

**ANEVAR**

**EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR**

**AUT 12516**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**GLOBALA A PROPRIETATILOR IMOBILIARE SITUATE PE  
TERITORIUL JUDETULUI HUNEDOARA**

# 2015



**Evaluator autorizat:  
Ing. Petrisor Feder**

**Data: decembrie 2014**

**STRICT PENTRU UZUL NOTARILOR PUBLICI**

## SINTEZA LUCRARI

**Beneficiar** : Camera Notarilor Publici Alba Iulia

**Executant** : Evaluator autorizat, ing. Feder Petrisor ,membru titular UNEAR cu autorizatia nr 12516/2013,evaluator autorizat proprietati imobiliare si bunuri mobile.

**Scopul evaluarii** : Estimarea si fundamentarea unor valori orientative a diferitelor tipuri de proprietati imobiliare pentru uzul intern al Camerei Notarilor Publici Alba Iulia, pentru Circumscripțiile Judecatoriilor din județul Hunedoara.

**Obiectivul evaluarii** : Valorile orientative vor fi utilizate pentru stabilirea taxelor notariale si ca baza de calcul pentru stabilirea veniturilor impozabile pentru persoanele fizice din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul propriu in conformitate cu reglementarile legale in vigoare si Codul Fiscal .

**Data evaluarii** : Prezentul raport de evaluare are la baza informatiile privind tranzactiile de proprietati imobiliare realizate in perioada 2014

**Data elaborarii raportului de evaluare** : Data certa a raportului de evaluare este 31 decembrie 2014, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare de catre evaluator.

**Rezultatele evaluarii** : Rezultatele raportului de evaluare conform anexelor din prezentul raport de evaluare



**Evaluator autorizat**  
**Ing. Feder Petrisor**

## CUPRINS :

### I PREMISELE SI CODITIILE LIMITATIVE ALE RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Ipoteze si conditii limitative
2. Conditii generale limitative
3. Ipoteze si conditii limitative suplimentare
4. Responsabilitati
5. Consideratii teoretice asupra valorilor orientative de piata
6. Surse de informare

### II. PREZENTAREA DATELOR EVALUARII GLOBALE

#### 1. Identificarea proprietatilor de evaluat

- 1.1 Case de locuit
- 1.2 Apartamente
- 1.3 Terenuri
- 1.4 Garaje auto
- 1.5 Spatii comerciale
- 1.6 Spatii industriale

#### 2. Localizarea

#### 3. Metodologia de evaluare

- 3.1 Baze ale evaluarii
- 3.2 Deprecierea din cauze ale neadecvarii functionale
- 3.3 Deprecierea economica
- 3.4 Stabilirea uzurii fizice

### III.PIATA IMOBILIARA SPECIFICA.

1. Piata imobiliara
2. Analiza cererii si ofertei
3. Cea mai buna utilizare

### IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Generalitati
2. Principiile de baza ale evaluarii

### VI. RECONCILIAREA REZULTATELOR

#### 1. Circumscripții notariale

- 1 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA
- 2 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA
- 3 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PETROSANI
- 4 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD
- 5 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEG
- 6 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE





## I. PREMIZELE EVALUARII

### 1. Ipoteze si conditii limitative

Acest raport de evaluare a fost facut pe baza urmatoarelor ipoteze si a altor ipoteze care apar in cursul raportului :

- a) Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice . Se presupune ca proprietatile sant libere de orice sarcini si pot fi vandute.
- b) Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatilor.
- c) Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Valorile reale a unor proprietati imobiliare in functie de anumite elemente: zona, utilitati, localizare, dezvoltare economica a zonei, alte conditii specifice pot avea valori mai mari sau mai mici decat valorile orientative prezentate in prezentul raport de evaluare.
- d) Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatilor. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- e) Se presupune ca proprietatile sant in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator. Se considera ca proprietatile sant conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.
- f) Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private au fost obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- g) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti.
- h) Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase in sau pe proprietati, totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante . Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale care sa afecteze proprietatea.
- i) Informatiile furnizate sunt considerate autentice.
- j) Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare asistenta sausa depuna marturie in instanta relativ la obiectul prezentului raport de evaluare in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri prelabile.
- K) Raportul de evaluare 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.
- L) Bazele evaluarii globale in masa este valoarea de piata asa cum este definita de standardul International de evaluare IVS1, evaluarea globala pentru impozitarea proprietatii GN13. Evaluatorul a respectat standardele de evaluare SEV230, SEV233, GME500, GME530

### 2. Conditii generale limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative:

- a) Orice proportie din valoarea totala estimata in acest raport intre teren si constructie este aplicabila numai pentru utilizarea luata in considerare. Valorile separate pentru si pentru constructie nu pot fi utilizate in alte evaluari , iar daca sunt utilizate valorile nu sunt valabile.
- b) Detinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public. Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu are obligatii privind acordarea de consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- c) Continutul acestui raport, atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prelabila a evaluatorului.
- d) Valorile orientative din prezentul raport nu pot servi ca elemente de comparatie pentru Documentatii (Rapoarte) de evaluare a proprietatilor imobiliare, intocmite la cererea beneficiarilor individuali.

### 3. Ipoteze si conditii limitative suplimentare

Ipotezele si conditiile limitative din acest raport de evaluare sunt :

- a) Orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta valoare.





b) Toate construcțiile se considera ca au fost executate și sunt conforme cu normele în construcții la timpul când acestea au fost realizate.

c) Previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare

d) Raportul de evaluare este valabil în condițiile fiscale, juridice, politice și economice de la data întocmirii sale. Dacă acestea se modifică concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

d) Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existind posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu fi avut cunoștința. Nu au fost analizate informațiile cu privire la dreptul de proprietate. Nu au fost întreprinse studii și măsurători. Nu a realizat o analiză a clădirilor. Nu se exprimă o opinie asupra stării tehnice a clădirilor.

e) Evaluatorul nu a inspectat proprietățile imobiliare a caror valoare orientativă se stabilește în prezentul raport de evaluare. Bunurile mobile aferente proprietăților imobiliare nu au fost evaluate ca fiind parte a acestora.

#### **4. Responsabilități**

Acest raport de evaluare este destinat strict pentru estimarea valorilor orientative de circulație (de piață) a bunurilor imobile pe baza criteriilor profesionale de evaluare, bunuri ce fac obiectul actului notarial

Prin prezentul raport, evaluatorul își asumă în fața beneficiarului întreaga responsabilitate privind conținutul și conformitatea acestuia cu cerințele standardelor de evaluare în următoarele condiții limitative:

- evaluarea s-a făcut în baza inspecției pe teren pe un eșantion reprezentativ, a informațiilor succinte de factură tehnico-economică, a datelor puse la dispoziție de către Consiliile Locale, Municipale, Orașenești și Comunale, de agenții imobiliare locali, de beneficiarii lucrării;

- lucrarea are un caracter generalizator, cuprinzând valorile estimate pentru cele peste 250.000 de proprietăți de pe raza județului HUNEDOARA. Evaluatorul nu-și poate angaja responsabilitatea față de specificul fiecărui bun imobiliar, față de viciile ascunse de factură tehnică, juridică sau economică ale acestora, cât și față de gradul de acoperire și corectitudinea datelor ce se pot culege de pe piața imobiliară la un moment dat.

Raportul de evaluare are un caracter de confidențialitate, evaluatorul neacceptând nici o responsabilitate față de o terță persoană, cu excepția celor autorizate;

Previzionările pot fi subiectul unor modificări ca urmare a schimbărilor condițiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratețe de către evaluator și care pot afecta evoluția valorilor.

- Deviere de la Standardul Internațional de practică în evaluare GN1-Evaluarea proprietăților imobiliare, evaluatorul nu a avut acces la documente juridice privind dreptul de proprietate, nefiind cercetate eventualele dezmembrăminte, restricții, sarcini, închirieri, sau alte limitări ale dreptului de proprietate.

#### **5. Considerații teoretice asupra valorii orientative de piață**

5.1 Stabilirea valorii orientative de circulație a unui imobil (construcții sau teren) este o activitate complexă având în vedere rapiditatea schimbărilor în perioade relativ scurte, a devalorizării monedei naționale, a creșterii inflației, a scăderii puterii de cumpărare a cetățenilor, a modificărilor rapide ale raportului cerere – ofertă, a influenței finanțării prin credit ipotecar etc. Evoluția pieței imobiliare din ultimul an în România a avut un trend descendent, datorită unor cauze complexe.

