
	Zona de amplasare a imobilului			
	A	B	C	D
POD	98	79	68	60
USCATOR	229	185	158	141

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%.
 - La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.
 - La garsonierele si apartamentele cu 1-3 camere, la care suprafata aferenta gradului de confort e sub cea mai mica suprafata, cu peste 25%, valorile reprezinta 60% din valoarea aferenta gradelor II, respectiv I.

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 : $58.150 \text{ lei} \times 120\% = 69.780 \text{ lei}$;

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 : $58.150 \text{ lei} \times 120\% = 69.780 \text{ lei}$;

- 3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;
Se verifica daca suprafata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :
 $71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$, (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;
Valoarea apartamentului va fi : $38.890 \text{ lei} \times 140\% = 54.446 \text{ lei}$;
- 4) Pentru o garsoniera confort III - suprafata 10,32 mp ;
Se verifica daca suprafata este mai mica cu peste 25%, decat suprafetele din tabel :
 $10,32 \text{ mp} / (24 \text{ mp} \times 100) = 43\%$ (rezulta o suprafata mai mica cu 57% decat cea din tabel) ;
Valoarea garsonierei va fi $23.180 \text{ lei} \times 60\% = 13.908 \text{ lei}$;

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



IV. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare a imobilului	Caracteristici imobil		Peste 100 ani		Construite inainte de anul 1977	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 in locuitori	pereti din lemn, paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau in locuitori	pereti din caramida, piatra sau in locuitori	pereti din caramida, piatra sau in locuitori	pereti din caramida, piatra sau in locuitori	pereti din caramida, piatra sau in locuitori
VALOARE (Lei/mp)								
ZONA A	Casa de locuit:	124	246	256	366	499	863	906
	spatii la mansarda*	93	185	192	275	374	647	680
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	62	123	128	183	250	432	453
		19	37	38	55	75	129	136
ZONA B	Casa de locuit:	98	197	209	298	403	688	723
	spatii la mansarda*	74	148	157	224	302	516	542
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	49	99	105	149	202	344	362
		15	30	31	45	60	103	108
ZONA C	Casa de locuit:	88	177	184	263	361	611	641
	spatii la mansarda*	66	133	138	197	271	458	481
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	44	89	92	132	181	306	321
		13	27	28	39	54	92	96
ZONA D	Casa de locuit:	69	138	143	206	286	484	510
	spatii la mansarda*	52	104	107	155	215	363	383
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* pod*	35	69	72	103	143	242	255
		10	21	21	31	43	73	77

* Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

V. 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	810
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	650
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	720
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	110
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	120
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	1.070
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	1.610
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1.350
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1.070
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	918
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1.070
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza, etc)	160
	Platforme betonate	20
	Garaje	90
Parcari	10	

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

Denumire constructie	Grupa A	Grupa B	Grupa C	Grupa D
	VALOARE (Lei/mp) ...			
Bucatarie de vara				
din caramida	286,00	275,00	235,00	173,00
din alte materiale	204,00	163,00	143,00	112,00
Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	71,00	51,00	41,00	31,00
Garaje (lei/mp.)	112,00	82,00	61,00	51,00
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	82,00	69,00	59,00	50,00
- lemn	61,00	52,00	44,00	38,00
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	20,00	18,00	16,00	14,00
- tabla	35,00	32,00	29,00	26,00
Grajd si sura (lei/mp.)	64,00	51,00	44,00	40,00



VII. TERENURI

Grupa	INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	16,10	8,80
B	10,70	6,60
C	8,60	4,40
D	6,40	3,40

TEREN EXTRAVILAN					
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
		MEDIU RURAL			
		GRUPA COMUNEI			
		A	B	C	D
(A) ARABIL	a	0,94	0,83	0,73	0,63
	b	0,63	0,53	0,53	0,53
	c	1,14	1,04	0,94	0,83
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,14	1,04	0,94	0,83
	b	1,04	0,94	0,83	0,73
	c	1,04	0,94	0,83	0,73
	d	1,25	1,14	1,04	0,94
(L) LIVEZI	a	1,04	0,94	0,83	0,73
	b	1,14	1,14	0,94	0,94
	c	1,04	0,83	0,83	0,73
	d	1,04	0,94	0,83	0,83
(F) FANETE	a	0,83	0,73	0,63	0,63
	b	0,73	0,73	0,63	0,53
	c	0,63	0,63	0,53	0,53
	d	0,53	0,53	0,41	0,41
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0,63	0,53	0,41	0,41
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,21	0,21	0,21	0,10
	b	0,53	0,53	0,41	0,41
	c	0,10	0,10	0,10	0,10
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0,63	0,53	0,41	0,41
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0,21	0,21	0,21	0,10



