

# RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)

## SALAJ



- DECEMBRIE 2014 -

## 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 .....

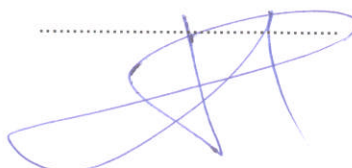
### CAP.5. BAZA LEGALA FOLOSITA .....

### 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 .....                         | 28 |
| ORASUL JIBOU .....                                    | 36 |
| ORASUL CEHU SILVANIEI .....                           | 44 |
| MEDIUL RURAL .....                                    | 52 |

### CAP.7. ANEXE

|  |    |
|--|----|
| ANEXA NR. 1- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU-INTRAVILAN .....   | 62 |
| ANEXA NR. 2- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU - EXTRAVILAN ..... | 69 |
| ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI .....       | 71 |
| ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI JIBOU .....                  | 73 |
| ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI .....         | 74 |
| ANEXA NR. 6- ZONAREA MEDIULUI RURAL .....                  | 75 |





# CAPITOLUL I – PREMIZELE RAPORTULUI DE EVALUARE

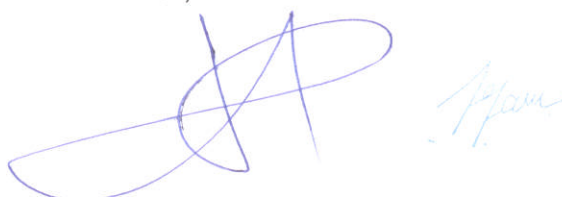
## 1.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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

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

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

- Evaluatorul prin natura muncii sale **nu este obligat sa ofere in continuare asistenta** sau sa depuna marturie in instanta relativ la obiectul prezentului studiu, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil ;
- Raportul este valabil in **conditiile economice, fiscale, juridice si politice** de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie** la data efectuarii lucrarii, existand posibilitatea existentei si altor informatii de care sa nu fi avut cunostiinta ;
- Intrarea in posesie a unei copii a acestui studiu nu implica **dreptul de publicare sau mediatizare** a acestuia fara acordul prealabil al evaluatorului (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului)
- Nu au fost disponibile informatii privind **dreptul de proprietate** asupra proprietatilor imobiliare analizate, acestea presupunandu-se ca fiind valabil si marketabil. Proprietatile sunt evaluate presupunandu-se ca acestea sunt detinute in mod responsabil, sunt administrate competent si sunt disponibile cele mai bune utilizari ;
- Nu au fost executate **studii si masuratori**, datele relative la dimensiuni si caracteristici constructive fiind obtinute din surse considerate de incredere ;
- Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor **reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare**, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Nu am realizat o analiza a cladirilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau, inaccesibile acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemul cladirilor;





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

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

- Previziunile incluse in acest raport sunt utilizate pentru a asista in procesul de evaluare si sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei si evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei.

Astfel, previziunile pot fi subiectul unor modificari ca urmare a schimbarilor conditiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratete de catre evaluator si care pot afecta evolutia valorilor.

- **Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GME 630-Evaluarea bunurilor imobiliare** : nu au fost intreprinse inspectii fizice ale proprietatilor imobiliare analizate.

- **Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GME 630-Evaluarea bunurilor 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 destinatari.

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



### 1.3. DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind tranzacțiile imobiliare la nivelul județului Salaj, realizate în perioada septembrie-decembrie 2014.

Data finalizării raportului de evaluare este data de 16.12.2014, data la care se consideră 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 EVALUARII GLOBALE

### 2.1. VALOAREA ESTIMATA

Metodologia de evaluare globala se regaseste in Standardul International de Practica in Evaluare SEV 300 — "Evaluarea pentru raportarea financiara (IVS 300)", standard publicat in standardele de evaluare ANEVAR 2014.

SEV 300 — "Evaluarea pentru raportarea financiara (IVS 300)", standard publicat in standardele de evaluare ANEVAR 2014, 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 — 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 (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.

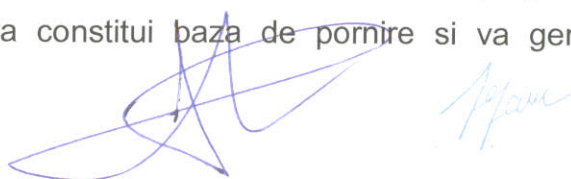
Avand in vedere, specificul prezentului raport a fost estimata o valoare de piata medie.

## 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 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



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.

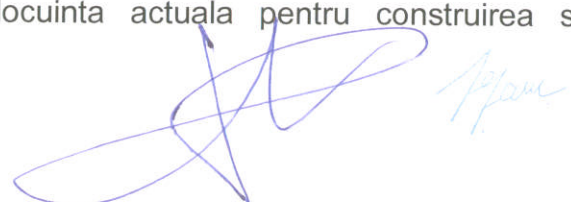
### **2.3.3. Analiza cererii**

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 antepriza care construiesc spatii de tip apartamente sau locuinte in vederea vanzarii;

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

#### **2.3.4. Analiza ofertei competitive**

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

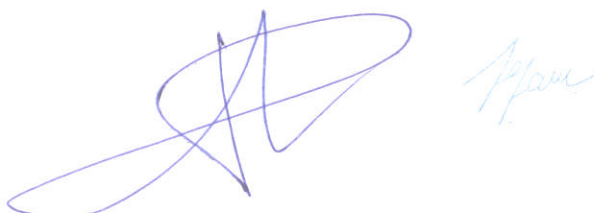
In Romania, numarul proprietatilor destinate locuirii care s-au construit in ultimii ani, raportat la cererea reala, este foarte scazut. Cauzele sunt costul ridicat al finantarii, numarul redus de amplasamente (teren intravilan neocupat) pe care se poate construi. In aceste conditii se opteaza pentru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

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

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

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

Din punct de vedere al investitiilor in proprietati locative, dobanzile ridicate influenteaza piata 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.

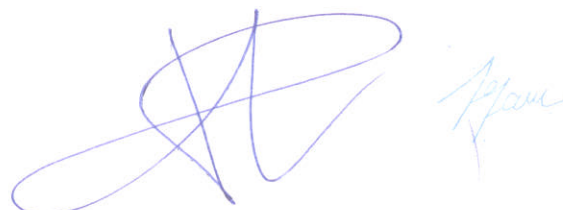
S-au avut in vedere Normele metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile in vederea acordarii despagubirilor prevazute de Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si cele forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului 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 imprevizibila, 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; In cazul in care din acte nu rezulta suprafata utila ci numai suprafata construita, suprafata utila se determina prin aplicarea procentului de 87% din suprafata construita (desfasurata).***
- 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 agentiile de tranzactii imobiliare din judetul Salaj.

## CAPITOLUL 6– REZULTATELE EVALUARII

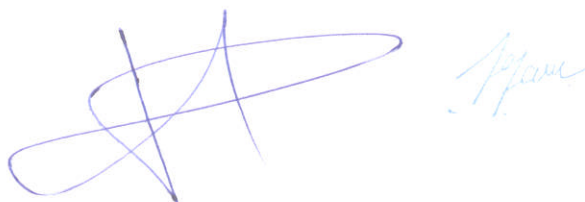
### **6.1. Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului**

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

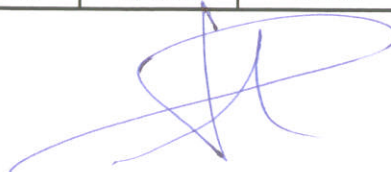
| Nr. camere      | Grad confort  | Supraf. Utila(mp.) | VALOAREA DE CIRCULATIE APARTAMENT<br>( Lei / ap.) |         |
|-----------------|---------------|--------------------|---|---------|
|                 |               |                    | Zona A  | Zona B  |
| AP.<br>1 camera | Confort sport | 37                 | 64.100  | 58.560  |
|                 | Confort I     | 30                 | 50.050  | 45.610  |
|                 | Confort II    | 23                 | 39.900  | 39.480  |
|                 | Confort III   | 20                 | 25.700  | 21.900  |
| AP.<br>2 camera | Confort sport | 55                 | 116.900   | 107.060 |
|                 | Confort I     | 50                 | 102.540   | 93.740  |
|                 | Confort II    | 36                 | 73.820  | 67.440  |
| AP.<br>3 camera | Confort sport | 78                 | 148.550   | 136.390 |
|                 | Confort I     | 65                 | 119.630   | 109.760 |
|                 | Confort II    | 48                 | 94.440  | 86.840  |
| AP.<br>4 camera | Confort sport | 100                | 161.640   | 147.860 |
|                 | Confort I     | 80                 | 134.110   | 122.850 |
|                 | Confort II    | 60                 | 107.760   | 98.960  |

#### 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.<br>1 camera | I A           | 37                    | 69.800                         | 64.500  | 61.100  |
|                 | I             | 24                    | 47.200                         | 43.600  | 39.900  |
|                 | II            | 20                    | 29.900                         | 25.000  | 20.000  |
| AP.<br>2 camere | I B           | 61                    | 131.300                        | 123.900 | 120.100 |
|                 | I A           | 58                    | 120.500                        | 111.600 | 107.100 |
|                 | I             | 52                    | 108.000                        | 100.000 | 96.000  |
|                 | II            | 42                    | 87.200                         | 80.200  | 77.200  |
| AP.<br>3 camere | I B           | 77                    | 164.600                        | 153.300 | 147.600 |
|                 | I A           | 74                    | 152.800                        | 141.900 | 136.500 |
|                 | I             | 66                    | 136.200                        | 126.500 | 121.700 |
| AP.<br>4 camere | I B           | 93                    | 187.300                        | 183.400 | 178.200 |
|                 | I A           | 90                    | 175.000                        | 172.600 | 168.800 |
|                 | I             | 81                    | 144.000                        | 135.100 | 132.800 |
| AP.<br>5 camere | I B           | 110                   | 213.900                        | 210.900 | 191.100 |
|                 | I A           | 107                   | 208.100                        | 205.200 | 185.800 |
|                 | I             | 98                    | 197.300                        | 190.600 | 183.800 |




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

| Nr. camere   | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)   |         |         |         |
|--------------|-----------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|
|              |                       | Zona de amplasare a imobilului |         |         |         |
|              |                       | A                              | B       | C       | D       |
| AP. 1 camera | 35                    | 73.100                         | 67.800  | 64.100  | 58.900  |
| AP. 2 camere | 60                    | 137.100                        | 131.400 | 125.200 | 115.200 |
| AP. 3 camere | 80                    | 163.500                        | 152.400 | 146.600 | 134.900 |
| AP. 4 camere | 100                   | 197.600                        | 193.600 | 188.200 | 173.000 |

#### 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 :  $163.500 \text{ lei} \times 120\% = 196.200 \text{ lei}$  ;

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 :  $163.500 \text{ lei} \times 120\% = 196.200 \text{ lei}$

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 :  $73.100 \text{ lei} \times 140\% = 102.340 \text{ lei}$  ;

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  $29.900 \text{ lei} \times 60\% = 17.940 \text{ lei}$  ;





**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                    | 59.800                         | 55.400  | 52.500  |
|              | I             | 24                    | 40.600                         | 37.400  | 34.200  |
| AP. 2 camere | IB            | 61                    | 112.100                        | 105.800 | 102.600 |
|              | IA            | 58                    | 103.000                        | 95.300  | 91.400  |
|              | I             | 52                    | 92.300                         | 85.400  | 82.000  |
|              | II            | 42                    | 74.500                         | 68.900  | 66.200  |
| AP. 3 camere | IB            | 77                    | 133.800                        | 124.600 | 120.000 |
|              | IA            | 74                    | 124.300                        | 115.500 | 111.000 |
|              | I             | 66                    | 110.800                        | 103.000 | 99.000  |
| AP. 4 camere | IB            | 93                    | 152.300                        | 149.300 | 145.000 |
|              | IA            | 90                    | 142.400                        | 140.300 | 137.300 |
|              | I             | 81                    | 117.300                        | 109.800 | 108.000 |
| AP. 5 camere | IB            | 110                   | 180.900                        | 178.300 | 161.700 |
|              | IA            | 107                   | 176.000                        | 173.500 | 157.100 |
|              | I             | 98                    | 166.800                        | 161.200 | 155.500 |

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

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp)        |     |     |
|----------------------|--------------------------------|-----|-----|
|                      | Zona de amplasare a imobilului |     |     |
|                      | A                              | B   | C   |
| POD                  | 330                            | 308 | 296 |
| USCATOR              | 771                            | 717 | 691 |

**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 inregistrata in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.