Pentru rezolvarea în mare măsură a acestor aspecte s-a avut în vedere stabilirea valorii de circulație – prețul ce se practică la vânzarea sau cumpărarea unui imobil asemănător cu cel în cauză și care este dat în primul rând de raportul cerere-ofertă, de caracteristicile tehnico-funcționale ale imobilului, de materialele încorporate, de nivelul finisajelor, de gradul de confort, funcționalitatea imobilului, starea de uzură actuală, dar mai ales de zona în care se află amplasat.

În vederea stabilirii cât mai exacte a prețurilor de circulație a imobilelor (construcții sau teren) au fost stabilite în decursul timpului o serie de metode matematice de estimare în funcție de scopul și destinația valorilor rezultate. Metodele de estimare se împart în principal în metode patrimoniale și metode de randament. Având în vedere specificul activității notariale, a obiectivului acestei lucrări s-a considerat oportun utilizarea metodelor patrimoniale de determinare a prețului de circulație (piață).

În toate cazurile de imobile au fost avute în vedere prevederile Decretului nr. 61/1990 conform căruia Consiliile Locale au delimitat zonele locative în funcție de amplasarea în cadrul localităților, a





facilităților (rețele tehnico-edilitare, unități comerciale etc.) de care beneficiază construcția sau terenul, materializate prin Hotărâri ale Consiliilor Locale.

## 5.2. Estimarea prețurilor orientative de circulație ale locuințelor de tip apartament

În marea lor majoritate apartamentele se încadrează ca locuințe construite din fondurile statului sau cu ajutorul acestuia, înainte și după 1977, fiind vândute conform decretului Lege 61, din 7 februarie 1990. Aceste locuințe sunt amplasate în clădiri de tip blocuri, iar pentru estimarea prețului de piață s-a optat pentru utilizarea metodei costului standard.

Estimarea valorii de circulație a imobilelor apartamente și a anexelor aparținătoare a fost făcută utilizând următoarea relație de calcul:

$$V_c = V_b \times k \times P_z \times I_z \times R_c - o, \text{ unde:}$$

-  $V_b$  – reprezintă valoarea de referință (de bază), determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 61/1990, legea 85/1992, decret nr 256/1984. Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

-  $k$  – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, actualmente MTCT, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Conform Buletin documentar Expertiza Tehnica nr 122 din noiembrie 2012 precum și actualizarea la data efectuării raportului de evaluare în funcție de raportul valorii monedei euro în moneda națională la cele două date, a CET – R valoarea la zi a indicilor medii de actualizare a valorii clădirilor, față de 01.01.1990, este-pentru:

- clădiri de locuit blocuri și clădiri cu mai multe etaje: 11473,35
- clădiri parter cu pereți subțiri din zidarie de caramida, cu grad de finisare inferior, fundații reduse, caramizi rurale, tamplarie simplă, sarpanta lemn rural 9273,78
- clădiri cu pereți din pământ, carpiți 6883,92
- clădiri anexe gospodărești executate din caramida, lemn 9273,78
- clădiri anexe gospodărești executate din pământ, carpiți 6883,92

Valori fara TVA

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.

### 5.3 Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă), iar pentru obținerea valorii de circulație valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

$P_z$  – coeficient de zonare a localității, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform tabelului următor:

**Tabel nr. 1**

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50



$I_z$  – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor în zonă.

Indicii de individualizare  $I_z$  uzuali, recomandați pentru locuințe de tip apartament sunt următorii:



## INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- Indici pentru sporul de poziție în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990).
- Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:
  - pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
  - pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;
- Indici pentru aprovizionarea alimentară: (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):
  - pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
  - pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;
- Indici pentru calitatea zonei de amplasare:
  - pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: +(3 – 5) %.
- Indici pentru dotări social – urbane în apropiere:
  - parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
  - pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) % .
- Indici pentru calitățile generale constructive peste mediu ale imobilelor din zonă:
  - finisaje superioare, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereți spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: +(3 – 5) %.

## INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

- Indici pentru apartamentele de calitate superioară, birouri și spații comerciale:
  - apartamente cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

Acest coeficient majorat se aplică numai pentru clădirile de specific, pe artere importante și în zonele comerciale cunoscute ca atare și variază în funcție de importanța comercială a zonei. Nu se pot considera ca birouri o unitate de acest fel amplasată într-un apartament într-un bloc de locuințe, dar se pot considera magazinele cu specific și dotări comerciale la parter.

În acest spor intră și amenajările speciale, destinate a-i da imobilului caractere comerciale sau de birouri, necesare funcției lor.

- pentru clădirile cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

- Indici pentru apartamentele de mare lux
  - apartamente cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, fie chiar în blocuri de apartamente de lux, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%.

## INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.
- Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă: (canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminate etc.): - 5%.
- Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei: - 5%.



- Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute: (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.
- în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze Indici pentru amplasarea într-o microzonă indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decrepitudine, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.):
  - (10 – 25) %.
  - Indici pentru dezavantajele și deficiențele specifice, eventual existente, ale apartament la ultimul nivel (nu al amplasării, care este prinsă la stabilirea prețului tehnic), urcat pe jos, deficiențe în alimentarea cu apă caldă și rece, infiltrații prin învelitoare, mari pierderi termice – deficiențe oricând posibile și cunoscute:
    - (5 – 10) %.

Concluzii privind estimarea valorilor orientative de circulație ale imobilelor apartament amplasate în clădiri de tip bloc

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare  $P_z$ , funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică, după caz, în funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând coeficienți de corecție privind individualizarea în zonă  $I_z$ , și coeficientul raportului cerere – ofertă  $Rc-o$  în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici, privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Având în vedere cele de mai sus au fost estimate valorile minimale pentru fiecare localitate în parte pe zone de amplasament stabilite prin Hotărâri ale Consiliilor Locale, pentru locuințe de tip apartament funcție de suprafața construită desfășurată. Rezultatele estimărilor au fost centralizate în anexele cuprinzând prețurile de circulație minimale pentru apartamente.

Pentru apartamente neterminate rămase în diferite stadii de execuție sau aflate în stare de degradare, uzură care prezintă lipsuri majore ale instalațiilor sau au un înalt grad de uzură este necesară stabilirea prin expertizare specifică a valorii de circulație.

5.4. Estimarea valorilor orientative ale locuințelor de tip casă, casă de vacanță și alte anexe

Estimarea valorii orientative de circulație a imobilelor case de locuit și al anexelor s-a stabilit utilizând relația matematică de calcul:

$$V_c = V_b \times k \times P_z \times I_z \times Rc-o$$

unde:

-  $V_b$  – reprezintă valoarea de referință (de bază) determinată ca o valoare tehnică de înlocuire ; Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

-  $k$  – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Conform Buletin documentar Expertiza Tehnica nr 121 din iulie 2012 precum și actualizarea la data efectuării raportului de evaluare în funcție de raportul valorii monedei euro în moneda națională la cele două date, a CET – R valoarea la zi a indicilor medii de actualizare a valorii clădirilor, față de 01.01.1990, este pentru

- clădiri de locuit blocuri și clădiri cu mai multe etaje: 11473,35
- clădiri parter cu pereți subțiri din zidărie de caramida, cu grad de finisare inferior, fundații reduse, caramizi rurale, tamplărie simplă, sarpanta lemn rural 9273,78
- clădiri cu pereți din paianța, carpici 6883,92
- clădiri anexe gospodărești executate din caramida, lemn 9273,78
- clădiri anexe gospodărești executate din paianța, carpici 6883,92

Valori fara TVA

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.





## Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă) iar pentru obținerea valorii de circulație valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

- Pz – coeficient de zonare a localității funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform (Tabel nr. 1)
- Iz – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor case de locuit și anexe gospodărești aferente în zonă.

Indicii de individualizare Iz uzuali recomandați pentru locuințe sunt următorii:

### INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- Indici pentru sporul de poziție în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990) și din motive de similitudine de situație și amplasare, la imobilele evaluate, ca bază, cu decretul 256/1984, dar aici, în cadrul indicilor de individualizare, la stabilirea prețului de circulație.

- Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:
  - pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
  - pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;
- Indici pentru aprovizionarea alimentară (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):
  - pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
  - pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;
- Indici pentru calitatea zonei de amplasare
  - pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat apropiat: +(3 – 5) %.
  - Indici pentru dotări social – urbane în apropiere
    - parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
    - pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) %
  - Indici pentru calitățile generale constructive ale imobilului propriu-zis
    - finisaje superioare de tip bloc, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: +(3 – 5) %.
    - Indici pentru locuințele la curte
      - locuințe de calitate superioară, cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %;
      - finisaje de foarte bună calitate (calcio vecchio, tapet, placare completă până la tavan, la băi, bucătării, pardoseli de mozaic venețian sau gresie): +(5 – 10) %;
      - ptru curte și grădină, de cel puțin 100mp, în spațiul urban, cu pomi și plantație: +(3–5) %.
- Indicele mai mare este pentru clădirile care au dotări și în grădină (alei, pergole, etc.).
  - Indici pentru clădirile tip vilă
    - un spor inițial și în plus față de cel al imobilelor la curte: +10%;
    - pentru vilele situate în cartierele rezidențiale, unde preponderent sunt construcții de același tip: +10%;
    - pentru finisajele superioare ale vilelor cu acest specific (faianță și gresie specială), obiecte sanitare de calitate specială (străine, colorate) pardoseli din parchete speciale (nuc, cireș etc.), pardoseli și





placaje de marmură, vitralii, încăperi speciale pentru cramă și sport, în grădini bazine, fântâni arteziene, bănci, pergole etc.: +(25 – 45) %.

## INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

Coeficienți de corecție pentru case de calitate superioară

- case cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

- pentru case cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

• Pentru case de mare lux

- case cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%;

- case amplasate într-o zonă turistică recunoscută, în centrul localității, se poate acorda un spor de până la 200% cu mult discernământ ca la vilele de mare lux, un coeficient asemănător de: 150 - 200%.

## INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă, fie complet, fie în număr restrâns: - 20%.
- Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă :(canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminate etc.): - 5%.
- Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei: - 5%.
- Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.
- Indici pentru amplasarea într-o microzonă în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauzele indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.): - (10 – 25) %.

Concluzii privind estimarea prețului de circulație a caselor de locuit, case de vacanță și alte anexe

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă Iz funcție de indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică după caz în funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând precum și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o stabilit în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Aplicând la valoarea de referință (valoarea tehnică de bază) Vb, indicele mediu de actualizare la zi k, coeficientul de corecție pentru zona de amplasament a localității Pz și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o, au fost estimate valorile minimale din zona pentru locuințe de tip case de locuit funcție de suprafața construită.

Pentru case de locuit neterminate rămase în diferite stadii de execuție sau aflate în stare de degradare, uzură care prezintă lipsuri majore ale instalațiilor sau au un înalt grad de uzură este necesară stabilirea prin expertizare specifică a valorii de circulație.

### 5.5. Estimarea valorilor orientative de circulație ale imobilelor terenuri

Valoarea reală de circulație a unui teren este stabilită de realitatea economică locală și individualizată, prin tranzacții între vânzător și cumpărător.

Cum această operație nu este întotdeauna posibilă, din diverse motive (fiind vorba de un teren aparținând statului sau de un vânzător/cumpărător, societate comercială de stat sau particulară), este





necesar a se stabili o valoare cât mai apropiată de realitatea comercială a terenului în cauză, pentru a se putea tranzacționa, în final, aproape de valoarea sa reală (de circulație). În conformitate cu prevederile codului fiscal și modificărilor ulterioare în care se stipulează ca expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei valori unice, ori a unor criterii tehnice prin care să se poată stabili în mod obiectiv valorile de circulație pentru bunurile imobile supuse impozitării, evaluatorul a estimat prin metode statistice o valoare de piață orientativă pentru fiecare tip de proprietate imobiliară în cadrul raportului.

Până în prezent nu există o metodă de evaluare obligatorie oficială sau generală pentru evaluările la preț liber (la preț de piață) a terenurilor.

S-a considerat necesar și oportun prezentarea distinctă a modului de determinare a prețului de circulație a terenurilor de construcție amplasate în intravilanul localităților municipii, orașe, comune și sate, respectiv pentru terenurile agricole extravilane.

Estimarea valorilor orientative de circulație a terenurilor de construcție intravilane amplasate în municipii și orașe mari

Evaluarea a fost făcută conform metodologiei din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 8/1994. În această metodă de evaluare se pornește de la relația:

$$P = K \times (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V++Pe) \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z,$$

unde:

P – prețul de circulație la zi al terenului în lei/mp.

K – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

A = amplasamentul

**Tabel nr. 2**

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Municipii reședință de județ și stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Municipii mai mici	0,60

Valorile de pornire /mp. vor fi (acolo unde nu există o dispoziție locală în vigoare, pentru zonarea localității respective) cele de mai jos, în funcție de (a) zona în oraș și (b) valori adecvate pe zone.

- detalierea sumară a zonelor:

zona 0 – comercială, administrativă, ultracentrală, de obicei 1 – 3 artere principale;

zona 1 – centru;

zona 2 – zona de mijloc;

zona 3 – periferia;

zona 4 – în afara localității.

Aplicând aceste estimări la valorile de bază prin decizia PMB 191/1993, rezultă (pentru orașele exterioare – dacă nu există dispoziții locale):

S, G, T, E, Tf – Indici reprezentând diverse dotări sau situații – în procente din A, conform PMB 419/1993



**Tabel nr.3**

Dotări tehnico-sanitare	Poziționarea rețelei sanitare și edilitare			
	La gard	Până la 100m	Până la 200m	Între 200-300m
S = instalații sanitare: Apa=60%, canal=40%	16,70	14,20	11,70	8,35
G=gaze	6,70	5,63	4,56	5,35
T=termoficare	16,70	13,70	10,63	8,35
E=electricitate	6,70	5,63	4,56	5,35
Tf=telefon	3,40	2,86	2,32	1,70

**D** – Indici reprezentând tipuri de drumuri de acces la teren – în procente din A

**Tabel nr.4**

TIPUL DRUMULUI DE ACCES	Valoare indicelui în procente din A
Asfalt, beton, pavele	+16,70%
Pavat cu suprastructură bolovani	+9.14%
Balast, împietruire	+6,20%

**B** – Indici reprezentând dimensiuni și forme (proporții) ale terenului – în procente din A

**Tabel nr.5**

Proporții (fronton/adâncime)	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 5/3)	+5%
Favorabil	0%
Nefavorabil sau forme neregulate, greu de organizat	-5%

**R** – Indici reprezentând restricții de folosire conform planului urbanistic în procente din A

**Tabel nr.6**

Natura terenului	Valoare indicelui în procente din A
Incompatibil	-15%
Compatibil cu restricții	-10%
Compatibil	+5%

**C** – Indici reprezentând suprafața adecvată sau nu, în cadrul urban - în procente din A (+/- 3 – 5%), funcție de utilizarea și proporția specifică a terenului.

Zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil) 150 – 200 mp

Zona 1 și 2 la locuințe (favorabil) 200 – 400 mp

Zona 3 și 4 la locuințe (favorabil) 1000 – 2000 mp

**V** – Indici aspectul urbanistic și estetic al imobilelor și calitatea locatarilor în procente din A +/- (5 – 10%).

**Pe** – Indici pentru poluare în procente din A

**Tabel nr.7**

Natura poluării	Valoare indicelui în procente din A
Sonoră – fie industrială fie prin circulația foarte activă de pe stradă	-3 – 5%
Reziduuri gazoase	-3%
Reziduuri solide	-5%
Reziduuri lichide	-5%
Mirosuri și infectări (gropi de gunoi, abatoare)	-5%

**M** – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

**Tabel nr.8**

Tipul terenului	Valoare coeficient
Construibil până la 300mp.	1,00
Construibil până la 300-500mp.	1,05
Construibil până la 500-1000mp.	1,10
Construibil până la 1000-1500mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil până la 10000mp.	1,25



**F** – coeficient privind natura terenului de fundare

**Tabel nr.9**

Natura terenului de fundare	Valoare coeficient
-----------------------------	--------------------



Teren normal de fundare la 1,50m adâncime	1,00
Teren necesitând tălpi continue din beton armat	0,75
Teren necesitând radier general	0,50
Teren macroporic, sensibil la înmuiere	0,70
Teren neconsolidat, sau gropi umplute, teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul piloților	0,30

G – coeficient privind gradul seismic

**Tabel nr.10**

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru grad seismic 7	1,00
Pentru grad seismic 7,5	0,98
Pentru grad seismic 8	0,96
Pentru grad seismic 9	0,89

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren

**Tabel nr.11**

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+1-3 nivele	1,25
Pentru regim P+1-3 nivele	1,40
Pentru regim P+1-3 nivele	1,80
Pentru regim P+1-3 nivele	2,20

Go – coeficient privind gradul de ocupare



**Tabel nr.12**

Gradul de ocupare	Valoare coeficient
Pentru teren ocupat (în funcție de construcția existentă pe teren și urmează a fi dezafectată, dacă există așa ceva)	-(5 – 15)%
Pentru teren în pantă: a.favorabil arhitectural	+5%
b.nefavorabil economiei construcției	-(5 – 10)%

Cr – coeficient special de respingere sau lipsa de interes datorită unor cauze complexe

