

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)



BENEFICIAR:
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ

- DECEMBRIE 2011 -

REZUMAT

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

1. Raportul de expertiza tehnica de evaluare a fost elaborat pentru estimarea si fundamentarea unor **valori unice** pentru bunurile imobile (constructii, terenuri si altele) situate in judetul Salaj, pentru uzul exclusiv al Birourilor Notariale din judetul Salaj.
2. Valorile unice estimate vor fi utilizate pentru stabilirea **valorii de baza** a proprietatilor imobiliare, in vederea calcularii veniturilor obtinute de persoanele fizice sau juridice, din transferul proprietatilor imobiliare, in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.
3. in conformitate cu prevederile Codului Fiscal si modificarilor ulterioare in care se stipuleaza ca expertizele intocmite vor avea in vedere stabilirea unei **valori unice** fara a mai stabili valori minime si maxime, ori a unor criterii tehnice prin care sa se poata stabili, in mod obiectiv, valorile de circulatie pentru bunurile imobile supuse impozitarii, evaluatorul a estimat prin metode statistice o **valoare de piata orientativa** pentru fiecare tip de proprietate imobiliara din cadrul raportului.



CUPRINS

REZUMAT	2
CUPRINS	3

CAP.I. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

CAP.2. BAZELE EVALUARII GLOBALE

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

CAP.3. MODUL DE DESFASURARE A EXPERTIZEI

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

CAP.4. CONCLUZIILE EXPERTIZEI

CAP.5. BAZA LEGALA FOLOSITA

CAP.6. REZULTATELE EVALUARII

6.1 REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI	16
6.2 CERTIFICARE	16
6.3 EXPRIMAREA VALORII DE PIATA	18
MUNICIPIUL ZALAU	18
ORASUL SIMLEU-SILVANIEI	27
ORASUL JIBOU	34
ORASUL CEHU SILVANIEI	41
MEDIUL RURAL	48

CAP.7. ANEXE

ANEXA NR. 1- ZONAREA MUNICIPIULUI INTRAVILAN	55
ANEXA NR. 2- ZONAREA MUNICIPIULUI EXTRAVILAN	61
ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI	63
ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI JIBOU	65
ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI	66
ANEXA NR. 6- ZONAREA MEDIULUI RURAL	67

Handwritten signatures and initials.

CAPITOLUL I – PREMIZELE RAPORTULUI DE EVALUARE

1.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nu am realizat o analiza a cladirilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau, inaccesibile acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne

putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemul cladirilor;

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

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

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

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

- **Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GN1- Evaluarea proprietatii imobiliare** : nu au fost intreprinse inspectii fizice ale proprietatilor imobiliare analizate.

- **Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GN1- Evaluarea proprietatii imobiliare** : evaluatorul nu a avut acces la documente juridice privind dreptul de proprietate, nefiind cercetate eventualele dezmembraminte, restrictii, sarcini, inchirieri, sau alte limitari ale dreptului de proprietate.

1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI

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

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

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

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



1.3. DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind tranzacțiile imobiliare la nivelul județului Salaj, realizate în perioada septembrie-decembrie 2011.

Data finalizării raportului de evaluare este data de 16.12.2011, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.4. SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt :

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

1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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



CAPITOLUL 2 – BAZELE EVALUARII GLOBALE

2.1. VALOAREA ESTIMATA

Metodologia de evaluare globala se regaseste in Standardul International de Practica in Evaluare GN 13 — "Evaluarea globala pentru impozitarea proprietatii", standard publicat in cadrul editiei a saptea din 2005 a Standardelor Internationale de Evaluare si care sunt obligatorii pentru toti membri ANEVAR.

Obiectivul GN 13 - "Evaluarea globala in vederea impozitarii proprietatii" este de a furniza cadrul pentru intocmirea evaluarii globale pentru impozitarea de tip ad valorem a proprietatii, oferind asistenta pentru intelegerea metodelor recunoscute de evaluare globala implementarea sistemelor de impozitare si relatiei dintre evaluarea globala si Standardele Internationale de Evaluare.

Procesul de evaluare in masa poate fi utilizat ca metodologie pentru impozitarea ad valorem sau pentru studii statistice si economice. Rezultatele evaluarii faciliteaza impozitarea veniturilor, egalizarea si distribuire beneficiilor financiare.

Pentru ca un sistem de impozitare a proprietatii sa fie functional, urmatoarele elemente trebuie sa fie prezente:

- a) un sistem legal si infrastructura legala care definesc, suporta si protejeaza dreptul de proprietate ;
- b) date si inventar al parcelelor de teren care reprezinta baza pentru impozitare ;
- c) resurse si personal pregatit pentru a implementa sistemul;
- d) date de piata suficiente din care sa fie realizate evaluarile ;
- e) mentenabilitatea continua a inventarului si bazei de date pentru a asigura date not prelucrate, evaluari cu mai mare acuratete
- f) un proces de testare a modelelor dezvoltate pentru a asigura consistenta in metodologie si aplicatie.