## VI. CASE DE LOCUIT

| Zona de amplasare imobil | Caracteristici imobil                                | Peste 60 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, paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn, paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn, paianta, chirpici           | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn, paianta, chirpici           | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn, paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |
| ZONA A                   | Casa de locuit:                                      | 406                                | 802   | 1290                               | 1845  | 2035   | 2088  | 2293   |   |                                    |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 305                                | 602   | 967                                | 1384  | 1526   | 1566  | 1720   |   |                                    |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 203                                | 401   | 645                                | 922   | 1018   | 1044  | 1146   |   |                                    |   |
|                          | pod *  | 61                                 | 121   | 193                                | 277   | 305  | 313   | 344  |   |                                    |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 39                                 | 54  | 64                                 | 72  | 78   | 80  | 87   |   |                                    |   |
|                          | terase descoperite *                                 | 25                                 | 36  | 43                                 | 47  | 53   | 53  | 59   |   |                                    |   |
| ZONA B                   | Casa de locuit:                                      | 366                                | 733   | 1165                               | 1656  | 1815   | 1861  | 2046   |   |                                    |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 275                                | 549   | 874                                | 1242  | 1362   | 1396  | 1535   |   |                                    |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 183                                | 366   | 582                                | 828   | 907  | 931   | 1023   |   |                                    |   |
|                          | pod *  | 55                                 | 110   | 175                                | 249   | 272  | 279   | 307  |   |                                    |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 37                                 | 52  | 62                                 | 69  | 76   | 77  | 83   |   |                                    |   |
|                          | terase descoperite *                                 | 24                                 | 34  | 41                                 | 45  | 49   | 52  | 57   |   |                                    |   |
| ZONA C                   | Casa de locuit:                                      | 347                                | 683   | 1091                               | 1562  | 1721   | 1758  | 1851   |   |                                    |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 260                                | 513   | 818                                | 1172  | 1291   | 1318  | 1388   |   |                                    |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 173                                | 342   | 546                                | 781   | 861  | 880   | 926  |   |                                    |   |
|                          | pod *  | 52                                 | 103   | 163                                | 234   | 259  | 264   | 278  |   |                                    |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 34                                 | 49  | 58                                 | 64  | 70   | 72  | 77   |   |                                    |   |
|                          | terase descoperite *                                 | 23                                 | 33  | 38                                 | 43  | 47   | 48  | 50   |   |                                    |   |
| ZONA D                   | Casa de locuit:                                      | 327                                | 644   | 1028                               | 1467  | 1616   | 1656  | 1737   |   |                                    |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 246                                | 483   | 771                                | 1100  | 1212   | 1242  | 1303   |   |                                    |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 163                                | 322   | 514                                | 734   | 809  | 828   | 868  |   |                                    |   |
|                          | pod *  | 50                                 | 97  | 154                                | 220   | 242  | 248   | 261  |   |                                    |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 33                                 | 47  | 54                                 | 61  | 67   | 69  | 72   |   |                                    |   |
|                          | terase descoperite *                                 | 22                                 | 31  | 35                                 | 40  | 44   | 45  | 47   |   |                                    |   |

\* 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

### A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| 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                  | 2.130                    | 1.940 | 1.840 | 1.840 |
|   | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial                                   | 1.690                    | 1.540 | 1.460 | 1.460 |
|   | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 3.080                    | 2.890 | 2.710 | 2.520 |
|   | Terase la blocurile de locuit neacoperite   | 220                      | 200   | 190   | 170   |
|   | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpanite  | 470                      | 430   | 400   | 310   |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative   | 2.620                    | 2.320 | 2.150 | 1.960 |

### B. IMOBILE CONSTRUITE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil                          | Tipul spatiului  | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) |                    |                  |              |
|--|--|--------------------------|----------------------|--------------------|------------------|--------------|
|  |  |                          | >50ani               | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare  | ZONA A                   | 326                  | 571                | 1.386            | 2.237        |
|  |  | ZONA B                   | 283                  | 494                | 1.201            | 1.939        |
|  |  | ZONA C                   | 266                  | 465                | 1.129            | 1.822        |
|  |  | ZONA D                   | 249                  | 435                | 1.056            | 1.705        |
|  | Constructii industriale din zidarie pentru productie   | ZONA A                   | 173                  | 303                | 735              | 1.187        |
|  |  | ZONA B                   | 164                  | 288                | 699              | 1.128        |
|  |  | ZONA C                   | 157                  | 275                | 667              | 1.076        |
|  |  | ZONA D                   | 138                  | 241                | 586              | 947          |
|  | Constructii cu structura metalica destinate productiei   | ZONA A                   | 121                  | 212                | 514              | 830          |
|  |  | ZONA B                   | 112                  | 197                | 478              | 772          |
|  |  | ZONA C                   | 104                  | 182                | 442              | 713          |
|  |  | ZONA D                   | 95                   | 167                | 406              | 655          |
|  | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | ZONA A                   | 23                   | 40                 | 98               | 158          |
|  |  | ZONA B                   | 21                   | 37                 | 91               | 147          |
|  |  | ZONA C                   | 20                   | 35                 | 84               | 136          |
|  |  | ZONA D                   | 18                   | 32                 | 77               | 125          |
|  | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii  | ZONA A                   | 101                  | 176                | 428              | 692          |
|  |  | ZONA B                   | 94                   | 165                | 400              | 646          |
|  |  | ZONA C                   | 86                   | 150                | 365              | 590          |
|  |  | ZONA D                   | 79                   | 139                | 337              | 544          |
|  | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare   | ZONA A                   | 60                   | 106                | 257              | 415          |
|  |  | ZONA B                   | 57                   | 99                 | 240              | 388          |
|  |  | ZONA C                   | 52                   | 90                 | 219              | 354          |
|  |  | ZONA D                   | 48                   | 83                 | 202              | 327          |






| Caracteristici imobil                          | Tipul spatiului  | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) |                    |                  |              |
|--|--|--------------------------|----------------------|--------------------|------------------|--------------|
|  |  |                          | >50ani               | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)                                 | ZONA A                   | 152                  | 267                | 648              | 1.046        |
|  |  | ZONA B                   | 134                  | 235                | 570              | 920          |
|  |  | ZONA C                   | 126                  | 220                | 535              | 863          |
|  |  | ZONA D                   | 109                  | 191                | 464              | 750          |
|  | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc) | ZONA A                   | 50                   | 88                 | 215              | 346          |
|  |  | ZONA B                   | 45                   | 79                 | 191              | 309          |
|  |  | ZONA C                   | 40                   | 71                 | 172              | 277          |
|  |  | ZONA D                   | 36                   | 63                 | 152              | 246          |
|  | Platforme betonate   | ZONA A                   | 5                    | 8                  | 20               | 31           |
|  |  | ZONA B                   | 4                    | 6                  | 16               | 25           |
|  |  | ZONA C                   | 4                    | 6                  | 16               | 25           |
|  |  | ZONA D                   | 4                    | 6                  | 16               | 25           |
|  | Garaje   | ZONA A                   | 21                   | 37                 | 90               | 145          |
|  |  | ZONA B                   | 18                   | 32                 | 78               | 126          |
|  |  | ZONA C                   | 18                   | 32                 | 78               | 126          |
|  |  | ZONA D                   | 17                   | 29                 | 70               | 113          |
|  | Parcari  | ZONA A                   | 3                    | 5                  | 12               | 19           |
|  |  | ZONA B                   | 2                    | 3                  | 8                | 13           |
|  |  | ZONA C                   | 2                    | 3                  | 8                | 13           |
|  |  | ZONA D                   | 2                    | 3                  | 8                | 13           |

**Nota:** Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VIII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazine, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie                               | VALOAREA (lei/mp)        |        |        |        |
|--|--------------------------|--------|--------|--------|
|  | ZONA DE AMPLASARE IMOBIL |        |        |        |
|  | ZONA A                   | ZONA B | ZONA C | ZONA D |
| <b>Bucatarie de vara (lei/mp)</b>                  |                          |        |        |        |
| - din caramida                                     | 583                      | 537    | 492    | 446    |
| - din alte materiale                               | 418                      | 364    | 282    | 255    |
| <b>Beciuri, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)</b> | 291                      | 282    | 255    | 218    |
| <b>Garaje (lei/mp.)</b>                            | 418                      | 410    | 327    | 282    |
| <b>Magazii (lei/mp.)</b>                           |                          |        |        |        |
| - zidarie  | 331                      | 286    | 265    | 265    |
| - lemn   | 84                       | 73     | 63     | 63     |
| <b>Soproane (lei/mp.)</b>                          |                          |        |        |        |
| - lemn   | 67                       | 59     | 50     | 50     |
| - tabla  | 73                       | 65     | 56     | 56     |
| <b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>                     | -                        | -      | 254    | 232    |
| <b>Piscine exterioare deschise</b>                 | 248                      | 215    | 199    | 199    |
| <b>Piscine, bai de abur, saune, in cladiri</b>     | 641                      | 591    | 541    | 491    |

## IX. TERENURI – Zalau

| Zona  | TEREN INTRAVILAN                |  |              |
|---|---------------------------------|--|--------------|
|   | VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.) |  |              |
|   | Curti - constructii             | Alte categorii   |              |
| Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) |                                 | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |              |
| <b>A</b>  | <b>141,00</b>                   | <b>86,00</b>   | <b>76,00</b> |
| <b>B</b>  | <b>130,00</b>                   | <b>75,00</b>   | <b>66,00</b> |
| <b>C</b>  | <b>106,00</b>                   | <b>63,00</b>   | <b>35,00</b> |
| <b>D</b>  | <b>74,00</b>                    | <b>32,00</b>   | <b>18,00</b> |

**Nota:** Pretul terenurilor intravilane pentru alte categorii, la terenurile cu suprafete mai mari de 1.000 mp, criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp se aplica la fiecare amplasament al terenului.