**Tabel nr.13**

Natura lipsei de interes		Valoarea reducerilor
a. din cauze juridice	- procese în curs	-10%
	- lipsa actelor clare de proprietate	-30%
	- moșteniri neactualizate	-5%
	- poziții divergente ale coproprietarilor	-10%
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	-30%
	- localități cu monoindustrie mare	-15%
	- localități cupolare deosebită în zonă	-40%
	- localități cu tendințe de poluare	-20%

U – coeficient privind utilitatea terenului

**Tabel nr.14**

Natura elementelor de corecție	Valoare coeficient
- pentru terenuri pe marile bulevarde centrale	2,00
- pentru terenuri vecine cu marile bulevarde până la 50m	1,25
- pentru terenuri utilizate la activități nonprofit (cămine, fundații)	0,50
- pentru terenuri utilizate la locuințe (individuale sau colective)	1,00
- pentru terenuri utilizate la depozite și industrie	1,25 – 1,50



- pentru terenuri utilizate la birouri sau spații comerciale	1,59 – 2,00
--	-------------

Z – coeficient de zonă, care variază funcție de tipul orașului

**Tabel nr.15**

ZONA	00	0	1	2	3	4
BUCUREȘTI	2,00	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50
MUNICIPIU I	1,75	1,50	1,25	0,75	0,50	0,40
MUNICIPIU II	1,50	1,25	1,15	0,50	0,40	0,30
MUNICIPIU III	1,25	1,25	1,00	0,25	0,20	0,20

U – coeficient de zonă, care variază funcție de utilizarea terenului

**Tabel nr.16**

ZONA	Valoare coeficient		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	LOCUIŢE
00	3,00	-	3,00
0	2,00	-	2,00
1	1,50	1,50	1,00
2	1,50	1,50	1,00
3	1,25	1,25	1,00
4	1,25	1,15	1,00

Estimarea valorilor orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în orașe mici, comune și sate. Această metodă de estimare a prețului de circulație este o adaptare a metodologiei date de HGR 834/14.12.1991 pentru aflarea prețurilor terenurilor intravilane pentru orașe mici, comune și sate.

Se face după formula:  $V_t = V_b \times K \times (1 + N) \times M \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U$

$V_t$  – este valoarea pe metru pătrat a terenului

$V_b$  – este valoarea de bază a terenului pe metru pătrat diferențiat după importanța localității (sat, comună, oraș mic).

**Tabel nr.17**

Mărimea localității	Valoarea de bază
Sat	2,50 lei/mp.
Comună	5,00 lei/mp.
Oraș mic	7,00 lei/mp.

$K$  – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

$(1 + N)$  – este coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului, în care „N” reflectă suma notelor acordate pe criterii de departajare (categoria localității, amplasarea terenului, funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității, poziția terenului față de accesul la rețelele de transport, echiparea tehnico-edilitară a zonei în care ase află terenul, caracteristicile geotehnice ale terenului, restricțiile de folosire a terenului conform planului urbanistic general și terenuri poluate cu reziduuri). **Criterii în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor**

**Tabel nr.18**

Categoria localității	Nota acordată
Sat	0,10
Comună	0,20
Oraș mic	0,40

P – Poziția terenului față de localitate

**Tabel nr.19**

Poziția terenului în localitate	Nota acordată
- în exteriorul localității	0,00
- în zona periferică	0,50
- în zona mediană	0,80
- în zona centrală	1,00





- în zona centrală socio – comercială	1,20
- terenuri construibile extravilan, între localități, pe arterele de trafic intens (moteluri, restaurante, stații de benzină, ateliere de intervenții izolate etc.)	0,20
- zonă fără importanță economică deosebită (stații de pompare irigare, cantoane silvice, halte etc.)	-0,20

**Fe** – Funcții economico – sociale ale localității

**Tabel nr.20**

Funcții economice și caracteristici sociale	Nota acordată
- funcție agricolă	0,50
- funcție agricolă și cu funcție limitată în mica industrie și servicii	0,80
- activitate complexă cu accent pe industrie și prestări servicii	0,80

**R** – Poziția terenului față de căile de transport (sunt cumulativi și în funcție de distanța respectivă)

**Tabel nr.21**

Simbol	Rețele de transport	Nota acordată
Rtr	- rutiere (adiacente)	0,20
Rtc	- transport în comun (până la 2km)	0,30
Rtf	- feroviare (până la 2km) - feroviare cu posibilități de încărcare	0,30 0,50
Rtl	- fluvial (riverane)	0,50
Rtm	- maritim (până la 10km)	0,50
Rta	- aeroporturi (până la 10km)	0,50



**E** – Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul

**Tabel nr.22**

Simbol	Rețele tehnico-edilitare	Nota acordată	
		La gard	Până la 500m
Ea	- Rețele de alimentare cu apă	0,30	0,15
Ec	- Rețele de canalizare	0,20	0,10
Ee	- Rețele de energie electrică	0,30	0,15
Eg	- Rețele de gaze naturale	0,30	0,15
Et	- Rețele de energie termică	0,50	0,25
Ef	- Rețele de telefonie	0,20	0,20

**G** – Caracteristici geotehnice ale terenului

**Tabel nr.23**

Caracteristici geotehnice	Nota
- normale	+0,10
- cu dificultăți de fundare	-0,20
- inundabile	-0,40
- alunecări de teren	-0,70

**R** – Restricții de folosire ale terenului

**Tabel nr.24**

Tipul restricției	Nota
- incompatibil cu planul urbanistic	-1,50
- compatibil cu restricții	-1,00
- compatibil	+0,50

**P** – Poluare cu reziduuri

**Tabel nr.25**

Natura poluării	Nota
- sonoră	-0,20



- gazoasă (abatoare, gropi de gunoi etc.)	-0,30
- solide	-0,50
- lichide	-0,70

**B** – Raportul între fațada și adâncimea terenului

**Tabel nr.26**

Proporții fronton/adâncime	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 1/3)	+0,50
Favorabil (1/4; 1/5)	0,00
Nefavorabil (peste 1/5)	-0,50

**M** – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

**Tabel nr.27**

Tipul terenului	Coeficient
Construibil până la 1000mp.	1,00
Construibil până la 1000-5000mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil peste la 10000mp.	1,25

**Gs** – coeficient privind gradul seismic al zonei

**Tabel nr.28**

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru gradul seismic 7	1,00
Pentru gradul seismic 7,5	0,93
Pentru gradul seismic 8	0,96
Pentru gradul seismic 9	0,89

**H** – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren (importanță pentru aspectul economic, suprafață mai mare posibilă de construit pe teren)

**Tabel nr.29**

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+4-6 nivele	1,25
Pentru regim P+7-12 nivele	1,40

**Go** – coeficient privind gradul de ocupare al terenului

**Tabel nr.30**

Natura ocupării	Coeficient
- pentru terenul ocupat (în funcție de construcția ce trebuie dezafectată) (costul demolării scăzut din valoarea terenului)	(5-15)%
- pe teren în pantă:	
- favorabil arhitectural	1,05
- nefavorabil economiei construcției	0,95-0,90

**Cr** – coeficient special de respingere (lipsa de interes) datorită unor cauze complexe

**Tabel nr.31**

Natura lipsei de interes	Valoarea reducerilor	
a. din cauze juridice	- procese în curs	0,90
	- lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	- moșteniri neactualizate	0,95
	- poziții divergente ale coproprietarilor	0,90
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	0,70
	- localități cu monoindustrie mare	0,85





	- localități cupoluate deosebită în zonă	0,60
	- localități cu tendințe de poluare	0,80

U – coeficient privind utilitatea terenului

**Tabel nr.32**

Destinația terenului	Coeficient
- pentru locuințe	1,00
- pentru mica industrie și spații comerciale	1,50

Z – coeficient de zonă (numai pentru orașe zona 0) – Z = 1,20

K – coeficient de actualizare în funcție de variația valutară (pentru ultima perioadă x 0,70)

**Estimarea valorilor orientative a terenurilor agricole amplasate în intravilan și extravilan**

Economia de piață obligă ca la stabilirea valorii de circulație să se ia în calcul valoarea „de circulație” a bunurilor, indiferent care sunt acele bunuri.

Prin adresa Nr. 84523/1993 a Ministerului Agriculturii și Alimentației se recomandă ca „în scopul efectuării în mod corespunzător a expertizelor privind evaluarea terenurilor este necesară folosirea valorii de circulație a terenurilor agricole care să stabilească în condițiile de piață, în funcție de fertilitate, categoria de folosință, productivitatea și randamentul acestora, poziția față de localitate și căile de comunicații”.