Evaluarea globala include:

- a) identificarea proprietatilor de evaluat ;
- b) definirea ariei geografice a pietei in termenii unui comportament consistent din partea detinatorilor de proprietati si a potentialilor cumparatori ;
- c) identificarea caracteristicilor cererii si ofertei care afecteaza crearea valorii in piata defnita ;
- d) dezvoltarea unui model care reflecta relatia dintre caracteristicile ce afecteaza valoarea pe piata defnita ;



- e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contributiei caracteristicilor individuale ale proprietatii ;
- f) aplicarea concluziilor reflectate in model la caracteristicile proprietatilor evaluate ;
- g) validarea procesului de evaluare global adoptat, a modelului masuratorilor sau altor indicatori inclusiv masuri ale performantei intr-o maniera continua si/sau la anumite stadii din timpul procesului ;
- h) reconcilierea rezultatelor ale evaluarii globale

Baza evaluarii pentru evaluarea in masa este valoarea de piata asa cum este definita de Standardul International de Evaluare IVS 1 — Valoarea de piata, subiect al modificarilor conceptului conform anumitor instructiuni sau prevederi legislative. Daca asemenea instructiuni sau reglementari legale stipuleaza o baza de evaluare diferita de valoarea de piata, evaluatorii ar trebui sa aplice metodele adecvate de evaluare pentru a indeplini obiectivele Standardelor Internationale de Evaluare.

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

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

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

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

2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Toate proprietatile, cu exceptia cazurilor in care exista reglementari diferite, se evalueaza pe baza ipotezei celei mai bune utilizari. Cea mai buna utilizare este utilizarea cea mai profitabila si probabila utilizare a unei proprietati. Este utilizarea care asigura cele mai mari venituri proprietarului. Utilizarile care intra in aria de posibilitati, dar nu au o probabilitate rezonabila de ocurenta nu vor fi luate in considerare pentru estimarea celei mai bune utilizari.

Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anume utilizari, acest fapt va fi luat in considerare in estimarea celei mai bune utilizari. Utilizarea curenta a proprietatii poate constitui cea mai buna utilizare. Cu toate acestea, evaluatorul va analiza utilizarile la care proprietatile similare din zona sunt exploatate. In analiza celei mai bune utilizari nu va fi



luata in considerare situatia in care proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin productive.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de piata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.



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

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

2.3.2. Definirea pietei

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

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

2.3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip privat-fara sarcini

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



- a) Persoane fizice care doresc sa vanda locuinta actuala pentru construirea sau achizitionarea altei proprietati;
- b) Persoane fizice in cautare de locuinte si care nu detin alte proprietati;
- c) Societati de antepriza care construiesc spatii de tip apartamente sau locuinte in vederea vanzarii;

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

2.3.4. Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

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

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



2.3.5. Echilibrul pietei

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

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



CAPITOLUL 3 – MODUL DE DESFASURTARE A EXPERTIZEI

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

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

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

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

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

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

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

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



3.1. Metodologia de evaluare

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

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

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul "Cataloagelor de reevaluare" la nivelul preturilor din 01.01.1965;
- Actualizarea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienti de indexare elaborate de MLPAT;
- Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea 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 imprezvizibila, fiind posibil ca in cursul unui an sa se inregistreze cresteri sau scaderi indiferent de evolutia ratei inflatiei. Astfel, la intocmirea prezentului raport de evaluare, preturile se aflau pe ramura descendenta a curbei de evolutie.

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

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

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

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



CAPITOLUL 5– BAZA LEGALA FOLOSITA

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

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

In afara acestora evaluatorul a utilizat si informatii preluate din baza de date proprie, precum si de la 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. Fati Leontin - expert tehnic, legitimatie nr. 1485-1747
- evaluator ANEVAR , legitimatie nr. 8758 ;



6.3. Exprimarea valorii de piata

A.MEDIUL URBAN A1. MUNICIPIUL ZALAU

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

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

Nr. camere	Grad confort	Supraf. Utila(mp.)	VALOAREA DE CIRCULATIE APARTAMENT (Lei / ap.)	
			Zona A	Zona B
AP. 1 camera	Confort sporit	37	57,570	52,590
	Confort I	30	44,950	40,960
	Confort II	23	35,830	35,460
	Confort III	20	23,090	19,670
AP. 2 camera	Confort sporit	55	100,980	92,480
	Confort I	50	88,580	80,980
	Confort II	36	63,760	58,260
AP. 3 camera	Confort sporit	78	140,100	128,640
	Confort I	65	112,830	103,520
	Confort II	48	89,070	81,900
AP. 4 camera	Confort sporit	100	153,950	140,830
	Confort I	80	127,730	117,010
	Confort II	60	102,640	94,260

NOTA:

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

II. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI DUPA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Tip de marime	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap)		
			Zona de amplasare a imobilului		
			A	B	C
AP. 1 camera	IA	37	65,100	60,200	57,000
	I	24	44,100	40,700	37,200
	II	20	27,900	23,300	18,600
AP. 2 camere	IB	61	121,900	115,000	111,500
	IA	58	111,800	103,600	99,400
	I	52	100,300	92,800	89,100
	II	42	81,000	74,500	71,700
AP. 3 camere	IB	77	153,600	143,100	137,800
	IA	74	142,600	132,400	127,400
	I	66	127,100	118,100	113,600
AP. 4 camere	IB	93	185,600	181,700	176,600
	IA	90	173,400	171,000	167,300
	I	81	142,700	133,900	131,600
AP. 5 camere	IB	110	211,900	208,900	189,300
	IA	107	206,200	203,300	184,100
	I	98	195,500	188,900	182,100

H. Popam

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	68,300	63,300	59,800	55,000
AP. 2 camere	60	128,100	122,700	117,000	107,700
AP. 3 camere	80	161,200	150,200	144,600	133,000
AP. 4 camere	100	194,800	190,900	185,400	170,500