		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)															
		Grupa comunei															
Grupa	(P) PADURI	A			B			C			D						
		<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80				
		Varsta (ani)															
a		0,26	0,37	0,61	1,10	0,23	0,33	0,55	1,00	0,22	0,31	0,52	0,95	0,20	0,28	0,47	0,85
b			0,25			0,23					0,21						0,20
c			0,30			0,28					0,26						0,25
d			0,28			0,26					0,24						0,23
e			0,21			0,20					0,19						0,18

		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)															
		Grupa comunei															
Grupa	PASUNI	A			B			C			D						
		a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c				
	MEDIU RURAL																
a			0,57			0,46					0,46						0,41
b			0,46			0,44					0,42						0,40
c			0,37			0,35					0,33						0,31
d			0,30			0,29					0,28						0,27




VIII. 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	540	420	380	300
Construite dupa anul 2000	710	580	500	400

IX. 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	55	43	37	33
Construite dupa anul 1990	62	49	42	38

NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri si constructii) din zonele A - D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele situate in satele resedinta de comuna.
2. Pentru imobilele din intravilan si extravilan (terenuri si constructii), situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 75% din valorile stabilite pentru imobilele din satele resedinta de comuna.
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 ;
 - (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. Moldovan Vasile _____

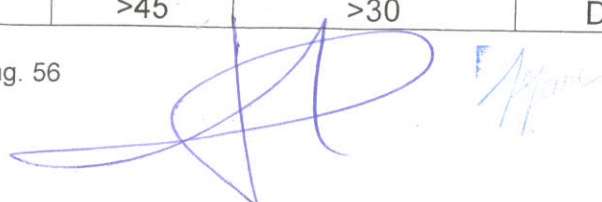
Zalau – decembrie 2013



1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- INTRAVILAN

conform H.C.L. Zalau, nr. 128/20.05.2013

Nr. Crt.	Denumirea strazilor si aleilor		Zona	
Nr. Crt.	DENUMIREA STRAZILOR SI ALEILOR	Nr. imobil	Nr. imobil	ZONA
1.	Strada 1 Mai			A
2.	Strada 9 Mai			A
3.	22 Decembrie 1989	Nr.1-107	Nr.2-112	A
		109-159	114-160	B
		161-219	162-258	B
		>219	>258	C
		171/C,171/D	170/A,170/B,170/C, 170/D, 170/E, 170/F	C
4.	Ady Endre			A
5.	Aiudului			D
6.	Al. Alimpiu Barbulovici			B
7.	Al.Astrei			B
8.	Al.Bradului			B
9.	Al.Dealului			D
10.	Al. Despina Doamna			B
11.	Al. Domnita Balasa			B
12.	Al. Domnita Elenca			C
13.	Al.Kiss Karoly			B
14.	Al.Liliacului			B
15.	Al.Margaretelor			B
16.	Al. Maria Doamna			B
17.	Al.Mesteacanului			B
18.	Al. Movilestilor			B
19.	Al.Narciselor			B
20.	Al. Soarelui			C
21.	Al.Nazuintei			B
22.	Al.Nucilor			A
23.	Al. Pinului			D
24.	Al.Ritmului			B
25.	Al.Rozelor			B
26.	Al.Tineretului			B
27.	Al.Toamnei			B
28.	Al. Marin Preda			D
29.	Al.Turturelelor			B
30.	Alexandru Averescu			D
31.	Alexandru cel Bun			C
32.	Alexandru Ioan Cuza	1-45	2-30	B
		>45	>30	D