| TEREN EXTRAVILAN  |       |                                  |         |          |       |         |
|---|-------|----------------------------------|---------|----------|-------|---------|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN  | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |         |          |       |         |
|   |       | ZALAU                            |         |          | STANA | ORTELEC |
|   |       | Zona I                           | Zona II | Zona III |       |         |
| (A) ARABIL  | a     | 7,70                             | 5,74    | 4,78     | 1,37  | 1,57    |
|   | b     | 5,40                             | 4,05    | 3,39     | 0,94  | 1,05    |
|   | c     | 10,10                            | 7,53    | 6,18     | 1,67  | 2,09    |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE  | a     | 8,77                             | 6,59    | 5,38     | 1,37  | 1,67    |
|   | b     | 7,88                             | 5,93    | 4,88     | 1,25  | 1,46    |
|   | c     | 7,88                             | 5,93    | 4,88     | 1,25  | 1,46    |
|   | d     | 10,18                            | 7,62    | 6,28     | 1,57  | 2,00    |
| (L) LIVEZI  | a     | 7,88                             | 5,93    | 4,88     | 1,25  | 1,46    |
|   | b     | 9,48                             | 7,06    | 5,88     | 1,46  | 1,78    |
|   | c     | 7,53                             | 5,64    | 4,69     | 1,15  | 1,46    |
|   | d     | 8,33                             | 6,11    | 5,18     | 1,25  | 1,57    |
| (F) FANETE  | a     | 7,09                             | 5,27    | 4,38     | 1,25  | 1,46    |
|   | b     | 6,29                             | 4,71    | 3,89     | 1,05  | 1,37    |
|   | c     | 5,66                             | 4,23    | 3,49     | 0,94  | 1,25    |
|   | d     | 4,43                             | 3,30    | 2,79     | 0,85  | 0,94    |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE   | a     | 6,82                             | 5,08    | 4,28     | 1,05  | 1,37    |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF  | a     | 2,57                             | 1,88    | 1,59     | 1,46  | 1,78    |
|   | b     | 6,56                             | 5,64    | 5,48     | 1,67  | 2,00    |
|   | c     | 1,50                             | 1,13    | 0,89     | 0,63  | 0,73    |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a     | 6,82                             | 5,08    | 4,28     | 1,05  | 1,37    |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE   | a     | 1,33                             | 1,04    | 0,89     | 0,21  | 0,31    |



|       |            | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |      |      |         |      |      |          |      |      |       |      |      |         |      |      |
|-------|------------|---------------------------------|------|------|---------|------|------|----------|------|------|-------|------|------|---------|------|------|
|       |            | ZALAU                           |      |      |         |      |      |          |      |      |       |      |      |         |      |      |
| ZALAU | Grupa      | 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 | 0,55                            | 0,77 | 1,10 | 0,55    | 0,77 | 1,10 | 1,56     | 0,44 | 0,64 | 0,91  | 1,30 | 0,56 | 0,62    | 0,68 | 0,76 |
|       |            | 0,43                            |      |      | 0,39    |      |      | 0,35     |      |      | 0,32  |      |      | 0,28    |      |      |
|       |            | 0,49                            |      |      | 0,44    |      |      | 0,40     |      |      | 0,36  |      |      | 0,33    |      |      |
|       |            | 0,47                            |      |      | 0,43    |      |      | 0,39     |      |      | 0,35  |      |      | 0,32    |      |      |
|       |            | 0,35                            |      |      | 0,32    |      |      | 0,28     |      |      | 0,24  |      |      | 0,22    |      |      |

|       |        | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |      |      |         |      |      |          |      |      |       |      |      |         |      |      |
|-------|--------|---------------------------------|------|------|---------|------|------|----------|------|------|-------|------|------|---------|------|------|
|       |        | ZALAU                           |      |      |         |      |      |          |      |      |       |      |      |         |      |      |
| ZALAU | Grupa  | ZONA I                          |      |      | ZONA II |      |      | ZONA III |      |      | STANA |      |      | ORTELEC |      |      |
|       |        | <20                             | <40  | >80  | <20     | <40  | >80  | <20      | <40  | >80  | <20   | <40  | >80  | <20     | <40  | >80  |
|       | PASUNI | 3,51                            | 2,11 | 1,26 | 2,75    | 1,66 | 0,99 | 2,61     | 1,57 | 0,94 | 0,56  | 1,12 | 0,67 | 0,40    | 0,47 | 0,28 |
|       |        | 0,76                            |      |      | 0,59    |      |      | 0,56     |      |      | 0,23  |      |      | 0,28    |      |      |

*Spam*

## 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 | 1350                             | 1280    | 1230     |
| Construite dupa anul 2000    | 1440                             | 1380    | 1310     |

## 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 | 210                              | 200     | 190      |
| Construite dupa anul 1990    | 230                              | 219     | 210      |

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri si constructii) din zonele A - D din tabel, privesc valorile de circulatie pentru imobilele (terenuri + constructii) din municipiul Zalau, incadrate pe aceste zone.
2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in zone cu restrictii de construire, valoarea de circulatie reprezinta 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 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) 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, torrenti, saraturi cu crusta, mocirle si smacuri, gropile de imprumut si cariere, halde de steril.

## A2. ORASUL SIMLEUL SILVANIEI

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

| Nr. camere   | Tip de marime | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.) |         |         |         |
|--------------|---------------|---------------------|------------------------------|---------|---------|---------|
|              |               |                     | A                            | B       | C       | D       |
| AP. 1 camera | I A           | 37                  | 41.900                       | 39.900  | 37.800  | 35.900  |
|              | I             | 24                  | 27.600                       | 26.300  | 25.000  | 23.800  |
|              | II            | 20                  | 21.100                       | 19.300  | 18.400  | 17.300  |
| AP. 2 camere | I B           | 61                  | 69.500                       | 66.000  | 62.700  | 59.700  |
|              | I A           | 58                  | 63.300                       | 60.200  | 57.200  | 54.200  |
|              | I             | 52                  | 56.800                       | 54.000  | 51.200  | 48.800  |
|              | II            | 42                  | 45.400                       | 43.000  | 41.000  | 39.000  |
| AP. 3 camere | I B           | 77                  | 107.600                      | 102.200 | 97.100  | 92.200  |
|              | I A           | 74                  | 101.900                      | 96.800  | 92.000  | 87.300  |
|              | I             | 66                  | 90.800                       | 86.100  | 81.900  | 77.800  |
| AP. 4 camere | I B           | 93                  | 128.700                      | 122.300 | 116.100 | 110.400 |
|              | I A           | 90                  | 124.600                      | 118.300 | 112.500 | 106.800 |
|              | I             | 81                  | 92.000                       | 87.400  | 83.000  | 78.900  |

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

| Nr. camere   | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)   |         |         |         |
|--------------|-----------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|
|              |                       | Zona de amplasare a imobilului |         |         |         |
|              |                       | A                              | B       | C       | D       |
| AP. 1 camera | 35                    | 45.610                         | 43.250  | 41.110  | 39.090  |
| AP. 2 camere | 60                    | 76.340                         | 71.950  | 68.200  | 64.880  |
| AP. 3 camere | 80                    | 121.880                        | 115.850 | 110.010 | 104.510 |
| AP. 4 camere | 100                   | 145.940                        | 138.630 | 131.740 | 125.070 |

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 :  $121.880 \text{ lei} \times 120\% = 146.256 \text{ lei}$  ;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $121.880 \text{ lei} \times 120\% = 146.256 \text{ lei}$  ;

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 :  $45.610 \text{ lei} \times 140\% = 63.854 \text{ lei}$  ;

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  $21.100 \text{ lei} \times 60\% = 12.660 \text{ lei}$  ;

### 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                  | 37.240                       | 35.380  | 33.610  | 31.940 |
|              | I             | 24                  | 24.640                       | 23.420  | 22.250  | 21.140 |
| AP. 2 camere | I B           | 61                  | 61.910                       | 58.810  | 55.870  | 53.090 |
|              | I A           | 58                  | 56.390                       | 53.580  | 50.890  | 48.350 |
|              | I             | 52                  | 50.570                       | 48.040  | 45.650  | 43.360 |
|              | II            | 42                  | 40.850                       | 38.810  | 36.870  | 35.030 |
| AP. 3 camere | I B           | 77                  | 95.880                       | 91.080  | 86.530  | 82.220 |
|              | I A           | 74                  | 90.730                       | 86.180  | 81.880  | 77.790 |
|              | I             | 66                  | 80.920                       | 76.880  | 73.040  | 69.370 |
| AP. 4 camere | I B           | 93                  | 114.740                      | 109.020 | 103.560 | 98.380 |
|              | I A           | 90                  | 111.010                      | 105.480 | 100.210 | 95.180 |
|              | I             | 81                  | 81.930                       | 77.840  | 73.940  | 70.250 |

### IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp)        |     |     |     |
|----------------------|--------------------------------|-----|-----|-----|
|                      | Zona de amplasare a imobilului |     |     |     |
|                      | A                              | B   | C   | D   |
| POD                  | 227                            | 215 | 205 | 194 |
| USCATOR              | 529                            | 503 | 478 | 454 |

#### 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 60 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 |
|--------------------------|---|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---|---|--|---|--|---|----------------------------|
|                          |   |  | pereti din lemn, paiata, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn, paiata, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori  | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori  | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |                            |
|                          |   |  |                                   |   |                                   |   |   |  |   |  |   | Material de constructie    |
| VALOARE (Lei/mp)         |   |  |                                   |   |                                   |   |   |  |   |  |   |                            |
| ZONA A                   | Casa de locuit:                                     |  | 235                               | 470   | 715                               | 1017  | 988   | 1188   | 1230  |  |   |                            |
|                          | spatii la mansarda*                                 |  | 176                               | 352   | 537                               | 762   | 741   | 891  | 923   |  |   |                            |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* |  | 118                               | 236   | 357                               | 509   | 494   | 594  | 615   |  |   |                            |
|                          | pod*  |  | 36                                | 70  | 107                               | 152   | 148   | 178  | 184   |  |   |                            |
|                          | terase acoperite*                                   |  | 30                                | 43  | 50                                | 53  | 52  | 62   | 64  |  |   |                            |
|                          | terase descoperite*                                 |  | 20                                | 28  | 35                                | 35  | 34  | 41   | 43  |  |   |                            |
| ZONA B                   | Casa de locuit:                                     |  | 216                               | 421   | 639                               | 921   | 893   | 1071   | 1112  |  |   |                            |
|                          | spatii la mansarda*                                 |  | 162                               | 316   | 479                               | 691   | 670   | 803  | 834   |  |   |                            |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* |  | 108                               | 211   | 319                               | 460   | 447   | 536  | 556   |  |   |                            |
|                          | pod*  |  | 33                                | 63  | 96                                | 138   | 134   | 161  | 167   |  |   |                            |
|                          | terase acoperite*                                   |  | 28                                | 41  | 48                                | 50  | 49  | 59   | 62  |  |   |                            |
|                          | terase descoperite*                                 |  | 19                                | 26  | 33                                | 34  | 33  | 39   | 40  |  |   |                            |
| ZONA C + D               | Casa de locuit:                                     |  | 206                               | 402   | 607                               | 865   | 840   | 1007   | 1060  |  |   |                            |
|                          | spatii la mansarda*                                 |  | 154                               | 302   | 455                               | 649   | 630   | 756  | 795   |  |   |                            |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* |  | 103                               | 201   | 304                               | 433   | 420   | 504  | 530   |  |   |                            |
|                          | pod*  |  | 31                                | 60  | 91                                | 130   | 126   | 151  | 159   |  |   |                            |
|                          | terase acoperite*                                   |  | 26                                | 38  | 46                                | 47  | 46  | 56   | 59  |  |   |                            |
|                          | terase descoperite*                                 |  | 18                                | 25  | 31                                | 32  | 31  | 36   | 38  |  |   |                            |

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

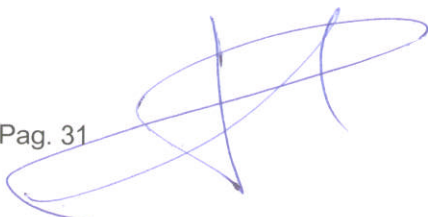
## VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