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

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

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 : $161.200 \text{ lei} \times 120\% = 193.440 \text{ lei}$;

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 : $161.200 \text{ lei} \times 120\% = 193.440 \text{ lei}$;

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 : $68.300 \text{ lei} \times 140\% = 95.620 \text{ lei}$;

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	55,300	51,200	48,500
	I	24	37,500	34,600	31,600
AP. 2 camere	IB	61	103,600	97,800	94,800
	IA	58	95,100	88,100	84,500
	I	52	85,200	78,900	75,700
	II	42	68,800	63,700	61,200
AP. 3 camere	IB	77	123,700	115,100	110,900
	IA	74	114,900	106,700	102,600
	I	66	102,400	95,100	91,500
AP. 4 camere	IB	93	149,400	146,400	142,200
	IA	90	139,700	137,700	134,700
	I	81	115,000	107,700	105,900
AP. 5 camere	IB	110	170,700	168,200	152,500
	IA	107	166,000	163,700	148,300
	I	98	157,400	152,100	146,700

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 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990	Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999	Construite dupa 01.01.2000	
		Maerial de constructie:							
		pereti din lemn, paianla, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, paianla, 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
VALOARE (Le/imp)									
ZONA A	Casa de locuit:	406	802	1169	1672	1882	1969	2163	
	terase acoperite	39	54	58	65	72	75	82	
	terase descoperite	25	36	39	43	49	50	55	
ZONA B	Casa de locuit:	366	733	1055	1501	1678	1756	1930	
	terase acoperite	37	52	56	62	70	72	79	
	terase descoperite	24	34	37	41	46	49	53	
ZONA C	Casa de locuit:	347	683	988	1416	1591	1659	1746	
	terase acoperite	34	49	52	58	65	68	72	
	terase descoperite	23	33	35	39	44	46	48	
ZONA D	Casa de locuit:	327	644	931	1330	1494	1562	1639	
	terase acoperite	33	47	49	55	62	65	68	
	terase descoperite	22	31	32	36	41	43	45	

VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		A	B	C	D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	2,130	1,940	1,850	1,850
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	3,050	2,870	2,680	2,500
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	220	200	190	170
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	470	430	400	310
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2,590	2,310	2,130	1,940
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	3,520	3,050	2,870	2,680
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,850	1,760	1,670	1,480
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,300	1,200	1,110	1,020
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,230	1,150	1,050	970
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,670	1,480	1,390	1,200
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	530	480	430	380
	Platforme betonate	49	39	39	39
	Garaje	220	190	190	170
Parcari	29	19	19	19	

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

Denumire constructie	VALOAREA (lei/mp)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
- din caramida	640	590	540	490
- din alte materiale	460	400	310	280
Beciuri (lei/mp.)	320	310	280	240
Garaje (lei/mp.)	460	450	360	310
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	300	260	240	240
- lemn	76	67	57	57
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	61	53	46	46
- tabla	67	59	50	50
Grajd si sura (lei/mp.)	-	-	230	210

VIII. TERENURI – Zalau

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti - constructii	Alte categorii
A	130.00	80.00
B	120.00	70.00
C	100.00	60.00
D	70.00	30.00

TEREN EXTRAVILAN						
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)				
		ZALAU			STANA	ORTELEC
		Zona I	Zona II	Zona III		
(A) ARABIL	a	8.70	6.10	4.80	1.30	1.50
	b	6.10	4.30	3.40	0.90	1.00
	c	11.40	8.00	6.20	1.60	2.00
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	9.90	7.00	5.40	1.30	1.60
	b	8.90	6.30	4.90	1.20	1.40
	c	8.90	6.30	4.90	1.20	1.40
	d	11.50	8.10	6.30	1.50	1.90
(L) LIVEZI	a	8.90	6.30	4.90	1.20	1.40
	b	10.70	7.50	5.90	1.40	1.70
	c	8.50	6.00	4.70	1.10	1.40
	d	9.40	6.50	5.20	1.20	1.50
(F) FANETE	a	8.00	5.60	4.40	1.20	1.40
	b	7.10	5.00	3.90	1.00	1.30
	c	6.40	4.50	3.50	0.90	1.20
	d	5.00	3.50	2.80	0.80	0.90
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	7.70	5.40	4.30	1.00	1.30
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	2.90	2.00	1.60	1.40	1.70
	b	7.40	6.00	5.50	1.60	1.90
	c	1.70	1.20	0.90	0.60	0.70
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	7.70	5.40	4.30	1.00	1.30
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	1.50	1.10	0.90	0.20	0.30

Handwritten signature

VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)																								
ZALAU																								
ZALAU	(P) PADURI	Grupa	ZONA I			ZONA II			ZONA III			ORTELEC												
			<20	<40	<80	>80	<20	<40	<80	>80	<20		<40	<80	>80									
			0.55	0.78	1.12	1.60	0.55	0.78	1.12	1.60	0.45	0.64	0.91	1.30	0.59	0.65	0.72	0.80	0.59	0.65	0.72	0.80		
		a										0.37												
		b		0.45				0.41																
		c		0.50				0.45																
		d		0.48				0.43																
		e		0.35				0.32																

VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)																									
ZALAU																									
ZALAU	PASUNI	Grupa	ZONA I			ZONA II			ZONA III			ORTELEC													
			<20	<40	<80	>80	<20	<40	<80	>80	<20		<40	<80	>80										
		a		5.40			4.00				3.50					1.40									
		b		3.24			2.40				2.10					0.82									
		c		1.94			1.44				1.26					0.50									
		d		1.16			0.86				0.76					0.30									

Handwritten signature

IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).		
	ZALAU		
	Zona I	Zona II	Zona III
Construite pana in anul 2000	1340	1270	1210
Construite dupa anul 2000	1440	1370	1300

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

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

NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri si constructii) din zonele A - D din tabel, privesc valorile de circulatie pentru imobilele (terenuri + constructii) din municipiul Zalau, incadrate pe aceste zone.
2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in zone cu restrictii de construire, valoarea de circulatie reprezinta 70% din valoarea imobilului din zona construibila aferenta;
3. Pentru imobilele (terenuri si constructii) situate in intravilanul localitatii Ortelec, valorile de circulatie reprezinta 70% din valorile de circulatie ale imobilelor (terenuri si constructii) din zona C respectiv D ale municipiul Zalau.
4. Pentru imobilele din intravilan, situate in Valea Mitii, inclusiv Strada Lupului, valorile de circulatie reprezinta 65% din valorile de circulatie ale imobilelor din municipiul Zalau, corespunzator zonarii (zona C sau D).
5. Pentru imobilele din intravilan(terenuri + constructii), situate in Stana, valorile de circulatie reprezinta 40% din valorile de circulatie situate in zona D a municipiului Zalau.
6. Valorile de circulatie la terenurile + 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 : 50% ;
 - pentru Valea Mitei : 60% ;
 - pentru Stana : 35%exclusiv pentru terenurile cu denumirile inscrise in lista de zonare, conform HCL Zalau nr. 189/20.07.2009.
7. La imobilele extravilane ce nu sunt inscrise in lista de zonare, se aplica valorile din tabel pentru Stana si Ortelec.
8. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :

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

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

(V)- Plantatii viticole si altele

In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :
 - a) vii altoi si indigene(vii nobile);
 - b) vii hibride ;
 - c) plantatii de hamei ;
 - d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;

(L)- Livezi

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

(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.

A2. ORASUL SIMLEUL SILVANIEI

I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI DUPA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			A	B	C	D
AP. 1 camera	IA	37	37,200	35,400	33,600	31,900
	I	24	24,600	23,400	22,200	21,100
	II	20	18,800	17,100	16,300	15,400
AP. 2 camere	IB	61	61,800	58,700	55,800	53,000
	IA	58	56,300	53,500	50,900	48,200
	I	52	50,500	48,000	45,500	43,300
	II	42	40,400	38,300	36,500	34,700
AP. 3 camere	IB	77	100,600	95,600	90,800	86,300
	IA	74	95,200	90,500	86,000	81,600
	I	66	84,900	80,600	76,600	72,800
AP. 4 camere	IB	93	120,400	114,400	108,600	103,200
	IA	90	116,600	110,700	105,200	99,900
	I	81	86,000	81,700	77,600	73,700

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	42,600	40,400	38,400	36,500
AP. 2 camere	60	71,300	67,200	63,700	60,600
AP. 3 camere	80	115,000	109,300	103,800	98,600
AP. 4 camere	100	137,700	130,800	124,300	118,000

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%.

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 : $115.000 \text{ lei} \times 120\% = 138.000 \text{ lei}$;

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 : $115.000 \text{ lei} \times 120\% = 138.000 \text{ lei}$;

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 : $42.600 \text{ lei} \times 140\% = 59.640 \text{ lei}$;

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	34,420	32,700	31,060	29,510
	I	24	22,770	21,640	20,560	19,530
AP. 2 camere	I B	61	57,210	54,350	51,630	49,060
	I A	58	52,120	49,510	47,030	44,680
	I	52	46,740	44,400	42,180	40,070
	II	42	37,750	35,860	34,080	32,370
AP. 3 camere	I B	77	93,130	88,470	84,050	79,850
	I A	74	88,120	83,710	79,520	75,550
	I	66	78,590	74,670	70,940	67,380
AP. 4 camere	I B	93	111,440	105,880	100,580	95,550
	I A	90	107,830	102,450	97,330	92,450
	I	81	79,570	75,600	71,820	68,220

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%.

IV. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990		Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999		Construite dupa 01.01.2000	
		Material de constructie		Material de constructie		Material de constructie		Material de constructie		Material de constructie	
		pereti din lemn, palata, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, palata, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori
VALOARE (Lei/mp)											
ZONA A	Casa de locuit:	235	470	660	940	1120	1160	1220			
	terase acoperite	30	43	47	49	58	60	63			
	terase descoperite	20	28	32	32	39	41	43			
ZONA B	Casa de locuit:	216	421	590	850	1010	1050	1100			
	terase acoperite	28	41	45	47	55	58	61			
	terase descoperite	19	26	30	31	37	38	40			
ZONA C + D	Casa de locuit:	206	402	560	800	950	1000	1050			
	terase acoperite	26	38	43	44	52	55	58			
	terase descoperite	18	25	28	29	34	36	38			

V. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)		
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
		A	B	C+D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1,540	1,320	1,230
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2,200	2,030	1,850
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	190	170	130
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	360	340	270
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2,200	2,040	1,890
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2,810	2,550	2,280
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,500	1,410	1,230
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,050	970	880
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,000	930	830
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,320	1,150	1,050
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	410	360	310
	Platforme betonate	30	30	19
	Garaje	140	130	110
	Parcari	19	19	19