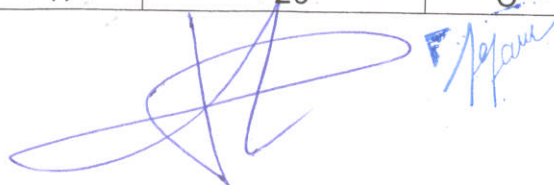


33.	Alexandru Lapusneanu			D
34.	Arinei			D
35.	Alexandru Philippide			D
36.	Alunului			A
37.	'Ana Ipatescu			C
38.	Anatol E. Baconski			B
39.	Andrei Muresanu	Nr.1-9	Nr.2-18	A
		Nr.11-49	Nr.20-64	B
		>49	>64	D
40.	Andrei Saguna	Nr.1-47	Nr.2-64	A
		49-69	66-74	C
		>69	>74	D
41.	Aradului			D
42.	Argesului			D
43.	Ariesului			D
44.	Armand Calinescu			D
45.	Armatei			C
46.	Armoniei			B
47.	Artarului			D
48.	Artur Vaitoanu			D
49.	Avram Iancu			B
50.	Bacaului			D
51.	Baii			A
52.	Barcaului			D
53.	B-dul Mihai Viteazul	Nr.1-35	Nr.2-58	A
		Nr.37-87	Nr.60-88	B
		>87	>88	C
54.	Begoniilor			D
55.	Beiusului			D
56.	Bicazului			D
57.	Bogdan Petriceicu Hasdeu	1-19 blocuri+case	2-16 case	A
		>19	incepand cu blocurile de la nr. 6	B
58.	Bradetului			D
59.	Brinduselor			B
60.	Brasovului			D
61.	Bucurestiului			D
62.	Budai Nagy Antal			B
63.	Bujorilor			B
64.	Camil Baltazar			B
65.	Campului			D
66.	Catinei			D
67.	Caprioarei			B
68.	Castanilor			D
69.	Careiului			D
70.	Carpenului			D
71.	Cascadei	1-5	2	B
		7-23	4-20	C
		>25	>22	D
72.	Cerbului	1-15	2-14	A

		>17	>16	C
73.	Cetatii			C
74.	Cetinei		2-12	B
			>12	C
75.	Cimitirului			C
		>7/B	>10	D
76.	Ciocarliei			B
77.	Ciresului			A
78.	Closca			A
79.	Codrului			B
80.	Colinei			B
81.	Coniferelor			D
82.	Constantei			D
83.	Constantin Angelescu			D
84.	Constantin Argetoianu			D
85.	Constrantin Brancoveanu			D
86.	Corneliu Coposu	Nr.1-73	Nr.2-74	A
		>73	>74	B
87.	Cp.Maxim D.Constantin			A
88.	Craiovei			D
89.	Crangului	Nr. 1-11	Nr. 2-20	B
		>11	>20	D
90.	Crinului			A
91.	Crisan			A
92.	Constantin Dobrogeanu Gherea	Nr.1-61	Nr.2-66	A
		63-93		C
		>93	>66	D
93.	Dacia			A
94.	Decebal			A
95.	Deleni			D
96.	Depozitelor			C
97.	Digului			D
98.	Dimitrie A. Sturdza			D
99.	Dimitrie Cantemir			D
100.	Drumul Sarii			D
101.	Dudului			D
102.	Dumbrava			B
103.	Dumbravita			B
104.	Dumitru Margineanu			B
105.	Daliilor			D
106.	Dunarii			D
107.	Episcopiei			D
108.	Elena Pop			D
109.	Emil Botta			B
110.	Fabricii			B
		>41	>42	D
111.	Fagului			D
112.	Fagetului			D
113.	Frasinului			D
114.	Freziilor			D