### A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| 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                  | 1.540                    | 1.320 | 1.240 |
|   | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial                                   | 1.240                    | 1.050 | 990   |
|   | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 2.290                    | 2.110 | 1.920 |
|   | Terase la blocurile de locuit neacoperite   | 200                      | 180   | 130   |
|   | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante   | 370                      | 350   | 280   |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative   | 2.180                    | 2.020 | 1.870 |

### B. IMOBILE CONSTRUITE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil                          | Tipul spatiului   | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) |                    |                  |              |
|--|---|--------------------------|----------------------|--------------------|------------------|--------------|
|  |   |                          | >50ani               | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare   | ZONA A                   | 268                  | 468                | 1.136            | 1.835        |
|  |   | ZONA B                   | 244                  | 426                | 1.036            | 1.673        |
|  |   | ZONA C+D                 | 217                  | 380                | 924              | 1.491        |
|  | Constructii industriale din zidarie pentru productie  | ZONA A                   | 143                  | 250                | 607              | 979          |
|  |   | ZONA B                   | 134                  | 235                | 570              | 921          |
|  |   | ZONA C+D                 | 119                  | 207                | 502              | 811          |
|  | Constructii cu structura metalica destinate productiei  | ZONA A                   | 100                  | 175                | 425              | 688          |
|  |   | ZONA B                   | 92                   | 162                | 394              | 635          |
|  |   | ZONA C+D                 | 84                   | 147                | 357              | 578          |
|  | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de | ZONA A                   | 81                   | 142                | 344              | 557          |
|  |   | ZONA B                   | 75                   | 131                | 319              | 514          |
|  |   | ZONA C+D                 | 68                   | 119                | 289              | 468          |
|  | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii   | ZONA A                   | 56                   | 97                 | 237              | 381          |
|  |   | ZONA B                   | 52                   | 91                 | 220              | 355          |
|  |   | ZONA C+D                 | 46                   | 80                 | 194              | 314          |
|  | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare  | ZONA A                   | 122                  | 213                | 519              | 837          |
|  |   | ZONA B                   | 122                  | 213                | 519              | 837          |
|  |   | ZONA C+D                 | 122                  | 213                | 519              | 837          |






| Caracteristici imobil                          | Tipul spatiului   | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) |                    |                  |              |
|--|---|--------------------------|----------------------|--------------------|------------------|--------------|
|  |   |                          | >50ani               | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)                                  | ZONA A                   | 122                  | 213                | 519              | 837          |
|  |   | ZONA B                   | 122                  | 213                | 519              | 837          |
|  |   | ZONA C+D                 | 122                  | 213                | 519              | 837          |
|  | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc) | ZONA A                   | 38                   | 66                 | 160              | 258          |
|  |   | ZONA B                   | 38                   | 66                 | 160              | 258          |
|  |   | ZONA C+D                 | 38                   | 66                 | 160              | 258          |
|  | Platforme betonate  | ZONA A                   | 3                    | 5                  | 11               | 19           |
|  |   | ZONA B                   | 3                    | 5                  | 11               | 19           |
|  |   | ZONA C+D                 | 3                    | 5                  | 11               | 19           |
|  | Garaje  | ZONA A                   | 13                   | 22                 | 55               | 88           |
|  |   | ZONA B                   | 13                   | 22                 | 55               | 88           |
|  |   | ZONA C+D                 | 13                   | 22                 | 55               | 88           |
|  | Parcari   | ZONA A                   | 2                    | 3                  | 8                | 12           |
|  |   | ZONA B                   | 2                    | 3                  | 8                | 12           |
|  |   | ZONA C+D                 | 2                    | 3                  | 8                | 12           |

**Nota:** Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VII. ANEXE (bucatarie de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie                            | VALOARE (Lei/mp)         |     |     |
|---|--------------------------|-----|-----|
|   | ZONA DE AMPLASARE IMOBIL |     |     |
|   | A                        | B   | C+D |
| <b>Bucatarie de vara</b>                        |                          |     |     |
| din caramida                                    | 362                      | 345 | 265 |
| din alte materiale                              | 221                      | 204 | 160 |
| <b>Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)</b> | 221                      | 194 | 124 |
| <b>Garaje (lei/mp.)</b>                         | 292                      | 257 | 177 |
| <b>Magazii (lei/mp.)</b>                        |                          |     |     |
| - zidarie                                       | 181                      | 150 | 117 |
| - lemn  | 41                       | 32  | 32  |
| <b>Soproane (lei/mp.)</b>                       |                          |     |     |
| - lemn  | 33                       | 24  | 24  |
| - tabla   | 36                       | 28  | 28  |
| <b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>                  | -                        | 173 | 153 |
| <b>Piscine exterioare deschise</b>              | 136                      | 113 | 88  |
| <b>Piscine, bai de abur, saune, in cladiri</b>  | 398                      | 380 | 292 |

## VIII. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

| Zona | TEREN INTRAVILAN                 |   |  |
|------|----------------------------------|---|--|
|      | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.) |   |  |
|      | Curti-constructii                | Alte categorii  |  |
|      |                                  | Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |
| A    | 74                               | 29  | 22   |
| B    | 65                               | 26  | 19   |
| C    | 47                               | 20  | 13   |
| D    | 37                               | 14  | 10   |

**Nota:** Pretul terenurilor intravilane pentru alte categorii, la terenurile cu suprafete mai mari de 1.000 mp, criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp se aplica la fiecare amplasament al terenului.

| TEREN EXTRAVILAN  |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN  | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|   |       | SIMLEU SILVANIEI                 |
| (A) ARABIL  | a     | 0,94                             |
|   | b     | 0,69                             |
|   | c     | 1,20                             |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE  | a     | 1,47                             |
|   | b     | 1,31                             |
|   | c     | 1,31                             |
|   | d     | 1,70                             |
| (L) LIVEZI  | a     | 1,31                             |
|   | b     | 1,54                             |
|   | c     | 1,23                             |
|   | d     | 1,39                             |
| (F) FANETE  | a     | 0,77                             |
|   | b     | 0,69                             |
|   | c     | 0,62                             |
|   | d     | 0,46                             |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE   | a     | 0,62                             |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF  | a     | 0,23                             |
|   | b     | 0,62                             |
|   | c     | 0,12                             |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a     | 0,62                             |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE   | a     | 0,39                             |

| SIMLEU S. | (P) PADURI | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |      |      |      |
|-----------|------------|-------|---------------------------------|------|------|------|
|           |            |       | Varsta (ani)                    |      |      |      |
|           |            |       | <20                             | <40  | <80  | >80  |
|           |            |       | a                               | 0,28 | 0,44 | 0,68 |
| b         | 0,26       |       |                                 |      |      |      |
| c         | 0,30       |       |                                 |      |      |      |
| d         | 0,29       |       |                                 |      |      |      |
| e         | 0,21       |       |                                 |      |      |      |
| SIMLEU S. | PASUNI     | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |      |      |      |
|           |            |       | a                               | 0,76 |      |      |
|           |            |       | b                               | 0,60 |      |      |
|           |            |       | c                               | 0,49 |      |      |
|           |            |       | d                               | 0,32 |      |      |



## IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

| VECHIME IMOBIL               | VALOAREA DE CIRCULATIE<br>(Lei/mp). |
|------------------------------|-------------------------------------|
|                              | SIMLEU SILVANIEI                    |
| Construite pana in anul 2000 | 760                                 |
| Construite dupa anul 2000    | 860                                 |

## 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 | 115                              |
| Construite dupa anul 1990       | 137                              |

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri + constructii) din zonele A -C din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Simleu 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, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;

c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »

**(V)- Plantatii viticole si altele**

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

a) vii altoi si indigene(vii nobile);

b) vii hibride ;

c) plantatii de hamei ;

d) pepiniere viticole : plantatiile portaltai, 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) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

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



## A3. ORASUL JIBOU

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

| Nr. camere   | Tip de marime | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.) |         |         |         |
|--------------|---------------|---------------------|------------------------------|---------|---------|---------|
|              |               |                     | ZONA A                       | ZONA B  | ZONA C  | ZONA D  |
| AP. 1 camera | I A           | 37                  | 44.910                       | 42.660  | 40.410  | 38.180  |
|              | I             | 24                  | 33.600                       | 31.930  | 30.230  | 28.560  |
|              | II            | 20                  | 26.410                       | 24.520  | 20.750  | 18.870  |
| AP. 2 camere | I B           | 61                  | 78.820                       | 74.880  | 70.950  | 66.990  |
|              | I A           | 58                  | 69.390                       | 65.920  | 62.450  | 58.970  |
|              | I             | 52                  | 64.920                       | 61.690  | 58.440  | 55.180  |
|              | II            | 42                  | 52.450                       | 49.820  | 47.210  | 44.570  |
| AP. 3 camere | I B           | 77                  | 97.790                       | 92.900  | 88.000  | 83.130  |
|              | I A           | 74                  | 90.700                       | 86.180  | 81.640  | 77.120  |
|              | I             | 66                  | 80.910                       | 76.860  | 72.830  | 68.780  |
| AP. 4 camere | I B           | 93                  | 128.180                      | 121.750 | 115.340 | 108.940 |
|              | I A           | 90                  | 124.020                      | 117.840 | 111.630 | 105.420 |
|              | I             | 81                  | 105.760                      | 100.470 | 95.180  | 89.890  |

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

| Nr. camere   | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)   |         |         |         |
|--------------|-----------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|
|              |                       | Zona de amplasare a imobilului |         |         |         |
|              |                       | A                              | B       | C       | D       |
| AP. 1 camera | 35                    | 48.890                         | 46.440  | 44.000  | 41.550  |
| AP. 2 camere | 60                    | 85.800                         | 81.520  | 77.220  | 72.930  |
| AP. 3 camere | 80                    | 110.800                        | 105.270 | 99.720  | 94.180  |
| AP. 4 camere | 100                   | 145.230                        | 137.970 | 130.690 | 123.440 |

**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 :  $110.800 \text{ lei} \times 120\% = 132.960 \text{ lei}$  ;
- 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 :  $110.800 \text{ lei} \times 120\% = 132.960 \text{ lei}$  ;
- 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 :  $48.890 \text{ lei} \times 140\% = 68.446 \text{ lei}$  ;



- 4) Pentru o garsoniera confort III - suprafata 10,32 mp ;  
 Se verifica daca suprafata este mai mica cu peste 25%, decat suprafetele din tabel :  
 $10,32 \text{ mp} / 20 \text{ mp} \times 100 = 51,6\%$  (rezulta o suprafata mai mica cu 48,4% decat cea din tabel) ;  
 Valoarea garsonierei va fi  $26.410 \text{ lei} \times 60\% = 15.846 \text{ lei}$  ;

**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                  | 41.180                       | 39.130  | 37.070  | 35.000  |
|              | I             | 24                  | 30.810                       | 29.260  | 27.720  | 26.190  |
| AP. 2 camere | IB            | 61                  | 72.250                       | 68.640  | 65.040  | 61.420  |
|              | IA            | 58                  | 63.620                       | 60.430  | 57.250  | 54.080  |
|              | I             | 52                  | 59.510                       | 56.550  | 53.580  | 50.590  |
|              | II            | 42                  | 48.070                       | 456.690 | 43.270  | 40.870  |
| AP. 3 camere | IB            | 77                  | 93.370                       | 88.700  | 84.030  | 79.360  |
|              | IA            | 74                  | 86.610                       | 82.280  | 77.950  | 73.610  |
|              | I             | 66                  | 77.240                       | 73.380  | 69.530  | 65.670  |
| AP. 4 camere | IB            | 93                  | 122.360                      | 116.250 | 110.120 | 104.010 |
|              | IA            | 90                  | 118.400                      | 112.490 | 106.560 | 100.640 |
|              | I             | 81                  | 100.970                      | 95.920  | 90.860  | 85.830  |