Ținând cont de aceste recomandări, Corpul Experților Tehnici din România prin Buletinul informativ de specialitate nr. 9 din mai 1994 prezintă și recomandă următoarea metodologie specifică de determinare a valorii de circulație a terenurilor agricole:

$$VTA = Vp - (CP - K1 \times K2 \times K3) \times 25 \text{ ani,}$$

în care:

VTA – reprezintă valoarea unui teren extravilan;

Vp – reprezintă valoarea brută a producției;

CP – reprezintă cheltuielile generale medii de producție, estimate între 35 – 44% din valoarea producției, în funcție de cultură;

K1 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, în funcție de terenurile cu o pantă de peste 6 sau 12%;

K2 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri situate la peste 2km de limita intravilanului;

K3 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri care nu sunt limitrofe unui drum modernizat.

Conform Legii nr. 18/1991, anexa 1, valoarea venitului agricol pe 25 de ani luați în calcul pe clase de fertilitate:

**Tabel nr.33**

Clasa de fertilitate	1	2	3	4	5
Valoare venit agricol în lei/mp.	353	285	230	120	50

La aceste valori sunt aplicabili coeficienții de transformare în teren arabil conform anexei 2, din regulamentul de aplicare al Legii nr. 18/1991

**Tabel nr.34**

Tipul terenului	Coeficient de transformare
- pășune	0,4 - 0,9 - 1,0
- fâneată	0,5 - 0,9 - 1,0
- vie	1,0 - 4,0
- livadă	1,0 - 2,0 (clasică) -3,50 (hibridă)

- Nota:
- livada se pune pe teren clasa I de fertilitate, pentru cultura intensivă;
  - pășunile sunt obligatorii pe terenuri clasa 4, 5 de fertilitate;
  - via nu se plantează decât pe terenuri în pantă sau degradate, exceptând clasa 1 și 2 de fertilitate.



Pentru obținerea valorilor orientative ale terenurilor din intravilanul satelor și comunelor a fost necesar corectarea valorilor cu următorii microindici de individualizare:

- În mediul rural terenul optim pentru o gospodărie individuală normală este de 1000 mp. Dacă această suprafață este sub 400mp. se aplică o scădere de 3-5%.
- Pentru terenuri cu o suprafață mai mare de 1000 mp., care se poate utiliza ca grădină de legume, livadă sau vie, se poate acorda un spor de 5-8%.
- Dacă terenul este amplasat într-o comună sau sat fără acces ușor la drum asfaltat sau dacă nu există o stație sau o haltă de cale ferată se aplică o scădere de 3-8%.
- Dacă respectiva comuna sau satul are linii regulate de autobuz spre orașul vecin sau dacă are legătură cu un număr mai mare de terenuri, se poate acorda un spor de 3-5%.
- Dacă terenul este în interiorul comunei – aproape de centrul administrativ (primărie, școală, magazine, poliție, biserică) și cu legături rutiere bune și directe cu șoseaua de acces sau stația de cale ferată, această amplasare dă dreptul la un spor de 2-5%.
- Dacă terenul are posibilități de acces separat, total sau parțial, dând posibilitatea arendării grădinii de legume sau livezii, se poate aplica un spor de 10%.
- Dacă terenul este amplasat pe o stradă asfaltată sau chiar pe șoseaua națională care străbate localitatea, acesta este un mic avantaj suplimentar ce poate duce la un spor de 2-3%.
- Dacă terenul prin amplasarea sa, dă posibilitatea transformării imobilului construit pe el și având fațada la stradă, într-un spațiu comercial, acesta reprezintă un mare avantaj și conduce la un spor de 10-15%.

### **Concluzii privind estimarea valorilor orientative de circulație a terenurilor**

Pentru determinarea prețului orientativ de circulație al terenurilor au fost efectuate deplasări în localitățile în cauză pentru stabilirea coeficienților de corecție specifici cei mai importanți (indicii de individualizare, gradele de fertilitate, mărimea, categoria și funcțiile economice etc.).

Pentru fiecare localitate au fost stabilite valorile de bază ale terenurilor și cei mai importanți coeficienți de corecție ai acestor valori, inclusiv microindicii de individualizare. În baza informațiilor obținute în fiecare zonă, inclusiv de la agențiile imobiliare care au intermediat terenuri în zona studiată și publicațiile de specialitate, fiind analizate nivelul tranzacțiilor, respectiv interesului manifestat pentru achiziționarea acelor terenuri raportat la puterea de cumpărare a locuitorilor din zonă, au fost stabilite valorile de circulație minime ale terenurilor.

Rezultatele estimărilor au fost centralizate tabelar pentru fiecare localitate în parte și pe zone de amplasament stabilite conform Hotărârilor Consiliilor Locale, centralizate în anexele atașate prezentei lucrări.

## **6. SURSE DE INFORMARE**

Pentru întocmirea raportului de expertiză au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Documentare și informare, prin care s-au constatat:
  - Caracteristicile fiecărei localități sau zone studiate (construcțiile și teren);
  - Informații și hotărâri ale Consiliilor Locale furnizate de Primării;
  - Discuții cu Serviciile de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriilor localităților analizate;
  - Planuri urbanistice puse la dispoziție de Primării.
- Surse bibliografice:
  - Pachet de programe pentru evaluarea rapidă a construcțiilor MATRIX EVAL, elaborat de Matrix Rom București;
  - Din colecția „Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții”
    - Prețul de piață al locuințelor; Locuințe – juridic, legal, urbanistic, norme, prescripții, măsurători; Probleme practice; Terenuri – juridic, legal, urbanistic, zonări, evaluări intra și extravilan.
  - Anuare statistice;
  - Buletine statistice de prețuri;





- Revistele de informare „Expertiza tehnică” elaborate de Corpul Experților Tehnici din România.

## II.PREZENTAREA DATELOR EVALUĂRII GLOBALE

### 1. Identificarea proprietatii de evaluat

Pentru evaluarea globala a proprietatilor imobiliare este necesara impartirea acestora in mai multe tipuri de proprietati imobiliare:

- case de locuit,case de vacanta
- apartamente
- terenuri
- anexe de tipul garaje auto
- spatii comerciale
- spatii industriale de tip hala
- chioscuri,spatii agrozootehnice de tip grajdi si fanar,soproane
- spatii tip birou,platforme betonate

**1.1Case de locuit.**Casele de locuit sint acele proprietati imobiliare rezidentiale unifamiliale ce beneficiaza de toate utilitatile si facilitatile,au de asemenea repartizata o suprafata de teren constind din curte si gradina.Sd-suprafata desfasurata,su-suprafata utila

$S_d=1,2 \times S_u$

**1.2Apartamente.**Apartamentele sint definite ca proprietati rezidentiale situate in blocuri de locuinte ce dispun de toate utilitatile (apa,canalizare,energie electrica) si care ofera in functie de suprafata facilitatile necesare locuirii(grup sanitar,camera de dormit,bucatarie)

Apartamentele se impart in functie de numarul de incaperi excluzind incaperile destinate grupului sanitar si bucatariei precum si holurile .Apartamentele au fost impartite astfel:

- camere de camin(fara grup sanitar propriu si fara bucatarie proprie)
- apartamente cu o camera,garsoniere
- apartamente cu doua camere
- apartamente cu trei camere
- apartamente cu patru camere
- apartamente cu cinci camere



**1.3.Terenuri.**In functie de situarea acestora fata de localitatile apartinatoare terenurile se impart in :

- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

Pentru terenurile forestiere se estimeaza valorile minime de circulatie pentru terenurile forestiere in raport cu bonitatea si grupa de formatii forestiere si valoarea vegetatiei forestiere in functie de specie,clase de productie si virsta.

**1.4.Garaje auto.**Garajele auto fac parte din anexele destinate adpostirii autoturismelor.Garajele se impart in functie de structura constructiei :

- garaje din zidarie
- garaje din tabla

De asemenea in functie de terenul pe care sint construite garajele se impart in:

- garaje pe teren proprietate sau teren cota proprietate
- garaje pe terenuri concesionate

**1.5 Spatiile comerciale.**Referirile care se fac in prezentul raport de evaluare sint pentru spatiile comerciale situate la parterul blocurilor de locuinte sau independente.Pentru stabilirea valorilor minime de piata pentru altele decit acestea este necesara intocmirea unui raport de evaluare cu privire la spatiul comercial de



tranzactionat. Spatiile comerciale a caror valoare minima de tranzactionare a fost estimata in prezentul raport de evaluare se considera ca au in componenta :sala de vinzare,grup sanitar,alte spatii de tipul magazii,birouri.

**1.6 Spatii industriale** .Spatiile industriale sint in functie de scopul pentru care au fost construite ,din acest punct de vedere spatiile industriale se impart in numeroase categorii .In prezentul raport de evaluare sint estimate valorile minime de circulatie numai pentru constructiile denumite hale industriale,a caror destinatie este posibila a fi schimbata.