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

Denumire constructie	VALOARE (Lei/mp)		
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
	A	B	C+D
Bucatarie de vara			
din caramida	410	390	300
din alte materiale	250	230	180
Beci (lei/mp.)	250	220	140
Garaje (lei/mp.)	330	290	200
Magazii (lei/mp.)			
- zidarie	170	140	110
- lemn	38	29	29
Soproane (lei/mp.)			
- lemn	30	23	23
- tabla	33	25	25
Grajd si sura (lei/mp.)	-	162	143

SA *Popam*

VII. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	72	26
B	64	23
C	46	18
D	36	14

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		SIMLEU SILVANIEI
(A) ARABIL	a	1.10
	b	0.80
	c	1.40
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1.71
	b	1.53
	c	1.53
	d	1.98
(L) LIVEZI	a	1.53
	b	1.80
	c	1.44
	d	1.62
(F) FANETE	a	0.90
	b	0.81
	c	0.72
	d	0.54
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0.72
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0.27
	b	0.72
	c	0.15
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0.72
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0.45

SIMLEU S.	(P) PADURI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)				
			Varsta (ani)				
			<20	<40	<80	>80	
		a	0.27	0.42	0.65	1.00	
		b	0.24				
		c	0.29				
		d	0.27				
		e	0.19				
SIMLEU S.	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)				
			a	0.90			
			b	0.72			
			c	0.58			
		d	0.38				



VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	SIMLEU SILVANIEI
Construite pana in anul 2000	760
Construite dupa anul 2000	840

IX. 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	110
Construite dupa anul 1990	130

NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri + constructii) din zonele A -C din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Simleul Silvaniei, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in satele apartinatoare (intravilan si extravilan), valorile de circulatie reprezinta 70%, fata de valorile stabilite la zona 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 pomicele : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

(P) Pasuni

a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;

b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;

c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;

d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

(F) Fanete

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

(P) Paduri si alte terenuri forestiere

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

(CC) Cai de comunicatii

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

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

(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii

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



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	40,710	38,670	36,640	34,610
	I	24	30,460	28,940	27,410	25,890
	II	20	23,940	22,230	18,810	17,100
AP. 2 camere	I B	61	71,450	67,880	64,310	60,730
	I A	58	62,900	59,760	56,620	53,460
	I	52	58,860	55,920	52,970	50,020
	II	42	47,540	45,160	42,790	40,410
AP. 3 camere	I B	77	93,210	88,550	83,890	79,240
	I A	74	86,470	82,150	77,820	73,500
	I	66	77,120	73,270	69,420	65,560
AP. 4 camere	I B	93	122,180	116,060	109,950	103,850
	I A	90	118,230	112,320	106,410	100,490
	I	81	100,810	95,770	90,720	85,690

II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUIE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	46,540	44,210	41,890	39,560
AP. 2 camere	60	81,700	77,610	73,520	69,440
AP. 3 camere	80	106,570	101,250	95,920	90,580
AP. 4 camere	100	139,680	132,710	125,710	118,730

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%.

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 : $106.570 \text{ lei} \times 120\% = 127.884 \text{ lei}$;

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 : $106.570 \text{ lei} \times 120\% = 127.884 \text{ lei}$;

3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;

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

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

Valoarea apartamentului va fi : $46.540 \text{ lei} \times 140\% = 65.156 \text{ lei}$;

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	37,690	35,810	33,920	32,030
	I	24	28,190	26,780	25,370	23,970
AP. 2 camere	I B	61	66,130	62,820	59,520	56,200
	I A	58	58,220	55,300	52,390	49,490
	I	52	54,470	51,750	49,030	46,300
	II	42	43,990	417,940	39,600	37,400
AP. 3 camere	I B	77	86,280	81,970	77,650	73,330
	I A	74	80,040	76,040	72,030	68,030
	I	66	71,380	67,810	64,250	60,680
AP. 4 camere	I B	93	113,080	107,430	101,770	96,120
	I A	90	109,420	103,950	98,480	93,010
	I	81	93,310	88,640	83,970	79,320

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%.

IV.

CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil		Peste 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990		Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999		Construite dupa 01.01.2000		
			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	
			Material de constructie										
			VALOARE (Lei/mp)										
ZONA A	Casa de locuit:		190	370	610	870	980	1030	1080				
	terase acoperite		33	48	52	58	65	68	72				
ZONA B	terase descoperite		23	32	35	39	44	46	48				
	Casa de locuit:		170	330	530	760	810	850	890				
ZONA C	terase acoperite		33	47	51	57	64	67	70				
	terase descoperite		22	31	34	38	43	45	47				
ZONA D	Casa de locuit:		160	310	480	670	830	870	920				
	terase acoperite		32	46	49	55	62	65	68				
ZONA D	terase descoperite		22	30	32	36	41	43	45				
	Casa de locuit:		160	300	460	660	800	820	860				
ZONA D	terase acoperite		31	44	48	53	60	63	66				
	terase descoperite		21	29	23	26	40	42	44				



V. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		A	B	C	D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1,500	1,430	1,350	1,290
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2,110	1,890	1,780	1,710
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	190	170	140	130
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	360	340	280	270
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2,080	1,880	1,740	1,670
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2,380	2,110	2,030	1,850
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,410	1,230	1,150	1,050
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,050	970	880	800
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,000	930	830	760
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,150	1,050	970	880
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza,etc)	330	290	240	190
	Platforme betonate	30	26	18	18
	Garaje	150	140	120	110
Parcari	19	18	8	8	