115.	Fundatura			D
116.	Galatiului			D
117.	Garofitei			D
118.	Garii			D
119.	General Dragalina			B
120.	George Bacovia			B
121.	George Cosbuc	1-9 A	2-18	A
		>9 A	>18	C
	GEORGE COSBUC legatura cu str.I. Mango			D
122.	Gheorghe Bujor			A
123.	Gheorghe Doja	Nr.1-71	Nr.2-36	A
		>71	>36	B
			Casele de dupa Bradet	D
124.	Gheorghe Lazar			A
125.	Gheorghe Pop de Basesti			D
126.	Gheorghe Sincai			D
127.	Ghioceilor			D
128.	Giurgiului			D
129.	Gorunului			D
130.	Hategului			D
131.	Hunedoarei			D
132.	Ialomitei			D
133.	Iancu de Hunedoara			C
134.	Iasului			D
135.	Iasomieii			D
136.	Industriei			C
137.	Ioan Ardelean Senior			B
138.	Ioan Mango			B
139.	Ion Manolescu			C
140.	Ioan Nichita			B
141.	Ioan Slavici			A
142.	Ion Barbu			A
143.	Ion Caraion			B
144.	Ion Creanga			B
145.	Izvorului			C
146.	Ion Ghica			D
147.	Ion Neculce			B
148.	Iuliu Coroianu			B
149.	Jiului			D
150.	Kincs Gyula			B
151.	Kossuth Lajos			A
152.	Lacului			B
153.	Lascar Catargiu			D
154.	Lazuri			D
155.	Leontin Ghergariu			B
156.	Livezilor			D
157.	Liviu Rebreanu			A
158.	Lt.col.Pretorian			B
159.	Lt.col.Teofil Moldoveanu	Nr.1-15	Nr.2-26	B

		>15	>28	C
160.	Lucian Blaga			C
161.	Luncii			C
162.	Luminisului			B
163.	Lupului			C
164.	Malinului			D
165.	Maciesilor	1-3	Nr.2	C
		>3	>2	D
166.	Macilor			D
167.	Magnoliei			C
168.	Magurice			D
169.	Marin Sorescu			B
170.	Matei Basarab			C
171.	Matei Corvin			D
172.	Maxim Gorki			B
173.	Merilor	1-39	2-32	C
		>39	>32	D
174.	Meses			C
175.	Meteorologiei	1-7	2-16	B
		>9	>16	C
176.	Mihai Eminescu	1-47/A	2-48	A
		47-75	48-70	C
		>75	>70	D
177.	Mihai Kogalniceanu			D
178.	Mircea Cel Batran			D
179.	Miron Radu Paraschivescu			B
180.	Mioritei			B
181.	Moigradului			B
		>52	>19	C
182.	Molidului			D
183.	Morii	1-9	2-34	B
			34-80	C
		>11+ casele vechi cu nr.5, 7, 7A	>80	D
184.	Muresului			D
185.	Nichita Stanescu			D
186.	Nicolae Balcescu	Nr.1	2-6	A
		>1	>6	B
187.	Nicolae Iorga			D
188.	Nicolae Labis			D
189.	Nicolae Titulescu			A
190.	Nuferilor			D
191.	Noua			A
192.	Oborului	1-13	2-16	B
		>13	>16	D
193.	Octavian Goga			A
194.	Olarilor	1-17	2-20	B
		>17	>20	C



195.	Oltului			D
196.	Oradei			D
197.	Ogorului			D
198.	Onului			D
199.	Pacii			A
200.	Padureni	1-59	2-86	B
		>59	>86	D
201.	Padurii	1-21	2-20	B
		>21	>20	D
202.	Pastorilor			D
203.	Paltinului			D
204.	Paraului	1-35	2-40	B
		>35	>40	D
205.	Parcului			A
206.	Parului			D
207.	Pescarilor			D
208.	Petre Dulfu			D
209.	Petre Ispirescu			B
210.	Petri Mor			D
211.	Petru Rares			B
		>34	>45	D
212.	P-ta 1 Decembrie 1918			A
213.	P-ta Iuliu Maniu			A
214.	Pictor Ioan Sima			B
215.	Pietris			B
216.	Plevnei			D
217.	Plopului			D
218.	Pomilor			C
219.	Porolissum			B
		>27 - case	>28 - case	C
			66,66/A,66/B....G	D
220.	Poienitei			D
221.	Ponoarelor			D
222.	Primaverii			D
223.	Prunilor			A
224.	Razboieni			D
225.	Romana			D
226.	Salamon József			B
227.	Salciei			D
228.	Salcamilor			B
229.	Sarmas			B
230.	Scriitorilor			D
231.	Sf.Vineri			B
		Zona case familiale		B
232.	Simion Barnutiu	Nr.1-23	Nr.2-10	A
		>17	>10	B
233.	Simion Oros			A
234.	Siretului			D
235.	Somesului			D