#### **Platforme betonate.**

Platformele betonate sant situate de obicei in incinta unitatilor economice,sant constituite din suprafata de teren pe care o ocupa,infrastructura din materiale de balastiera,armatura metalica si stratul suport de obicei din beton armat.

#### **1.7 .Spatii agrozootehnice.Soproane**

Chioscurile sant de obicei constructii usoare,demontabile.Chioscurile sant de obicei constructii fara fundatie,au o suprafata utila relativ mica.Sant amplasate pe trotuare si alei in cea mai mare masura. Terenurile pe care sant amplasate sant terenuri concesionate.In calculele referitoare la aceste chioscuri nu a fost considerata si valoarea terenului.

Spatiile agrozootehnice sant spatii destinate adapostirii animalelor si pasarilor,a furajelor pentru hranirea animalelor si pasarilor.Spatiile agrozootehnice sant catalogate in functie de destinatia pentru care au fost construite.In prezentul raport de evaluare sant evaluate spatiile agrozootehnice de tip grajdii .Nu au fost luate in calcul si constructiile interioare care sant in functie de specia de animale pe care le adapostesc.

Fanarele sant constructii usoare ,avand de obicei structura de rezistenta din profile metalice,invelitoarea este din tabla sau placi ondulate din azbociment.

**1.8 Spatii administrative ,birouri.** Spatiile administrative tip birouri sant analizate in cele doua ipostaze ,spatii birouri situate pe arterele principale ale localitatii si spatii birouri situate in incinta societatiilor comerciale.Birourile sant acele spatii necesare desfasurarii activitatii unei societati comerciale si care nu pot fi transformate in spatii comerciale.

## **2. Localizare**

Pentru evaluarea globala a proprietatilor imobiliare cu o mai mare exactitate s-a utilizat Hotaririle Consiliilor Locale referitoare la zoonarea localitatilor,Nominalizarile strazilor conform de asemenea Hotaririlor Consiliilor Locale.

## **3. Metodologia de evaluare**

### **3.1 Baze de evaluare**

Pentru estimarea valorilor minime de piata(orientative) a diferitelor proprietati imobiliare au fost utilizate toate tipurile de abordari in evaluare :

- abordarea prin comparatie,
- abordarea prin metode de randament,
- abordarea prin metode de costuri,

precum si combinati a acestor abordari in functie de datele si informatiile obtinute de evaluator.S-a utilizat de asemenea metode de interpolare si extrapolare a valorilor in vederea stabilirii valorilor orientative in zone unde evaluatorul nu a avut si nu a putut obtine informatii referitoare la tranzactii,cerere,oferta.

Prin abordarea comparatiilor au fost intocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzactiile incheiate,oferte de proprietati imobiliare similare cu cele analizate.S-a avut in vedere ca ofertele de proprietati imobiliare la vinzare sint diminuate de procesul de negociere.

La abordarea prin metode de randament majoritatea concluziilor au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor,ratele de capitalizare calculate in urma mai multor tranzactii similare pentru acelasi tip de





proprietate. Evaluatorul nu a avut informatii referitoare la nivelurile afacerilor desfasurate in respectivele proprietati imobiliare, la cash-flow.

Prin abordarea metodei costurilor evaluatorul a utilizat metode de deviz pentru estimarea in principal a constructiilor noi, metode de reconstructie bazate pe normativele din cataloagele de reevaluare, coeficienti de actualizare, coeficienti de depreciere a monedei nationale in functie de moneda europeana euro, coeficienti referitori la denominarea monedei nationale.

Pentru estimarea valorii terenurilor au fost luate in calcul amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitatile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate, posibilitatile de transformare din terenuri extravilane in terenuri intravilane, imposibilitatea construirii pe diferite terenuri datorita utilitatilor publice care interzic construirea pe astfel de terenuri. Nu au fost luate in calcul existenta unor rape, prapastii, mlastini si alte elemente care sa duca la scaderea drastica a valorii.

Documentatia are caracter de generalizare a valorilor orientative, reprezentand o oferta de vanzare-cumparare a proprietatilor imobiliare. Evaluatorul nu garanteaza ca toate proprietatile imobiliare care fac obiectul prezentului raport se incadreaza in valorile care urmeaza.

Nu in toate cazurile de tranzactionare a proprietatilor imobiliare valorile de tranzactionare se incadreaza in valorile din tabele cuprinse in prezentul raport de evaluare. Diversitatea proprietatilor imobiliare este foarte vasta, depinzand de structura, arhitectura, localizare, confort, finisaje, uzura, utilitati, dezvoltare economica si/sau turistica, destinatie, destinatii viitoare.

### **3.2 Deprecierea din cauze ale neadecvarii functionala**

Neadecvarea functionala este data de deteriorarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvare functionala recuperabila, este acea deficiente care se poate remedia prin inlocuiri, modernizari, reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila sint acele deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou, dar nu ar trebui inclus.

### **3.3 Deprecierea economica**

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe, se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sint: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizare modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

In cadrul deprecierei economice sau a aprecierii economice s-a avut in vedere dinamica economica pentru fiecare circumscriptie in parte.

### **3.4 Stabilirea uzurii fizice**

Stabilirea uzurilor fizice a fost estimata in functie de durata normata de viata si durata efectiva de viata estimindu-se o uzura fizica globala. Datorita multitudinii si diversitatii proprietatilor imobiliare de evaluat, evaluatorul a utilizat si metoda uzurii fizice pe componente, respectiv: structura de rezistenta, finisaje, instalatii.

Nivelul uzurii fizice s-a stabilit pe baza Normativului P135/1995, avizat de MLPAT cu ordinul nr2/N/20.01.1995 si care stabileste coeficientii de uzura fizica a cladirilor si constructiilor speciale si a decretului nr 93/1977 in care se stabileste coeficientii de uzura in functie de virsta efectiva pentru proprietatile rezidentiale de tip locuinta.

Pentru constructiile de tip locuinta din caramida, piatra si inlocuitori care au fost realizate inainte de 1965 uzura fizica este apreciata la 75% din valoarea de nou, pentru cele construite dupa 1965 dar inainte de 1989 uzura fizica este estimata la 45% din valoarea de nou, pentru cele construite dupa 1989 uzura fizica apreciata este de 15% din valoarea de nou actualizata. Pentru proprietati de tipul case de locuit cu mansarda si etaje uzura fizica este estimata ca in cazul anterior cu deosebirea ca cele realizate dupa 1989 uzura fizica este de 11%.





Pentru constructiile realizate din chirpici,paianta,pamint stabilizat construite inainte de 1965 uzura fizica a fost estimata la 85%,pentru cele realizate intre anii 1965 si 1989 uzura fizica este de 67%,iar cele construite dupa 1989 uzura fizica este de 22%.

Pentru anexele construite inainte de 1965 din caramida sau inlocuitori uzura fizica este de 75%,respectiv de 85% pentru cele realizate din chirpici,paianta si alte materiale de constructie similare.Pentru cele din caramida ,piatra realizate intre 1965 si 1989 uzura fizica este de 54%,respectiv de 67% pentru cele realizate din chirpici,paianta si pamint.Pentru anexele construite dupa 1989 din caramida piatra si inlocuitori uzura fizica este de 11%,respectiv de 22% pentru cele realizate din chirpici,paianta,pamint stabilizat.

### III.PIATA IMOBILIARA SPECIFICA.

#### 1.Piata imobiliara

**Definitia pietei :** piata este un set de angajamente unde vanzatorii si cumparatorii sunt in contact printr-un mecanism de pret.

**Piata imobiliara** este interactiunea dintre persoanele care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

Proprietatiile imobiliare sint fixe.Proprietatiile imobiliare sint durabile si pot fi privite ca o investitie.Proprietatiile imobiliare nu pot fi schimbate in valori cash in timp foarte scurt,in functie de piata specifica fiecărei zone in este situata proprietatea in sine ,procesul de vinzare poate avea un termen lung.

#### 2.Analiza cererii si ofertei

Analiza cererii de proprietati rezidentiale se poate identifica in functie de tipul proprietatii imobiliare de tip rezidential,sau a societatilor comerciale care pot avea interes in zona proprietatilor imobiliare de tip rezidential.Proprietatiile imobiliare de tip rezidential pot fi interesante pentru persoanele fizice care nu au o locuinta,pentru persoanele fizice care doresc o noua locuinta,aceasta ori prin achizitionarea uneia de pe piata specifica ori construirea unei proprietati de tip rezidential.Societati de profil care construiesc apoi vind,societati care cumpara,aduc proprietatile la un standard de confort ridicat apoi vind,societati cu valorii lichide ridicate care cumpara,amenajeaza si apoi inchiriaza.Cererea de proprietatii imobiliare de tip rezidential este in scadere.