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

Denumire constructie	VALOAREA (Lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	A	B	C	D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
din caramida	432.00	388.00	317.00	310.00
din alte materiale	284.00	255.00	215.00	210.00
Beci (lei/mp)	208.00	182.00	171.00	124.00
Garaje (lei/mp.)	344.00	302.00	282.00	207.00
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	137.00	118.00	83.00	69.00
- lemn	34.00	29.00	21.00	17.00
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	27.00	24.00	17.00	14.00
- tabla	30.00	26.00	18.00	15.00
Grajd si sura (lei/mp.)	-	164.00	140.00	117.00

Handwritten signature

VII. TERENURI – JIBOU

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-construtii	Alte categorii
A	48	24
B	38	19
C	26	12
D	10	6

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)
		JIBOU
(A) ARABIL	a	1.10
	b	0.80
	c	1.40
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1.30
	b	1.20
	c	1.20
	d	1.50
(L) LIVEZI	a	1.20
	b	1.50
	c	1.10
	d	1.30
(F) FANETE	a	1.00
	b	0.90
	c	0.90
	d	0.70
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0.70
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0.30
	b	0.70
	c	0.10
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0.70
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0.30

JIBOU	(P) PADURI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Varsta (ani)			
			<20	<40	<80	>80
		a	0.31	0.47	0.72	1.10
		b	0.28			
		c	0.33			
		d	0.31			
		e	0.22			
JIBOU	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
		a	0.90			
		b	0.72			
		c	0.58			
		d	0.38			

VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	JIBOU
Construite pana in anul 2000	650
Construite dupa anul 2000	840

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

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

NOTA:

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

(P) Paduri si alte terenuri forestiere

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

(CC) Cai de comunicatii

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

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

(TCC) 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 camera	I A	37	40,580	39,370	36,220	31,870
	I	24	26,340	25,550	23,510	20,680
	II	20	15,390	13,680	11,970	10,260
AP. 2 camere	I B	61	57,430	55,700	51,250	45,100
	I A	58	54,630	52,980	48,740	42,890
	I	52	41,990	40,730	37,480	32,980
	II	42	33,920	32,900	30,270	26,630
AP. 3 camere	I B	77	74,630	72,390	66,600	58,600
	I A	74	57,780	56,050	51,560	45,380
	I	66	53,220	51,620	47,490	41,800
AP. 4 camere	I B	93	89,900	87,200	80,230	70,600
	I A	90	81,270	78,830	72,520	63,820
	I	81	70,950	68,820	63,320	55,720

II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUIE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	46,390	45,000	41,410	36,430
AP. 2 camere	60	65,660	63,690	58,600	51,570
AP. 3 camere	80	85,320	82,750	76,130	67,000
AP. 4 camere	100	102,790	99,700	91,720	80,720

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%.

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 : $85.320 \text{ lei} \times 120\% = 102.384 \text{ lei}$;

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 : $85.320 \text{ lei} \times 120\% = 102.384 \text{ lei}$;

3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;

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

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

Valoarea apartamentului va fi : $46.390 \text{ lei} \times 140\% = 64.946 \text{ lei}$;

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	37,480	36,350	33,440	29,430
	I	24	24,290	23,550	21,670	19,080
AP. 2 camere	I B	61	53,110	51,520	47,400	41,710
	I A	58	50,560	49,050	45,130	39,710
	I	52	38,850	37,680	34,670	30,500
	II	42	31,380	30,440	28,000	24,640
AP. 3 camere	I B	77	69,040	66,960	61,610	54,220
	I A	74	53,490	51,890	47,730	42,010
	I	66	49,290	47,810	43,990	38,710
AP. 4 camere	I B	93	83,240	80,750	74,280	65,380
	I A	90	75,180	72,930	67,100	59,040
	I	81	65,660	63,690	58,600	51,570

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%.

IV.CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare a imobilului	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Peste 33 ani		Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990		Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999		Construite dupa 01.01.2000	
		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
Material de constructie											
VALOARE (Lei/mp)											
ZONA A	Casa de locuit:	176	343	551	789	883	931	980			
	terase acoperite	28	40	43	48	53	56	59			
	terase descoperite	19	26	29	32	37	38	40			
ZONA B	Casa de locuit:	167	333	494	703	795	873	922			
	terase acoperite	36	52	56	63	71	77	81			
	terase descoperite	18	25	28	30	34	38	40			
ZONA C	Casa de locuit:	157	314	475	675	747	825	863			
	terase acoperite	25	36	39	44	49	54	57			
	terase descoperite	18	25	26	29	32	35	37			
ZONA D	Casa de locuit:	157	304	447	637	718	786	825			
	terase acoperite	25	34	38	42	48	52	55			
	terase descoperite	16	23	24	27	30	33	35			

87 *Apam*

V. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		A	B	C	D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1,230	1,110	1,050	980
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	1,930	1,760	1,670	1,580
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	170	160	150	140
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sapante	340	300	280	270
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	1,910	1,750	1,670	1,580
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2,260	2,010	1,760	1,670
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,330	1,200	1,060	1,000
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,000	930	800	740
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	950	880	760	700
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,130	1,000	870	870
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza, etc)	220	180	160	150
	Platforme betonate	22	22	15	15
	Garaje	130	120	100	100
	Parcari	15	15	7	7