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

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp)        |     |     |     |
|----------------------|--------------------------------|-----|-----|-----|
|                      | Zona de amplasare a imobilului |     |     |     |
|                      | A                              | B   | C   | D   |
| POD                  | 201                            | 190 | 180 | 170 |
| USCATOR              | 467                            | 443 | 420 | 397 |

- 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 imobil | Caracteristici imobil                                | Peste 60 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, palanta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn,paianț 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 | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |
| VALOARE (Lei/mp)         |  |                                    |   |                                    |   |  |   |  |   |   |   |
| ZONA A                   | Casa de locuit:                                      | 190                                | 370   | 660                                | 941   | 1030   | 1091  | 1144   |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 143                                | 278   | 495                                | 707   | 773  | 818   | 858  |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 95                                 | 185   | 331                                | 471   | 515  | 546   | 573  |   |   |   |
|                          | pod *  | 29                                 | 55  | 99                                 | 141   | 155  | 164   | 172  |   |   |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 33                                 | 48  | 57                                 | 63  | 68   | 72  | 77   |   |   |   |
| ZONA B                   | Casa de locuit:                                      | 23                                 | 32  | 38                                 | 42  | 46   | 48  | 50   |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 170                                | 330   | 574                                | 823   | 851  | 901   | 943  |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 128                                | 248   | 431                                | 617   | 639  | 676   | 708  |   |   |   |
|                          | pod *  | 85                                 | 165   | 287                                | 412   | 425  | 451   | 472  |   |   |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 26                                 | 50  | 87                                 | 124   | 128  | 135   | 141  |   |   |   |
| ZONA C                   | Casa de locuit:                                      | 33                                 | 47  | 56                                 | 62  | 67   | 71  | 74   |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 22                                 | 31  | 37                                 | 41  | 45   | 47  | 49   |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 160                                | 310   | 519                                | 725   | 872  | 923   | 975  |   |   |   |
|                          | pod *  | 121                                | 233   | 389                                | 544   | 654  | 692   | 731  |   |   |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 80                                 | 155   | 260                                | 363   | 437  | 461   | 488  |   |   |   |
| ZONA D                   | Casa de locuit:                                      | 24                                 | 47  | 78                                 | 109   | 131  | 138   | 146  |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda *                                 | 32                                 | 46  | 53                                 | 60  | 65   | 69  | 72   |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 22                                 | 30  | 35                                 | 39  | 43   | 45  | 47   |   |   |   |
|                          | pod *  | 160                                | 300   | 497                                | 715   | 840  | 869   | 912  |   |   |   |
|                          | terase acoperite *                                   | 121                                | 225   | 373                                | 537   | 630  | 652   | 684  |   |   |   |

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

*Amplu*

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

### A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| 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                  | 1.499                    | 1.429 | 1.349 | 1.289 |
|   | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial                                   | 1.186                    | 1.127 | 1.068 | 1.019 |
|   | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 2.194                    | 1.965 | 1.850 | 1.778 |
|   | Terase la blocurile de locuit neacoperite   | 196                      | 175   | 144   | 134   |
|   | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante   | 371                      | 350   | 288   | 278   |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative   | 1.997                    | 1.805 | 1.671 | 1.604 |

### B. IMOBILE CONSTRUIE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil   | Tipul spatiului  | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) |                    |                  |              |
|---|--|--------------------------|----------------------|--------------------|------------------|--------------|
|   |  |                          | >50ani               | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
| Imobile construite pentru activitati economice  | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare  | ZONA A                   | 227                  | 227                | 227              | 227          |
|   |  | ZONA B                   | 202                  | 352                | 856              | 1.381        |
|   |  | ZONA C                   | 193                  | 339                | 823              | 1.328        |
|   |  | ZONA D                   | 176                  | 309                | 750              | 1.211        |
|   | Constructii industriale din zidarie pentru productie   | ZONA A                   | 134                  | 235                | 571              | 923          |
|   |  | ZONA B                   | 118                  | 205                | 499              | 804          |
|   |  | ZONA C                   | 109                  | 192                | 466              | 753          |
|   |  | ZONA D                   | 100                  | 175                | 425              | 688          |
|   | Constructii cu structura metalica destinate productiei   | ZONA A                   | 100                  | 175                | 425              | 688          |
|   |  | ZONA B                   | 92                   | 162                | 394              | 635          |
|   |  | ZONA C                   | 84                   | 147                | 357              | 575          |
|   |  | ZONA D                   | 77                   | 133                | 324              | 524          |
|   | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | ZONA A                   | 76                   | 134                | 324              | 524          |
|   |  | ZONA B                   | 70                   | 123                | 300              | 484          |
|   |  | ZONA C                   | 64                   | 112                | 272              | 438          |
|   |  | ZONA D                   | 58                   | 102                | 247              | 399          |
|   | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii  | ZONA A                   | 93                   | 162                | 394              | 635          |
|   |  | ZONA B                   | 86                   | 151                | 366              | 591          |
|   |  | ZONA C                   | 77                   | 135                | 326              | 527          |
|   |  | ZONA D                   | 70                   | 123                | 299              | 483          |
| Constructii tip araci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare | ZONA A   | 55                       | 97                   | 237                | 381              |              |
|   | ZONA B   | 52                       | 91                   | 219                | 355              |              |
|   | ZONA C   | 46                       | 81                   | 196                | 316              |              |
|   | ZONA D   | 42                       | 73                   | 180                | 290              |              |





| Caracteristici imobil                          | Tipul spatiului  | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) |                    |                  |              |
|--|--|--------------------------|----------------------|--------------------|------------------|--------------|
|  |  |                          | >50ani               | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)                                 | ZONA A                   | 106                  | 187                | 453              | 731          |
|  |  | ZONA B                   | 97                   | 170                | 413              | 668          |
|  |  | ZONA C                   | 90                   | 157                | 383              | 617          |
|  |  | ZONA D                   | 82                   | 143                | 347              | 559          |
|  | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comerț (pod bascul, remiza,etc) | ZONA A                   | 31                   | 53                 | 130              | 210          |
|  |  | ZONA B                   | 27                   | 47                 | 114              | 185          |
|  |  | ZONA C                   | 22                   | 39                 | 95               | 152          |
|  |  | ZONA D                   | 17                   | 31                 | 74               | 121          |
|  | Platforme betonate   | ZONA A                   | 3                    | 5                  | 11               | 19           |
|  |  | ZONA B                   | 2                    | 4                  | 10               | 16           |
|  |  | ZONA C                   | 2                    | 3                  | 7                | 12           |
|  |  | ZONA D                   | 2                    | 3                  | 7                | 12           |
|  | Garaje   | ZONA A                   | 14                   | 24                 | 59               | 95           |
|  |  | ZONA B                   | 13                   | 22                 | 55               | 89           |
|  |  | ZONA C                   | 11                   | 19                 | 48               | 77           |
|  |  | ZONA D                   | 10                   | 17                 | 43               | 70           |
|  | Parcari  | ZONA A                   | 2                    | 3                  | 8                | 12           |
|  |  | ZONA B                   | 2                    | 3                  | 7                | 12           |
|  |  | ZONA C                   | 1                    | 1                  | 3                | 5            |
|  |  | ZONA D                   | 1                    | 1                  | 3                | 5            |

**Nota:** Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai puțin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT


| Denumire constructie                           | VALOAREA (Lei/mp.)       |        |        |        |
|--|--------------------------|--------|--------|--------|
|  | ZONA DE AMPLASARE IMOBIL |        |        |        |
|  | A                        | B      | C      | D      |
| <b>Bucatarie de vara (lei/mp)</b>              |                          |        |        |        |
| din caramida                                   | 386,00                   | 347,00 | 283,00 | 276,00 |
| din alte materiale                             | 254,00                   | 228,00 | 192,00 | 187,00 |
| <b>Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp)</b> | 185,00                   | 163,00 | 152,00 | 111,00 |
| <b>Garaje (lei/mp.)</b>                        | 308,00                   | 269,00 | 252,00 | 184,00 |
| <b>Magazii (lei/mp.)</b>                       |                          |        |        |        |
| - zidarie                                      | 148,00                   | 128,00 | 91,00  | 74,00  |
| - lem  | 37,00                    | 32,00  | 23,00  | 19,00  |
| <b>Soproane (lei/mp.)</b>                      |                          |        |        |        |
| - lem  | 30,00                    | 26,00  | 19,00  | 14,00  |
| - tabla  | 33,00                    | 29,00  | 20,00  | 15,00  |
| <b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>                 | -                        | 177,00 | 151,00 | 127,00 |
| <b>Piscine exterioare deschise</b>             | 111,00                   | 96,00  | 68,00  | 56,00  |
| <b>Piscine, bai de abur, saune, in cladiri</b> | 425,00                   | 382,00 | 311,00 | 304,00 |

## VIII. TERENURI – JIBOU

| Zona | TEREN INTRAVILAN                 |   |  |
|------|----------------------------------|---|--|
|      | VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.) |   |  |
|      | Curti-constructii                | Alte categorii  |  |
|      |                                  | Suprafete mai mici de 1.000 mp<br>(respectiv primii 1.000 mp din<br>parcele mai mari) | Diferenta de suprafata<br>(suprafata parcelei - 1.000<br>mp) |
| A    | 58                               | 29  | 22   |
| B    | 46                               | 23  | 18   |
| C    | 31                               | 14  | 8  |
| D    | 20                               | 11  | 6  |

**Nota:** Pretul terenurilor intravilane pentru alte categorii, la terenurile cu suprafete mai mari de 1.000 mp, criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp se aplica la fiecare amplasament al terenului.

| TEREN EXTRAVILAN  |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN  | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|   |       | JIBOU                            |
| (A) ARABIL  | a     | 0,92                             |
|   | b     | 0,67                             |
|   | c     | 1,18                             |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE  | a     | 1,10                             |
|   | b     | 1,01                             |
|   | c     | 1,01                             |
|   | d     | 1,26                             |
| (L) LIVEZI  | a     | 1,01                             |
|   | b     | 1,26                             |
|   | c     | 0,92                             |
|   | d     | 1,10                             |
| (F) FANETE  | a     | 0,84                             |
|   | b     | 0,76                             |
|   | c     | 0,76                             |
|   | d     | 0,58                             |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE   | a     | 0,58                             |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF  | a     | 0,26                             |
|   | b     | 0,58                             |
|   | c     | 0,08                             |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a     | 0,58                             |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE   | a     | 0,26                             |






|       |            | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |      |      |      |
|-------|------------|-------|---------------------------------|------|------|------|
|       |            |       | Varsta (ani)                    |      |      |      |
|       |            |       | <20                             | <40  | <80  | >80  |
| JIBOU | (P) PADURI | a     | 0,33                            | 0,49 | 0,76 | 1,16 |
|       |            | b     | 0,30                            |      |      |      |
|       |            | c     | 0,35                            |      |      |      |
|       |            | d     | 0,34                            |      |      |      |
|       |            | e     | 0,24                            |      |      |      |
| JIBOU | PASUNI     | a     | 0,76                            |      |      |      |
|       |            | b     | 0,60                            |      |      |      |
|       |            | c     | 0,49                            |      |      |      |
|       |            | d     | 0,32                            |      |      |      |
|       |            |       |                                 |      |      |      |

#### IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

| VECHIME IMOBIL               | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|------------------------------|----------------------------------|
|                              | JIBOU                            |
| Construite pana in anul 2000 | 656                              |
| Construite dupa anul 2000    | 846                              |

#### 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 | 115                              |
| Construite dupa anul 1990       | 137                              |

#### 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, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;
    - c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »
  - (V)- **Plantatii viticole si altele**  
In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :
    - a) vii altoi si indigene(vii nobile);
    - b) vii hibride ;
    - c) plantatii de hamei ;
    - d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;
  - (L)- **Livezi**
    - a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);

- b) livezi intensive si superintensive ;
- c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;
- d) pepiniere pomicole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

**(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.

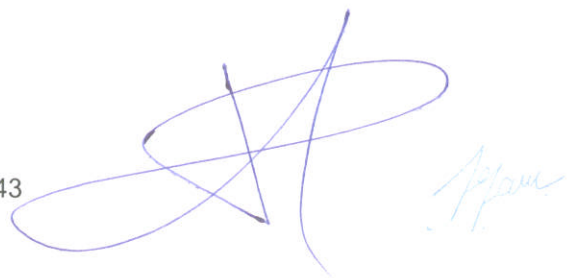
**(CC) Cai de comunicatii**

**(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.





## 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<br>camera | I A           | 37                  | 42.220                       | 40.960 | 37.680 | 33.160 |
|                 | I             | 24                  | 27.410                       | 26.580 | 24.460 | 21.510 |
|                 | II            | 20                  | 16.010                       | 14.230 | 12.450 | 10.680 |
| AP. 2<br>camere | I B           | 61                  | 59.750                       | 57.950 | 53.330 | 46.920 |
|                 | I A           | 58                  | 56.830                       | 55.120 | 50.700 | 44.630 |
|                 | I             | 52                  | 43.690                       | 42.370 | 38.990 | 34.310 |
|                 | II            | 42                  | 35.290                       | 34.230 | 31.500 | 27.700 |
| AP. 3<br>camere | I B           | 77                  | 73.840                       | 71.620 | 65.890 | 57.980 |
|                 | I A           | 74                  | 57.170                       | 55.450 | 51.010 | 44.900 |
|                 | I             | 66                  | 52.650                       | 51.070 | 46.990 | 41.360 |
| AP. 4<br>camere | I B           | 93                  | 88.950                       | 86.270 | 79.380 | 69.850 |
|                 | I A           | 90                  | 80.410                       | 78.000 | 71.750 | 63.150 |
|                 | I             | 81                  | 70.200                       | 68.090 | 62.650 | 55.130 |

### 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<br>camera | 35                    | 47.310                         | 45.900  | 42.230 | 37.150 |
| AP. 2<br>camere | 60                    | 66.960                         | 64.950  | 59.770 | 52.600 |
| AP. 3<br>camere | 80                    | 86.140                         | 83.550  | 76.860 | 67.640 |
| AP. 4<br>camere | 100                   | 103.780                        | 100.660 | 92.600 | 81.490 |

#### 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 :  $86.140 \text{ lei} \times 120\% = 103.368 \text{ lei}$  ;
- 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 :  $86.140 \text{ lei} \times 120\% = 103.368 \text{ lei}$
- 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 : 47.310 lei x 140%= 66.234 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 mp/20mp x 100)=51,6% (rezulta o suprafata mai mica cu 48,4% decat cea din tabel) ;

Valoarea garsonierei va fi 16.010 lei x 60%= 9.606 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<br>camera | I A           | 37                  | 39.770                       | 38.570 | 35.480 | 31.230 |
|                 | I             | 24                  | 25.780                       | 24.990 | 22.990 | 20.240 |
| AP. 2<br>camere | I B           | 61                  | 56.350                       | 54.670 | 50.290 | 44.260 |
|                 | I A           | 58                  | 53.650                       | 52.050 | 47.880 | 42.140 |
|                 | I             | 52                  | 41.230                       | 39.970 | 36.780 | 32.360 |
|                 | II            | 42                  | 33.300                       | 32.300 | 29.720 | 26.140 |
| AP. 3<br>camere | I B           | 77                  | 69.700                       | 67.600 | 62.200 | 54.730 |
|                 | I A           | 74                  | 54.010                       | 52.390 | 48.190 | 42.410 |
|                 | I             | 66                  | 49.760                       | 48.270 | 44.410 | 39.070 |
| AP. 4<br>camere | I B           | 93                  | 84.040                       | 81.530 | 75.000 | 66.010 |
|                 | I A           | 90                  | 75.900                       | 73.630 | 67.740 | 59.600 |
|                 | I             | 81                  | 66.290                       | 64.300 | 59.160 | 52.070 |

### IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp)        |     |     |     |
|----------------------|--------------------------------|-----|-----|-----|
|                      | Zona de amplasare a imobilului |     |     |     |
|                      | A                              | B   | C   | D   |
| POD                  | 155                            | 190 | 181 | 171 |
| USCATOR              | 363                            | 443 | 421 | 400 |

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

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

**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 60 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 caramida, piatra sau inlocuitori |   | pereti din lemn, paianta, chirpici           |   | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori  |   | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |   |
|                          |   | 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:                                     | 176                                | 343   | 596   | 854   | 928  | 987   | 1038   |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda                                  | 133                                | 257   | 447   | 641   | 696  | 741   | 779  |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 88                                 | 171   | 299   | 427   | 465  | 493   | 519  |   |   |   |
|                          | pod*  | 27                                 | 51  | 90  | 128   | 139  | 148   | 156  |   |   |   |
|                          | terase acoperite*                                   | 28                                 | 40  | 46  | 52  | 56   | 60  | 63   |   |   |   |
|                          | terase descoperite*                                 | 19                                 | 26  | 32  | 35  | 39   | 40  | 42   |   |   |   |
| ZONA B                   | Casa de locuit:                                     | 167                                | 333   | 535   | 760   | 835  | 926   | 977  |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda                                  | 126                                | 249   | 401   | 571   | 626  | 694   | 733  |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 84                                 | 166   | 268   | 380   | 418  | 464   | 489  |   |   |   |
|                          | pod*  | 25                                 | 50  | 80  | 114   | 126  | 139   | 146  |   |   |   |
|                          | terase acoperite*                                   | 36                                 | 52  | 61  | 68  | 74   | 81  | 85   |   |   |   |
|                          | terase descoperite*                                 | 18                                 | 25  | 31  | 33  | 36   | 40  | 42   |   |   |   |
| ZONA C                   | Casa de locuit:                                     | 157                                | 314   | 514   | 730   | 785  | 874   | 915  |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda                                  | 118                                | 236   | 385   | 548   | 589  | 656   | 686  |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 79                                 | 157   | 258   | 366   | 392  | 438   | 457  |   |   |   |
|                          | pod*  | 24                                 | 48  | 77  | 109   | 117  | 131   | 137  |   |   |   |
|                          | terase acoperite*                                   | 25                                 | 36  | 42  | 47  | 52   | 58  | 61   |   |   |   |
|                          | terase descoperite*                                 | 18                                 | 25  | 29  | 32  | 34   | 37  | 39   |   |   |   |
| ZONA D                   | Casa de locuit:                                     | 157                                | 304   | 483   | 689   | 754  | 833   | 874  |   |   |   |
|                          | spatii la mansarda                                  | 118                                | 228   | 363   | 517   | 565  | 625   | 656  |   |   |   |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 79                                 | 152   | 242   | 345   | 377  | 417   | 438  |   |   |   |
|                          | pod*  | 24                                 | 46  | 72  | 103   | 113  | 125   | 131  |   |   |   |
|                          | terase acoperite*                                   | 25                                 | 34  | 41  | 45  | 50   | 56  | 59   |   |   |   |
|                          | terase descoperite*                                 | 16                                 | 23  | 27  | 30  | 32   | 35  | 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

### A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| 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                  | 1.200                    | 1.090 | 1.030 | 960   |
|   | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial                                   | 950                      | 860   | 810   | 760   |
|   | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 1.970                    | 1.790 | 1.700 | 1.610 |
|   | Terase la blocurile de locuit neacoperite   | 160                      | 160   | 150   | 140   |
|   | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante   | 350                      | 310   | 290   | 280   |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative   | 1.850                    | 1.700 | 1.620 | 1.530 |

### B. IMOBILE CONSTRUIE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil  | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp)                           |   |                  |              |
|--|-----------------|--------------------------|--|---|------------------|--------------|
|  |                 |                          | >50ani   | inainte de an 1977  | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
|  |                 |                          | Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare | ZONA A           | 211          |
| ZONA B   | 188             | 329                      |  |   | 799              | 1.290        |
| ZONA C+D   | 165             | 288                      |  |   | 699              | 1.128        |
| Constructii industriale din zidarie pentru productie   | ZONA A          | 125                      |  | 218   | 530              | 856          |
|  | ZONA B          | 111                      |  | 195   | 474              | 765          |
|  | ZONA C+D        | 100                      |  | 173   | 422              | 680          |
| Constructii cu structura metalica destinate productiei   | ZONA A          | 93                       |  | 93  | 164              | 398          |
|  | ZONA B          | 87                       |  | 87  | 152              | 370          |
|  | ZONA C+D        | 76                       |  | 76  | 132              | 321          |
| Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita | ZONA A          | 76                       |  | 133   | 322              | 519          |
|  | ZONA B          | 71                       |  | 123   | 299              | 483          |
|  | ZONA C+D        | 61                       |  | 107   | 260              | 420          |
| Constructii cu structura metalica destinate depozitarii  | ZONA A          | 87                       |  | 151   | 367              | 592          |
|  | ZONA B          | 80                       |  | 140   | 340              | 548          |
|  | ZONA C+D        | 69                       |  | 120   | 293              | 472          |
| Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare   | ZONA A          | 52                       |  | 91  | 220              | 355          |
|  | ZONA B          | 48                       |  | 84  | 204              | 328          |
|  | ZONA C+D        | 42                       |  | 72  | 175              | 284          |
| Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)   | ZONA A          | 103                      |  | 180   | 437              | 706          |
|  | ZONA B          | 103                      |  | 180   | 437              | 706          |
|  | ZONA C+D        | 103                      |  | 180   | 437              | 706          |
| Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)  | ZONA A          | 19                       |  | 34  | 82               | 133          |
|  | ZONA B          | 19                       |  | 34  | 82               | 133          |
|  | ZONA C+D        | 19                       |  | 34  | 82               | 133          |



| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp)                           |                    |                  |              |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|--|--------------------|------------------|--------------|
|                       |                 |                          | >50ani   | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
|                       |                 |                          | Imobile construite pentru activitati economice | Platforme betonate | ZONA A           | 2            |
| ZONA B                | 2               | 3                        |  |                    | 8                | 12           |
| ZONA C+D              | 2               | 3                        |  |                    | 8                | 12           |
| Garaje                | ZONA A          | 12                       |  | 20                 | 51               | 82           |
|                       | ZONA B          | 12                       |  | 20                 | 51               | 82           |
|                       | ZONA C+D        | 12                       |  | 20                 | 51               | 82           |
| Parcari               | ZONA A          | 1                        |  | 2                  | 4                | 6            |
|                       | ZONA B          | 1                        |  | 2                  | 4                | 6            |
|                       | ZONA C+D        | 1                        |  | 2                  | 4                | 6            |