#### 3.Cea mai buna utilizare C M B U

C M B U o reprezinta utilizarea rezonabila, permisibila legal, a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si maxim productiva.

Criteriile celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- Permisibila legal – conforma cu reglementarile locale
- Posibila fizic - Riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii) este redus
  - Terenul este bun pentru fundare
  - Dimensiunile si forma terenului sunt favorabile
  - Accesul la amlasament este favorabil
  - Amplasamentul dispune de toate utilitatile publice locale existente
- Fezabila financiar- prognoza veniturilor din inchiriere capitalizate, din care se scad cheltuielile de exploatare conduce la un rezultat corespunzator
- Maxim productiva – utilizarea comerciala este presupusa a se mentine pe intreaga durata de exploatare a imobilului

### IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 1.Generalitati

Valoarea este o marime extrinseca bunului la care se refera, exprimand perceptia persoanelor care constituie piata asupra acestui bun.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit,intr-o tranzactie echilibrata si dupa un marketing adecvat,in care fiecare parte actioneaza in cunostiinta de cauza ,prudent si fara constringeri.Baza pentru





evaluarea in masa este valoarea de piata asa cum este definita de Standardul International de Evaluare IVS-1

Factorii economici independenti care participa la crearea valorii sunt urmatoarii

a) Utilitatea – este capacitatea unui bun economic de a satisface o cerere, necesitate sau dorinta umana. Proprietatile comerciale au o anumita utilitate pentru proprietariiocupanti si chiriasi, generand venituri masurate de obicei prin fluxurile financiare (cash-flow). Influenta utilitatii asupra valorii depinde de caracteristicile proprietatii imobiliare cum ar fi dimensiunea, designul, amplasamentul. Castigurile aferente unei proprietati imobiliare de tip comercial rezulta din drepturile de proprietate.

Restrictionarea unor drepturi poate reduce fluxul de castiguri si deci poate diminua valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai amre valoare daca ea poate realiza legal cea mai utila functiune. Reglementarile de mediu, urbanism, si alte limitari pot micsora sau mari valoarea.

b) Raritatea – este o oferta prezenta sau anticipata a unui bun raportata la cererea pentru el. Pe piata in domeniul proprietatilor comerciale se constata ca oferta este mai mica decat cererea

c) Dorinta – este visul cumparatorului de a avea un bun care sa satisfaca o cerinta individuala dincolo de necesitatile vitale

d) Puterea de cumparare – este abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achizitiona bunuri si servicii cu bani sau cu echivalent

Relatiile care creaza valoarea sunt complexe si se schimba odata cu modificarea factorilor care o influenteaza.

## 2.Principiile de baza ale evaluarii

Principiile de baza ale evaluarii sunt urmatoarele :

- a) Cererea si oferta – valoarea unei proprietati imobiliare este determinata de interactiunea dintre cerere si oferta la data evaluarii
- b) Schimbarea - fortele cererii si ofertei sunt intr-o dinamica permanenta si creeaza in mod constant un nou mediu economic, ducand astfel la fluctuatii ale pretului si ale valorii
- c) Concurenta – preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilie printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participanti pe piata imobiliara
- d) Substitutia – un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie a unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici
- e) Proportii variabile – proprietatea imobiliara atinge maximul de productivitate sau factorii de productie ca terenul, capitalul, munca sunt in echilibru relativ
- f) Contributia – valoarea oricarui factor de productie sau componenta a proprietatii depind de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii
- g) Cea mai buna utilizare – in scopul evaluarii pe piata proprietatea ar trebui evaluata in ipoteza celei mai bune utilitati
- h) Conformitatea – o proprietate imobiliara atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic si social sau de utilizare a terenului compatibila si armonioasa
- i) Anticiparea – valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate, asa cum sunt percepute de vanzatorii sau cumparatorii tipici

g) Bazele evaluarii si standardele utilizate

Actele normative care au stat la baza estimării valorilor de piață ( de circulație) sunt:

- Standardele de evaluare emise de Asociația Națională a evaluatorilor din România ( ANEVAR)
- Legii 343 / 17 iulie 2006 și Normele Metodologice de aplicare.
- Legea locuinței nr 114/1996, modificată prin O.U. 44/1998, Legea 145/1999, O.U. 22/2000, O.U. 98/2000, H.G. 496/2004.
- Legea nr. 7/1996;
- HG nr. 500/1994 și H.G 1553/2003;
- prețuri de tranzacționare din analiza pieței imobiliare din jud. Hunedoara, cererea și oferta de proprietăți imobiliare;
- recomandări ale Corpului Experților Tehnici din România (EXPERTIZA TEHNICĂ);





- normative tehnice de specialitate privind evaluarea bunurilor și stabilirea gradului de uzură fizică, tehnică și morală;

## VI. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Evaluatorul a întocmit acest raport de evaluare de pe poziția de evaluator independent.

Concluzia în ceea ce privește evaluarea se bazează pe :

- Definiția valorii
- Scopul și intenția de utilizare a evaluării
- Toate informațiile relevante și necesare

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o comparație
- Orientarea spre piață

Pentru stabilirea subansamblelor constituente ale unei construcții evaluatorul a utilizat ghidul P135/1995 MLPAT aprobat cu ordinul nr 2/N/1995

Feder Petrisor este Evaluator Autorizat, face parte din tabloul cu membrii titulari a UNEAR conform tabelului întocmit la nivel național. Experiența în evaluări de proprietăți imobiliare de nouă ani, respectiv din anul 2003. Activitatea de evaluare este desfășurată ca Persoană Fizică Autorizată Evaluator Autorizat

Feder Petrisor înscrisă la Ministerul Finanțelor Publice conform CIF 29414310

Prezentul raport de evaluare este realizat la cererea Camerei Notarilor Publici Alba Iulia. Raportul de evaluare se utilizează strict de către notarii publici, orice altă utilizare este neconformă și ilegală.

-Toate considerațiile, prognozele, ipotezele și tabelele din prima parte a prezentei lucrări, respectiv pagina 1-25 nu se aplică de către Notarii Publici în calculul valorilor imobilelor. Toate acestea au fost utilizate de către evaluator în elaborarea valorilor orientative, respectiv tabelele cu valori.

Ev Autorizat Feder Petrisor  
 Hateg, str T. Vladimirescu nr 8 ap 9  
 0722547301/federmen2002@yahoo.com





## Nota Generala:

-Suprafata construita desfasurata a unei cladiri se determina prin insumarea sectiunilor tuturor nivelurilor cladirii,inclusiv a balcoanelor,logiilor sau celor situate la subsol,exceptand suprafetele podurilor care nu sant utilizate ca locuinta si suprafetele scarilor si teraselor neacoperite.

-**Sd-suprafata desfasurata**,suma ariilor nivelurilor unei constructii

-**Sc-suprafata construita** ,aria ocupata de constructie pe sol

-**Su-suprafata utila**,este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia. **Sd=1,2xSu**



## Deprecieri/Aprecieri terenuri

-Terenurile extravilane si intravilane care au front la soseaua dintre localitatiile Deva si Simeria au o valoare orientativa de 30 lei /mp .

-Terenurile extravilane si intravilane care au front la soseaua Simeria –Simeria Veche au o valoare orientativa de 20 lei/mp

-Pentru terenurile din zonele industriale si din parcurile industriale aflate sub constructii industriale intabulate,valoarea se diminueaza cu 25% fata de valorile din tabel

-Terenurile afectate de activitatile industriale,care apartin intreprinderilor create inainte de 1990,precum si cele din perimetrul acestora din Mun.Brad,Mun Orastie,Mun Petrosani,orasul Hateg,orasul Calan au o valoare de 5 lei/mp, iar terenurile situate in alte localitati din Valea Jiului cu exceptia Mun Petrosani,au o valoare de 3 lei/mp.

-Terenurile afectate de activitatile industriale,care apartin intreprinderilor create inainte de 1990,precum si cele din perimetrul acestora din Mun.Hunedoara au o valoare de 7 lei/mp.

## Deprecieri locuinte

-Pentru spatiile care sant situate la subsol,demisol,mansarda si care au destinatia de locuinta se aplica o reducere a valorii cu 25%.

-Pentru spatiile care sant situate la subsol,demisol,mansarda care nu au destinatia de locuinta valoarea se reduce cu 50%

-Pentru constructiile cu o vechime intre 30 si 50 de ani valoarea scade cu 15%.Pentru constructiile cu o vechime de peste 50 de ani reducerea este de 20%.

-Imobilele construite in colonii si camerele de camin au o valoare diminuata cu 50% fata de valorile din tabel per mp.