236.	Spicului			C
237.	Stadionului	1-10		A
			>10	B
238.	Stefan Bathori			D
239.	Sipotului			D
240.	Stefan Cel Mare	>169	>144	B
				C
241.	Stefan Golescu			D
242.	Stejarului			D
243.	Stinei			A
244.	Slit.Tuser Teodor			D
245.	Szikszai Lajos			C
246.	Teiului			D
247.	Timisoarei			D
248.	Tipografilor	1-13		B
		>13		D
249.	Titu Maiorescu			D
250.	Torentului			B
251.	Toporasilor			D
252.	Traian			B
253.	Trandafirilor			A
254.	Tudor Arghezi			B
255.	T.Vladimirescu			A
256.	Unirii			A
257.	Vaii			A
258.	Valea Mitii	1	2	B
		>3		D
259.	Vasile Voiculescu			D
260.	Veronica de Salaj			D
261.	Victor Deleu			B
262.	Viilor			D
263.	Viitorului			B
264.	Vanatorilor			D
265.	Visinilor			B
266.	Voievod Gelu			B
267.	Zambilelor			D
268.	Stana-localitatea-toate strazile			D
269.	C. A. Rosetti			D
270.	Ion I. Agarbiceanu			D
271.	Eugen Ionescu			D
272.	Mircea Eliade			D
273.	Mihail Sadoveanu			D
274.	George Calinescu			D
275.	Emil Cioran			D
276.	Anton Pann			D
277.	Aleea Marin Preda			D
278.	Aleea Universitatii			B

1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- EXTRAVILAN

ANEXA NR. 2

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

ZONA I(A)

Nr. crt.	Denumirea parcelei	Obs.
1.	Babuta	
2.	Bercu Rece (Recsecs Bercz)	Spre Aghires (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	
16.	Sarmas	
17.	Sub Recea	
18.	Versantul cu Ceapa (Hagymasoldal)	
19.	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.	Fenyas	
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	

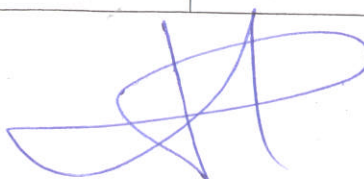


2. ZONAREA ORASULUI SIMLEUL SILVANIEI

conform H.C.L. Zalau, nr. 30/26.05.2011

Denumirea strazilor

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
1 DECEMBRIE 1918	22 DECEMBRIE 1989 PANA LA INTERSECTIA CU STRADA ARINULUI	22 DECEMBRIE 1989 DE LA INTERSECTIA CU STRADA ARINULUI	ARINULUI
PIATA AVRAM IANCU – BLOCURILE MAGURA, MIORITA, SALCAM	1 MAI	AUREL VLAICU	CIOCARLIEI
P-TA 1 MAI	ALEXANDRU VLAHUTA	CARIEREI	CODRILOR
PIATA IULIU MANIU	ANDREI MURESAN	CIMITIRULUI	COTNARI
CETATII	ARGESULUI	CRINULUI	DEALULUI
I. CREANGA	ARMATEI	GAROFITEI	FAGET
LIBERTATII	ATELIERULUI	GRADINILOR	LUNEI
SALCAMULUI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PESCARUSULUI	BIHORULUI	HOREA DE LA INTERSECTIA CU STRADA AUREL VLAICU	OLTULUI
STEPHANUS BATHORY	BRADET	IALOMITEI	SIBIULUI
SIMION BARNUTIU PANA LA INTERSECTIA CU STRADA MIHAI EMINESCU	BUJORILOR	INDEPENDENTEI DE LA INTERSECTIA CU STRADA PRUNDULUI	SOMESULUI
DRAGASANILOR	CARPATI	MARTONFFY STEPHANUS	VIILOR
	CASTANILOR	MARULUI	SAT BIC
	CLOSCA	PANDURILOR	SAT CEHEI
	CRASNEI	PRUNDULUI	SAT PUSTA
	CRISAN	ROZELOR	ALEXANDRU STERCA-SULUTIU
	CUZA VODA	SOARELUI	EMIL LOBONTIU
	DORNEI	TRANDAFIRILOR	IOAN SIMA
	DR. IOAN OSSIAN	ALEXANDRU ACIU	JOE PASTERNAK
	DR. VICTOR DELEU	OLIMPIU BARBULOVICI	PLOPILOR
	DUMBRAVEI	CORNELIU COPOSU	VICTOR GAGA
	FIERARILOR	DEMETRIU COROIANU	
	FLORILOR	EFTIMIE MURGU	
	GARII	HOVANY FERENC	
	GEORGE COSBUC	PETER FERENC	
	GEORGHE BARITIU		
	GEORGHE LAZAR		
	GHIOCEILOR		
	HOREA PANA LA INTERSECTIA CU STRADA AUREL VLAICU		
	INDEPENDENTEI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PRUNDULUI		
	LIVEZILOR		
	MIHAI EMINESCU		
	MIHAIL KOGALNICEANU		
	MIHAIL SADOVEANU		
	MIORITEI		
	NICOLAE BALCESCU		
	NUCULUI		
	NUFARULUI		
	OASULUI		
	OBOR		