**Nota:** Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie                            | VALOARE (lei/mp.)        |     |     |     |
|---|--------------------------|-----|-----|-----|
|   | ZONA DE AMPLASARE IMOBIL |     |     |     |
|   | A                        | B   | C   | D   |
| <b>Bucatarie de vara (lei/mp)</b>               |                          |     |     |     |
| din caramida                                    | 365                      | 347 | 281 | 281 |
| din alte materiale                              | 253                      | 234 | 196 | 187 |
| <b>Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)</b> | 187                      | 158 | 103 | 103 |
| <b>Garaje (lei/mp.)</b>                         | 243                      | 205 | 140 | 140 |
| <b>Magazii (lei/mp.)</b>                        |                          |     |     |     |
| - zidarie                                       | 140                      | 107 | 87  | 64  |
| - lemn  | 35                       | 16  | 16  | 16  |
| <b>Soproane (lei/mp.)</b>                       |                          |     |     |     |
| - lemn  | 29                       | 13  | 13  | 13  |
| - tabla   | 31                       | 14  | 14  | 14  |
| <b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>                  | -                        | 146 | 128 | 103 |
| <b>Piscine exterioare deschise</b>              | 105                      | 80  | 65  | 48  |
| <b>Piscine, bai de abur, saune, in cladiri</b>  | 402                      | 382 | 309 | 309 |

## VIII. TERENURI – CEHU-SILVANIEI

| Zona  | TEREN INTRAVILAN                 |  |       |
|---|----------------------------------|--|-------|
|   | VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.) |  |       |
|   | Curti-constructii                | Alte categorii   |       |
| Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) |                                  | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |       |
| A   | 30,00                            | 13,10  | 10,20 |
| B   | 21,20                            | 11,70  | 8,60  |
| C   | 15,40                            | 8,10   | 6,30  |
| D   | 11,60                            | 5,00   | 3,90  |

**Nota:** Pretul terenurilor intravilane pentru alte categorii, la terenurile cu suprafete mai mari de 1.000 mp, criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp se aplica la fiecare amplasament al terenului.

| TEREN EXTRAVILAN  |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN  | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|   |       | CEHU SILVANIEI                   |
| (A) ARABIL  | a     | 0,85                             |
|   | b     | 0,59                             |
|   | c     | 1,02                             |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE  | a     | 1,02                             |
|   | b     | 0,93                             |
|   | c     | 0,93                             |
|   | d     | 1,18                             |
| (L) LIVEZI  | a     | 0,93                             |
|   | b     | 1,10                             |
|   | c     | 0,85                             |
|   | d     | 1,02                             |
| (F) FANETE  | a     | 0,77                             |
|   | b     | 0,67                             |
|   | c     | 0,59                             |
|   | d     | 0,43                             |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE   | a     | 0,59                             |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF  | a     | 0,26                             |
|   | b     | 0,59                             |
|   | c     | 0,08                             |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a     | 0,59                             |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE   | a     | 0,26                             |



|            |            | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |      |      |      |
|------------|------------|-------|---------------------------------|------|------|------|
|            |            |       | Varsta (ani)                    |      |      |      |
|            |            |       | <20                             | <40  | <80  | >80  |
| CEHU SILV. | (P) PADURI | a     | 0,33                            | 0,46 | 0,66 | 0,95 |
|            |            | b     | 0,27                            |      |      |      |
|            |            | c     | 0,32                            |      |      |      |
|            |            | d     | 0,31                            |      |      |      |
|            |            | e     | 0,22                            |      |      |      |
| CEHU SILV. | PASUNI     | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |      |      |      |
|            |            | a     | 0,67                            |      |      |      |
|            |            | b     | 0,53                            |      |      |      |
|            |            | c     | 0,42                            |      |      |      |
|            |            | d     | 0,28                            |      |      |      |

## IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

| VECHIME IMOBIL               | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|------------------------------|----------------------------------|
|                              | CEHU-SILVANIEI                   |
| Construite pana in anul 2000 | 640                              |
| Construite dupa anul 2000    | 670                              |

## 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 | 99                               |
| Construite dupa anul 1990       | 129                              |

### 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 portaltai, 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.

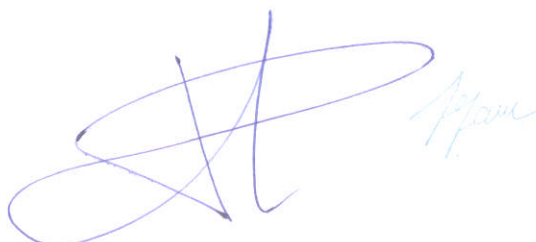
**(CC) Cai de comunicatii**

**(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) 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.





## B. MEDIUL RURAL

(centre de comune + satele apartinatoare)

### I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI

| Nr. camere             | Tip marime | Suprafata utila (mp) | Grupa A                     | Grupa B | Grupa C | Grupa D |
|------------------------|------------|----------------------|-----------------------------|---------|---------|---------|
|                        |            |                      | VALOARE APARTAMENT (Lei/ap) |         |         |         |
| Apartament cu 1 camera | I A        | 37                   | 31.990                      | 28.940  | 25.850  | 24.010  |
|                        | I          | 24                   | 22.020                      | 17.970  | 15.570  | 14.370  |
| Apartament cu 2 camere | I B        | 61                   | 40.990                      | 33.490  | 28.140  | 23.300  |
|                        | I A        | 58                   | 38.980                      | 31.840  | 26.770  | 22.140  |
|                        | I          | 52                   | 32.310                      | 26.070  | 22.340  | 19.030  |
| Apartament cu 3 camere | I B        | 77                   | 42.790                      | 34.540  | 29.600  | 26.310  |
|                        | I A        | 74                   | 39.700                      | 31.600  | 26.340  | 24.230  |
|                        | I          | 66                   | 35.460                      | 28.190  | 23.490  | 21.620  |
| Apartament cu 4 camere | I B        | 93                   | 55.940                      | 41.700  | 35.740  | 30.450  |
|                        | I A        | 90                   | 49.980                      | 38.450  | 34.600  | 29.480  |
|                        | I          | 81                   | 44.950                      | 36.320  | 33.440  | 27.680  |

### 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                    | 35.000                         | 31.660 | 28.300 | 26.270 |
| AP. 2 camere | 60                    | 44.850                         | 36.660 | 30.800 | 25.500 |
| AP. 3 camere | 80                    | 52.340                         | 42.230 | 36.220 | 32.180 |
| AP. 4 camere | 100                   | 68.430                         | 51.010 | 43.720 | 37.240 |

### III. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp)        |     |     |     |
|----------------------|--------------------------------|-----|-----|-----|
|                      | Zona de amplasare a imobilului |     |     |     |
|                      | A                              | B   | C   | D   |
| POD                  | 93                             | 75  | 65  | 57  |
| USCATOR              | 218                            | 176 | 150 | 134 |

#### 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 :  $52.340 \text{ lei} \times 120\% = 62.808 \text{ lei}$  ;

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 :  $52.340 \text{ lei} \times 120\% = 62.808 \text{ lei}$

- 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 :  $35.000 \text{ lei} \times 140\% = 49.000 \text{ lei}$  ;
- 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  $22.020 \text{ lei} \times 60\% = 13.212 \text{ lei}$  ;

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





#### IV. CASE DE LOCUIT

| Zona de amplasare imobil | Caracteristici imobil                               | Peste 60 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                  |  |
|--------------------------|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|---|--|--|---|--|
|                          |   | 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 |  |
|                          |   | Material de constructie            |   |                                   |   |   |  |  |   |  |
|                          |   | VALOARE (Lei/mp)                   |   |                                   |   |   |  |  |   |  |
| ZONA A                   | Casa de locuit:                                     | 112                                | 221   | 230                               | 329   | 424   | 734  | 770  |   |  |
|                          | spatii la mansarda                                  | 84                                 | 167   | 173                               | 248   | 318   | 550  | 578  |   |  |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 56                                 | 111   | 115                               | 165   | 213   | 367  | 385  |   |  |
|                          | pod*  | 17                                 | 33  | 34                                | 50  | 64  | 110  | 116  |   |  |
| ZONA B                   | Casa de locuit:                                     | 88                                 | 177   | 188                               | 268   | 343   | 585  | 615  |   |  |
|                          | spatii la mansarda                                  | 67                                 | 133   | 141                               | 202   | 257   | 439  | 461  |   |  |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 44                                 | 89  | 95                                | 134   | 172   | 292  | 308  |   |  |
|                          | pod*  | 14                                 | 27  | 28                                | 41  | 51  | 88   | 92   |   |  |
| ZONA C                   | Casa de locuit:                                     | 79                                 | 159   | 166                               | 237   | 307   | 519  | 545  |   |  |
|                          | spatii la mansarda                                  | 59                                 | 120   | 124                               | 177   | 230   | 389  | 409  |   |  |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 40                                 | 80  | 83                                | 119   | 154   | 260  | 273  |   |  |
|                          | pod*  | 12                                 | 24  | 25                                | 35  | 46  | 78   | 82   |   |  |
| ZONA D                   | Casa de locuit:                                     | 62                                 | 124   | 129                               | 185   | 243   | 411  | 434  |   |  |
|                          | spatii la mansarda                                  | 47                                 | 94  | 96                                | 140   | 183   | 309  | 326  |   |  |
|                          | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 32                                 | 62  | 65                                | 93  | 122   | 206  | 217  |   |  |
|                          | pod*  | 9                                  | 19  | 19                                | 28  | 37  | 62   | 65   |   |  |

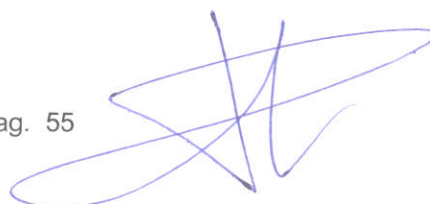
\* Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

## 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                  | 690                   |
|   | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial                                   | 550                   |
|   | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 610                   |
|   | Terase la blocurile de locuit neacoperite   | 90                    |
|   | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante   | 100                   |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative   | 910                   |

| Caracteristici imobil                          | Tipul spatiului  | PRET UNITAR (Lei/mp) |                    |                  |              |
|--|--|----------------------|--------------------|------------------|--------------|
|  |  | >50ani               | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1990 | Dupa an 2000 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare  | 148                  | 259                | 628              | 1.014        |
|  | Constructii industriale din zidarie pentru productie   | 124                  | 217                | 526              | 851          |
|  | Constructii cu structura metalica destinate productiei   | 98                   | 172                | 417              | 674          |
|  | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | 82                   | 144                | 348              | 562          |
|  | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii  | 85                   | 148                | 358              | 578          |
|  | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare   | 51                   | 89                 | 215              | 347          |
|  | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)   | 98                   | 172                | 417              | 674          |
|  | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)   | 14                   | 26                 | 62               | 101          |
|  | Platforme betonate   | 2                    | 3                  | 8                | 12           |
|  | Garaje   | 8                    | 14                 | 35               | 57           |
|  | Parcari  | 1                    | 2                  | 4                | 6            |