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

Denumire constructie	VALOARE (lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	A	B	C	D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
din caramida	390	370	300	300
din alte materiale	270	250	210	200
Beci (lei/mp.)	200	170	110	110
Garaje (lei/mp.)	260	220	150	150
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	130	100	80	60
- lemn	32	16	16	16
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	26	13	13	13
- tabla	28	14	14	14
Grajd si sura (lei/mp.)	-	136	120	96

VII. TERENURI – CEHU-SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	31	13
B	22	11
C	16	8
D	9	5

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		CEHU SILVANIEI
(A) ARABIL	a	1.00
	b	0.70
	c	1.20
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1.20
	b	1.10
	c	1.10
	d	1.40
(L) LIVEZI	a	1.10
	b	1.30
	c	1.00
	d	1.20
(F) FANETE	a	0.90
	b	0.80
	c	0.70
	d	0.50
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0.70
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0.30
	b	0.70
	c	0.10
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0.70
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0.30

CEHU-SILVANIEI	(P) PADURI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Varsta (ani)			
			<20	<40	<80	>80
		a	0.31	0.44	0.63	0.90
		b	0.25			
		c	0.30			
		d	0.28			
		e	0.20			
JIBOU	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
		a	0.80			
		b	0.64			
		c	0.51			
		d	0.33			

VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	CEHU-SILVANIEI
Construite pana in anul 2000	640
Construite dupa anul 2000	680

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

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	CEHU-SILVANIEI
Construite inainte de anul 1990	95
Construite dupa anul 1990	124

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 70% 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, 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.

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	34,030	30,780	27,500	25,540
	I	24	23,430	19,120	16,570	15,290
Apartament cu 2 camere	I B	61	43,610	35,630	29,940	24,790
	I A	58	41,470	33,880	28,480	23,560
	I	52	34,370	27,730	23,770	20,250
Apartament cu 3 camere	I B	77	50,880	41,060	35,200	31,280
	I A	74	47,200	37,580	31,320	28,810
	I	66	42,160	33,520	27,940	25,700
Apartament cu 4 camere	I B	93	66,520	49,590	42,510	36,210
	I A	90	59,430	45,710	41,140	35,050
	I	81	53,440	43,190	39,760	32,910

II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUIE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	38,910	35,190	31,450	29,200
AP. 2 camere	60	49,850	40,740	34,230	28,340
AP. 3 camere	80	58,170	46,940	40,250	35,770
AP. 4 camere	100	76,060	56,700	48,600	41,400

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%.

Exemplu de calcul :

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi : $58.170 \text{ lei} \times 120\% = 69.804 \text{ lei}$;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi : $58.170 \text{ lei} \times 120\% = 69.804 \text{ lei}$;

3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;

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

$71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2.03$ (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi : $38.910 \text{ lei} \times 140\% = 54.474 \text{ lei}$;

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

III. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani		Peste 33 ani			Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990		Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999		Construite dupa 01.01.2000
		pereti din lemn, paianta, chipici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, paianta, chipici	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
		VALOAREA (Lei/mp)									
ZONA A	Casa de locuit	123	245	242	345	484	855	898			
ZONA B	Casa de locuit	98	196	197	281	391	682	716			
ZONA C	Casa de locuit	88	176	174	248	350	605	635			
ZONA D	Casa de locuit	69	137	135	194	278	480	505			

Handwritten signature

IV. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	810
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	720
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	110
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	120
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	1,170
Imobile construite pentru activitati economice	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	1,760
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1,470
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1,170
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1,110
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1,170
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza, etc)	170
	Platforme betonate	19
	Garaje	100
	Parcari	9

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

Denumire constructie	Grupa A	Grupa B	Grupa C	Grupa D
	VALOARE (Lei/mp)			
Bucatarie de vara				
din caramida	280.00	270.00	230.00	170.00
din alte materiale	200.00	160.00	140.00	110.00
Beci (lei/mp.)	70.00	50.00	40.00	30.00
Garaje (lei/mp.)	110.00	80.00	60.00	50.00
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	80.00	68.00	58.00	49.00
- lemn	60.00	51.00	43.00	37.00
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	20.00	18.00	16.00	14.00
- tabla	34.00	31.00	28.00	25.00
Grajd si sura (lei/mp.)	63.00	50.00	43.00	39.00

NOTA:

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

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

VI. TERENURI

Grupa	INTRAVILAN	
	VALOARE DE CICLATIE (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	15.00	8.00
B	10.00	6.00
C	8.00	4.00
D	6.00	3.00

TEREN EXTRAVILAN					
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
		MEDIU RURAL			
		GRUPA COMUNEI			
		A	B	C	D
(A) ARABIL	a	0.90	0.80	0.70	0.60
	b	0.60	0.50	0.50	0.50
	c	1.10	1.00	0.90	0.80
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1.10	1.00	0.90	0.80
	b	1.00	0.90	0.80	0.70
	c	1.00	0.90	0.80	0.70
	d	1.20	1.10	1.00	0.90
(L) LIVEZI	a	1.00	0.90	0.80	0.70
	b	1.10	1.10	0.90	0.90
	c	1.00	0.80	0.80	0.70
	d	1.00	0.90	0.80	0.80
(F) FANETE	a	0.80	0.70	0.60	0.60
	b	0.70	0.70	0.60	0.50
	c	0.60	0.60	0.50	0.50
	d	0.50	0.50	0.40	0.40
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0.60	0.50	0.40	0.40
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0.20	0.20	0.20	0.10
	b	0.50	0.50	0.40	0.40
	c	0.10	0.10	0.10	0.10
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0.60	0.50	0.40	0.40
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0.20	0.20	0.20	0.10