	PARTIZANILOR		
	PESCARUSULUI		
	PLUGARILOR		
	SALCAMULUI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PEȘCARUSULUI		
	SIMION BARNUTIU DE LA INTERSECTIA CU STRADA MIHAI EMINESCU		
	STADION		
	SUCEVEI		
	TEIULUI		
	TUDOR VLADIMIRESCU		
	VASILE ALEXANDRI		
	ZAMBILELOR		
	MAGURII		

3. ZONAREA ORASULUI JIBOU

ANEXA NR. 1

conform H.C.L. nr. 32/28.05.2013

DENUMIREA STRAZII			
ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
P-TA 1 DECEMBRIE 1918 NR 15 BISERICA REFORMATA	P-TA 1 DECEMBRIE 1918 DE LA 1-17 EXCLUS FIIND NR. 15	STRADA STADIONULUI NR. DE LA 8 LA NR. 42 SI DE LA NR. 1-35	MORII
SAT VAR	STRADA GAROAFELOR	LIBERTATII EXCLUSE FIIND NUMERELE 25-27	CIUTARIE
SAT CUCEU	STRADA STADIONULUI DE LA NR. 2-6	STRADA 1 MAI DE LA NR. 25-45 SI DE LA NR. 18-28	PARC INDUSTRIAL
SAT RONA	STRADA CASTANILOR	HOREA	
SAT HUSIA	STRADA AVRAM IANCU	CLOSCA	
	STRADA LIBERTATII NR. 25-27	CRISAN	
	STRADA 1 MAI DE LA NR.1-23 SI DE LA NR. 2-16	CONSTRUCTORILOR	
		NUFERILOR	
		22 DECEMBRIE 1989	
		TRAIAN	
		GHEORGHE DOJA	
		TUDOR VLADIMIRESCU	
		LICEULUI	
		SPITALULUI	
		SALCAMILOR	
		PARCULUI	
		WESSELENYI	
		MIKLOS	
		RONEI	
		ODORHEIULUI	
		DELTA CFR	
		VISINILOR	
		TRANDAFIRILOR	
		BAILOR	
		PROGRESULUI	
		LIVEZILOR	
		FUNDATURA RAULUI	
		CIRESILOR	
		ALBINELOR	
		AGRIJULUI	
		PLOPIOR	
		EROILOR	
		BISERICII VECHI	
		TEILOR	
		CRINULUI	
		NUCULUI	
		IZVORULUI	
		AMURGULUI	
		DUMBRAVENI	
		ORIZONTULUI	
		STEJARILOR	
		LAUTARILOR	
		CARAMIDARILOR	
		SOMESULUI	
		FIRIZEI	



4. ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI

ANEXA NR. 5

conform H.C.L. nr. 42/2012

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



5. ZONAREA MEDIULUI RURAL

(comune si sate apartinatoare)

ANEXA NR. 6

Nr.crt	Denumirea comunei	Grupa
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