**Nota:** Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silita a creantelor, dupa caz.






## VI. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie                            | Grupa A          | Grupa B | Grupa C | Grupa D |
|---|------------------|---------|---------|---------|
|   | VALOARE (Lei/mp) |         |         |         |
| <b>Bucatarie de vara</b>                        |                  |         |         |         |
| din caramida                                    | 229,00           | 220,00  | 188,00  | 138,00  |
| din alte materiale                              | 163,00           | 130,00  | 114,00  | 90,00   |
| <b>Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)</b> | 57,00            | 41,00   | 33,00   | 25,00   |
| <b>Garaje (lei/mp.)</b>                         | 90,00            | 66,00   | 49,00   | 41,00   |
| <b>Magazii (lei/mp.)</b>                        |                  |         |         |         |
| - zidarie                                       | 84,00            | 71,00   | 61,00   | 52,00   |
| - lemn  | 63,00            | 54,00   | 45,00   | 39,00   |
| <b>Soproane (lei/mp.)</b>                       |                  |         |         |         |
| - lemn  | 21,00            | 19,00   | 16,00   | 14,00   |
| - tabla   | 36,00            | 33,00   | 30,00   | 27,00   |
| <b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>                  | 66,00            | 53,00   | 45,00   | 41,00   |
| <b>Piscine exterioare deschise</b>              | 63,00            | 53,00   | 46,00   | 39,00   |
| <b>Piscine, bai de abur, saune, in cladiri</b>  | 252,00           | 242,00  | 207,00  | 152,00  |

## VII. TERENURI

| Zona | TEREN INTRAVILAN                 |   |   |
|------|----------------------------------|---|---|
|      | VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.) |   |   |
|      | Curti-constructii                | Alte categorii  |   |
|      |                                  | Suprafete mai mici de 1.000 mp<br>(respectiv primii 1.000 mp din parcele<br>mai mari) | Diferenta de suprafata<br>(suprafata parcelei - 1.000 mp) |
| A    | 13,70                            | 7,90  | 4,00  |
| B    | 9,10                             | 5,90  | 3,00  |
| C    | 7,30                             | 4,00  | 2,00  |
| D    | 5,40                             | 3,10  | 1,50  |

**Nota:** Pretul terenurilor intravilane pentru alte categorii, la terenurile cu suprafete mai mari de 1.000 mp, criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp se aplica la fiecare amplasament al terenului.



| TEREN EXTRAVILAN  |       |                                  |      |      |      |
|---|-------|----------------------------------|------|------|------|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN  | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |      |      |      |
|   |       | MEDIU RURAL                      |      |      |      |
|   |       | GRUPA COMUNEI                    |      |      |      |
|   |       | A                                | B    | C    | D    |
| (A) ARABIL  | a     | 0,87                             | 0,77 | 0,68 | 0,59 |
|   | b     | 0,59                             | 0,49 | 0,49 | 0,49 |
|   | c     | 1,06                             | 0,97 | 0,87 | 0,77 |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE  | a     | 1,06                             | 0,97 | 0,87 | 0,77 |
|   | b     | 0,97                             | 0,87 | 0,77 | 0,68 |
|   | c     | 0,97                             | 0,87 | 0,77 | 0,68 |
|   | d     | 1,16                             | 1,06 | 0,97 | 0,87 |
| (L) LIVEZI  | a     | 0,97                             | 0,87 | 0,77 | 0,68 |
|   | b     | 1,06                             | 1,06 | 0,87 | 0,87 |
|   | c     | 0,97                             | 0,77 | 0,77 | 0,68 |
|   | d     | 0,97                             | 0,87 | 0,77 | 0,77 |
| (F) FANETE  | a     | 0,77                             | 0,68 | 0,59 | 0,59 |
|   | b     | 0,68                             | 0,68 | 0,59 | 0,49 |
|   | c     | 0,59                             | 0,59 | 0,49 | 0,49 |
|   | d     | 0,49                             | 0,49 | 0,38 | 0,38 |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE   | a     | 0,59                             | 0,49 | 0,38 | 0,38 |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF  | a     | 0,20                             | 0,20 | 0,20 | 0,09 |
|   | b     | 0,49                             | 0,49 | 0,38 | 0,38 |
|   | c     | 0,09                             | 0,09 | 0,09 | 0,09 |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a     | 0,59                             | 0,49 | 0,38 | 0,38 |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE   | a     | 0,20                             | 0,20 | 0,20 | 0,09 |

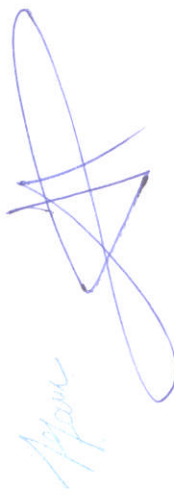




| VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |            |               |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |      |
|---------------------------------|------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|
| MEDIU RURAL                     | (P) PADURI | Grupa comunei |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |      |
|                                 |            | A             |      |      | B    |      |      | C    |      |      | D    |      |      |     |      |      |
|                                 |            | Varsta (ani)  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |      |
| Grupa                           | <20        | <40           | <80  | >80  | <20  | <40  | <80  | >80  | <20  | <40  | <80  | >80  |      |     |      |      |
| 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 | <20 | 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) |        |               |     |     |      |     |     |     |     |      |     |     |      |
|---------------------------------|--------|---------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|------|
| MEDIU RURAL                     | PASUNI | Grupa comunei |     |     |      |     |     |     |     |      |     |     |      |
|                                 |        | A             |     |     | B    |     |     | C   |     |      | D   |     |      |
|                                 |        | Varsta (ani)  |     |     |      |     |     |     |     |      |     |     |      |
| Grupa                           | <20    | <40           | <80 | >80 | <20  | <40 | <80 | >80 | <20 | <40  | <80 | >80 |      |
| a                               | 0,48   |               |     |     | 0,39 |     |     |     |     | 0,39 |     |     | 0,35 |
| b                               | 0,39   |               |     |     | 0,37 |     |     |     |     | 0,36 |     |     | 0,34 |
| c                               | 0,31   |               |     |     | 0,30 |     |     |     |     | 0,28 |     |     | 0,26 |
| d                               | 0,26   |               |     |     | 0,25 |     |     |     |     | 0,24 |     |     | 0,23 |

Apone



## 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 | 510                              | 400 | 360 | 290 |
| Construite dupa anul 2000    | 670                              | 550 | 480 | 380 |

## 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 | 53                               | 42 | 36 | 32 |
| Construite dupa anul 1990    | 60                               | 48 | 41 | 37 |

### 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**

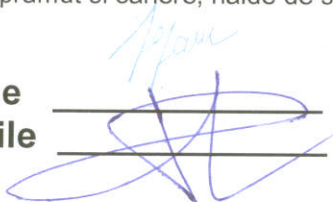
**(TA) Terenuri cu ape si stuf** –terenurile acoperite permanent cu apa, precum si cele acoperite temporar, care dupa retragerea apelor nu pot avea alta folosinta ;

- 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) 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.

**Ing. Cimpean Vasile**  
**Ing. Moldovan Vasile**



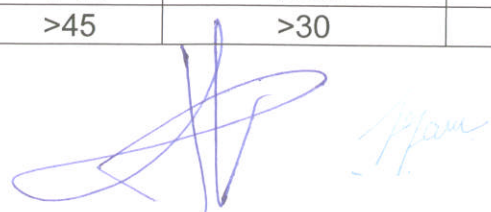
Zalau – decembrie 2014



**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,<br>170/D, 170/E,<br>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. Movablestilor              |             |  | 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<br>blocuri+case | 2-16 case                            | A |
|     |                          | >19                  | incepand cu blocurile<br>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<br>vechi cu nr.5,<br>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<br>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. | Slt.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

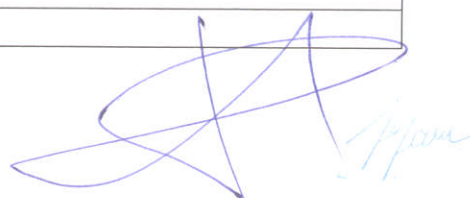
conform H.C.L. Zalau, nr. 183/23.06.2009

**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.       | Clejje (Sub Coasta Rosie) |               |
| 7.       | Dambul Carolinei          |               |
| 8.       | Dealul Mare               |               |
| 9.       | Emezo B                   |               |
| 10.      | Fagulet                   |               |
| 11.      | Faneata                   |               |
| 12.      | Fenyés                    |               |
| 13.      | Glimee                    | -zona Ortelec |
| 14.      | Goarda                    |               |
| 15.      | Hatlo                     |               |
| 16.      | Imasel                    |               |
| 17.      | Lazuri                    |               |
| 18.      | Lighet                    |               |
| 19.      | Masa Craiului             |               |
| 20.      | Nemeti B                  |               |
| 21.      | Noiste                    |               |
| 22.      | Paraul lui Gurban         |               |
| 23.      | Paraul Lupului            |               |



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

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

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

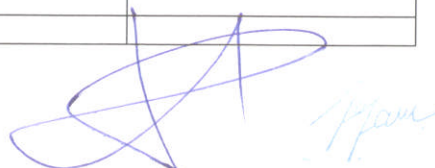




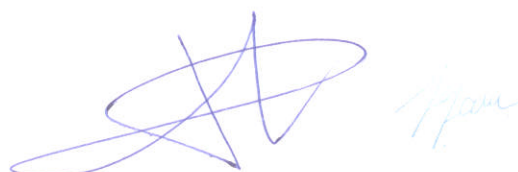
**2. ZONAREA ORASULUI SIMLEUL SILVANIEI**

conform H.C.L. nr. 42/31.05.2012

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



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | NUFARULUI  |  |  |
|  | OASULUI  |  |  |
|  | OBOR   |  |  |
|  | PARTIZANILOR   |  |  |
|  | PESCARUSULUI   |  |  |
|  | PLUGARILOR   |  |  |
|  | SALCAMULUI PANA LA<br>INTERSECTIA CU STRADA<br>PESCARUSULUI      |  |  |
|  | SIMION BARNUTIU DE LA<br>INTERSECTIA CU STRADA<br>MIHAI EMINESCU |  |  |
|  | STADION  |  |  |
|  | SUCEVEI  |  |  |
|  | TEIULUI  |  |  |
|  | TUDOR VLADIMIRESCU   |  |  |
|  | VASILE ALEXANDRI   |  |  |
|  | ZAMBILELOR   |  |  |



### 3. ZONAREA ORASULUI JIBOU

ANEXA NR. 1

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

| <b>ZONARE STRAZI</b>                           |  |  |                 |                           |
|--|--|--|-----------------|---------------------------|
| <b>ZONA A</b>                                  | <b>ZONA B</b>  | <b>ZONA C</b>  | <b>ZONA D</b>   | <b>SATE APARTINATOARE</b> |
| 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  |                 |                           |
|  |  | PLOPILOR   |                 |                           |
|  |  | EROILOR  |                 |                           |
|  |  | BISERICII VECHI  |                 |                           |
|  |  | TEILOR   |                 |                           |
|  |  | CRINULUI   |                 |                           |
|  |  | NUCULUI  |                 |                           |
|  |  | IZVORULUI  |                 |                           |
|  |  | AMURGULUI  |                 |                           |
|  |  | DUMBRAVENI   |                 |                           |
|  |  | ORIZONTULUI  |                 |                           |
|  |  | STEJARILOR   |                 |                           |
|  |  | LAUTARILOR   |                 |                           |
|  |  | CARAMIDARILOR  |                 |                           |
|  |  | SOMESULUI  |                 |                           |
|  |  | FIRIZEI  |                 |                           |



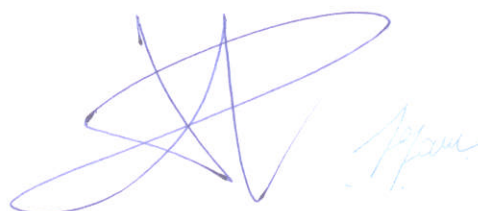


#### 4. ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI

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

*Agam*