		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)															
		Grupa comunei															
		A			B			C			D						
		Varsta (ani)															
		<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80				
MEDIU RURAL	(P) PADURI	0.26	0.37	0.61	1.10	0.23	0.33	0.55	1.00	0.21	0.30	0.50	0.90	0.18	0.26	0.44	0.80
		0.24				0.22				0.20				0.19			
		0.29				0.27				0.25				0.24			
		0.27				0.25				0.23				0.22			
		0.19				0.18				0.17				0.16			

		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)												
		Grupa comunei												
		A			B			C			D			
		Varsta (ani)												
		<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80	<20	<40	>80	
MEDIU RURAL	PASUNI	0.55			0.50				0.45				0.40	
		0.44			0.42				0.40				0.38	
		0.35			0.33				0.31				0.29	
		0.28			0.27				0.26				0.25	

Handwritten signature

VII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
	MEDIU RURL			
	GRUPA COMUNEI			
	A	B	C	D
Construite pana in anul 2000	520	410	370	290
Construite dupa anul 2000	690	560	490	390

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

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
	MEDIU RURL			
	GRUPA COMUNEI			
	A	B	C	D
Construite pana in anul 1990	52	41	35	31
Construite dupa anul 1990	59	47	40	36

NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri + 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 + constructii), situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 70% 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 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 ;

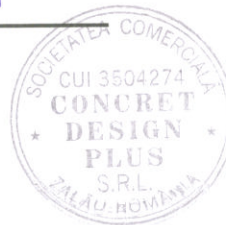
- a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;
- b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui, ;
- c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte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

Ing. Cimpean Vasile _____
Ing. Fati Leontin _____

Zalau – Decembrie 2011



Handwritten signature

ANEXA NR.1

1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- INTRAVILAN

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

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

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

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

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

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

Handwritten signature

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

1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- EXTRAVILAN

ANEXA NR. 2

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

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

ZONA II(B)

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



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

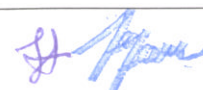
ZONA III(C)

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



2. ZONAREA ORASULUI SIMLEUL SILVANIEI

Denumirea strazilor			
ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
1 DECEMBRIE 1918	22 DECEMBRIE 1989 [ANA LA INTERSECTIA CU STRADA ARINULUI	22 DECEMBRIE 1989	ARINULUI
PIATA AVRAM IANCU – BLOCURILE MAGURA, MIORITA, SALCAM	1 MAI	AUREL VLAICU	CIOCARLIEI
P-TA 1 MAI	ALEXANDRU VLAHUTA	CARIEREI	CODRILOR
PIATA IULIU MANIU	ANDREI MURESAN	CIMITIRULUI	COTNARI
CETATII	ARGESULUI	CRINULUI	DEALULUI
I. CREANGA	ARMATEI	GAROFITEI	FAGET
LIBERTATII	ATELIERULUI	GRADINILOR	LUNEI
SALCAMULUI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PESCARUSULUI	BIHORULUI	HOREA DE LA INTERSECTIA CU STRADA AUREL VLAICU	OLTULUI
STEPHANUS BATHORY	BRADET	IALOMITEI	SIBIULUI
SIMION BARNUTIU PANA LA INTERSECTIA CU STRADA MIHAI EMINESCU	BUJORILOR	INDEPENDENTEI DE LA INTERSECTIA CU STRADA PRUNDULUI	SOMESULUI
	CARPATI	MARTONFFY STEPHANUS	VIILOR
	CASTANILOR	NAGURII	POLIGON SOFERI-GASPAR
	CLOSCA	MARULUI	ZONA INDUSTRIALA
	CRASNEI	PANDURILOR	SAT CEHEI
	CRISAN	PLOPILOR	SAT PUSTA
	CUZA VODA	PRUNDULUI	SAT PUSTA VALE
	DORNEI	ROZELOR	SAT BIC
	DR. IOAN OSSIAN	SOARELUI	
	DR. VICTOR DELEU	TRANDAFIRILOR	
	DRAGASANILOR		
	DUMBRAVEI		
	FIERARILOR		
	FLORILOR		
	GARII		
	GEORGE COSBUC		
	GEORGHE BARITIU		
	GEORGHE LAZAR		
	GHIOCEILOR		
	HOREA PANA LA INTERSECTIA CU STRADA AUREL VLAICU		
	INDEPENDENTEI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PRUNDULUI		
	LIVEZILOR		
	MIHAI EMINESCU		
	MIHAIL KOGALNICEANU		
	MIHAIL SADOVEANU		
	MIORITEI		
	NICOLAE BALCESCU		
	NUCULUI		
	NUFARULUI		
	OASULUI		
	OBOR		
	PARTIZANILOR		
	PESCARUSULUI		
	PLUGARILOR		



3. ZONAREA ORASULUI JIBOU

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

ANEXA NR. 4

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

4.ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI

ANEXA NR. 5

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

X. ZONAREA MEDIULUI RURAL
(comune si sate apartinatoare)

ANEXA NR. 6

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

H. P. P. P.