-Anexele gospodaresti cuprind si garajele aferente imobilului, respectiv, locuintei, rubrica „garaje” se refera la constructiile de tip garaj realizate individual sau in baterii de garaje

-Apartamentele situate in blocuri la etajele 5-10 beneficiaza de reduceri astfel:

-apartamente la etaje V-VIII - 10%

- apartamente la etaje IX-X - 15%

-Pentru locuinte cu o suprafata construita mai mare de 150 mp, tot ceea ce depaseste aceasta suprafata are o valoare diminuata cu 15% fata de valorile din tabel

-Pentru constructiile si anexele acestora care sunt construite din materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic valoarea scade cu 20% fata de valorile din tabel, dovada facandu-se cu documente care sa ateste acest lucru (de ex: certificat de edificare a constructiei, act de dobandire a bunului, alte doc). Exemplu de materiale de constructie care au rezultat in urma unui proces chimic sau termic: boltari, caramida arsa, cimentul, betonul armat, caramizi cu goluri, etc. Exemplu de materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic: lemn, carpici, pamant, etc.

-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constitutive ale unei constructii, ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie. Ponderea subansamblelor unei locuinte :

-fundatii 10%

-la rosu, structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 30%

-anvelopa, invelitoarea, compartimentari, ferestre si usi 17%

-finisaje, tencuieli int si exterioare, pardoseli 25%

-instalatii functionale, apa, canalizare, electricitate 18%



## Deprecieri Spatii comerciale

-Spatiile comerciale si spatiile ptr birouri, spatii de cazare, situate la etajul I au valoarea diminuata cu 30%, spatiile comerciale si de birouri situate la etajul II au valoarea diminuata cu 40% fata de valorile din tabel. Spatiile comerciale si spatiile de birouri situate la etaje superioare etajului II au o valoare orientativa redusa cu 50%

-Spatiile comerciale si de birouri situate la parterul blocurilor, apartamentele din blocuri includ si cota parte din bunurile comune. Spatiile comerciale individuale nu includ val teren.

- Pentru constructiile si anexele acestora care sunt construite din materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic valoarea scade cu 30% fata de valorile din tabel, dovada facandu-se cu documente care sa ateste acest lucru (de ex: certificat de edificare a constructiei, act de dobandire a bunului, alte doc). Exemplu de materiale de constructie care au rezultat in urma unui proces chimic sau termic: boltari, caramida arsa, cimentul, betonul armat, caramizi cu goluri, etc. Exemplu de materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic: lemn, carpici, pamant, etc.



- Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constitutive ale unei constructii, ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie. Ponderea subansamblelor unui spatiu de afaceri, cultura, agrement, sanatate :

- fundatii 10%
- la rosu, structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 50%
- anvelopa, invelitoarea, compartimentari, ferestre si usi 20 %
- finisaje , tencuieli int si exterioare , pardoseli 8%
- instalatii functionale, apa, canalizare, electricitate 12%

## **Deprecieri Spatii industriale, agrozootehnice**

-Pentru constructiile si anexele acestora care sunt construite din materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic valoarea scade cu 30% fata de valorile din tabel, dovada facandu-se cu documente care sa ateste acest lucru (de ex: certificat de edificare a constructiei, act de dobandire a bunului, alte doc). Exemplu de materiale de constructie care au rezultat in urma unui proces chimic sau termic: boltari, caramida arsa, cimentul, betonul armat, caramizi cu goluri, etc. Exemplu de materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic: lemn, carpici, pamant, etc.

-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constitutive ale unei constructii, ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie. Ponderea subansamblelor unui spatiu industrial, agricol :

- fundatii 10%
- la rosu, structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 35%
- anvelopa, invelitoarea, compartimentari, ferestre si usi 27 %
- finisaje , tencuieli int si exterioare , pardoseli 13%
- instalatii functionale, apa, canalizare, electricitate 15%



## **-Deprecieri in functie de uzura fizica (ptr spatii comerciale, industriale, agrozootehnice)**

- constructii realizate pana in 1920, reducere fata de valorile din tabel cu 30%
- constructii realizate intre anii 1920-1940, reducere la valorile din tabel cu 25%
- constructii realizate intre anii 1940-1960, reducere la valorile din tabel cu 20%
- constructii realizate intre anii 1960-1975, reducere la valorile din tabel cu 15%
- constructii realizate intre anii 1975-1990, reducere la valorile din tabel cu 10%

**-Deprecieri functionale** (numai pentru cele specializate din domeniul strict siderurgic si minier), un spatiu construit pentru un anumit domeniu de activitate specific, transformarea lui intr-un spatiu general industrial cu multiple posibilitati de



exploatare cere costuri ridicate,spatiile industriale care sant incluse in aceasta categor au valorile diminuate cu 20% fata de cele din tabel

**-Deprecieri externe(pentru spatiile comerciale,industriale si agrozootehnice)**

deprecieri care nu tin de costurile de realizare a constructiilor industriale,agrozootehnice si comerciale,dar care o influenteaza ,astfel criza economica a dus la scaderea valorii ,lipsa cererii de spatii industriale mari(suprafete in exces),ramase din economia socialista duce la valori diminuate pentru acestea,localizarea acestor constructii industriale,nivelul economic a acestor zone,lipsa investitiilor in agricultura si cresterea animalelor in ferme zootehnice face ca foarte multe spatii sa nu fie populate,ingrijite corespunzator.De asemenea in domeniul spatiilor comerciale lanturile de magazine mari au preferat sa construiasca spatii mari in zone comerciale decat sa reabiliteze spatiile comerciale existente,comerciantii locali neavand capacitatea de a dezvolta activitati care sa concureze lanturile de retail din vest,astfel spatiile comerciale cu suprafete mai fiind ocolite de potentiali oameni de afaceri in domeniu.

-pentru constructii intre 500-1000mp –valoarea este redusa fata de val. din tabel cu 10%

-pentru constructii intre 500 mp si pana la 1000mp, val. este redusa cu 15% fata de valoarea din tabel

- pentru constructii intre 1000 mp si pana la 2000mp, val. este redusa cu 25% fata de valoarea din tabel

- pentru constructii care depasesc 2000mp val. este redusa cu 35% fata de val. din tabel

**-Deprecieri in functie de nivelul financiar a tranzactiei (pentru spatiile comerciale,industriale si agrozootehnice**

,datorita factorului de negociere astfel(valori fara TVA):

-tranzactii intre 50.000 euro si 100.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 100.000 euro si 200.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 15%

-tranzactii intre 200.000 euro si 300.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 25%

-tranzactii intre 300.000 euro si 400.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 35%

-tranzactii intre 400.000 euro si 500.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 45 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro -reducere la valorile din tabel cu 60%

**- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:**

-pentru constructii din zidarie: 120 lei/mp

-fanare/soproane/alte constructii usoare 45 lei/mp

-platforme betonate 10 lei/mp

**-Valori orientative pentru bazine,piscine**

-pentru constructii din beton 150 lei/mp





# 1.CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA

-**Municipiul DEVA**-localitate de rangul II,orasul Deva ca localitate are in componenta si trei sate apartinatoare :Cristur,Barcea Mica,Archia,toate cele trei localitati apartinatoare sint localitati de rangul V in ierarhia localitatilor in functie de marimea localitatii.

-**Orasul Simeria** –sase sate apartinatoare:

- Barcea Mare
- Carpinis
- Santandrei
- Saulesti
- Simeria Veche
- Uroi

-**16 comune** cu 123 sate arondate:

- com Bacia cu 4 sate
- com Baita cu 11 sate
- com Batrana cu 4 sate
- com Branisca cu 9 sate
- com Burjuc cu 6 sate
- com Carjiti cu 5 sate
- com Certejul de Sus cu 9 sate
- com Dobra cu 12 sate
- com Gurasada cu 10 sate
- com Harau cu 4 sate
- com Ilia cu 9 sate
- com Lapugiu de Jos cu 9 sate
- com Rapoltu Mare cu 5 sate
- com Soimus cu 10 sate
- com Vetel cu 10 sate
- com Vorta cu 7 sate
- com Zam cu 14 sate





# 1.1 .1 Tabel cu zona de incadrare a strazilor din Municipiul Deva conform Hotaririi Consiliului Local al Municipiului Deva nr 157/2010

NR CRT	Rangul localitatii	Zona in cadrul localitatii pentru terenurile si constructiile situat in intravilan
	Municipiul <b>DEVA-</b> rangul II	<p><b>ZONA A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Andrei Muresan,</li> <li>-Andrei Saguna,</li> <li>-A.Vlaicu de la nr 1 pina la nr 47 si de la nr 2 la nr 60</li> <li>-Avram Iancu,</li> <li>-Axente Sever,</li> <li>-Aleea Anemonelor</li> <li>-Aleea Brazilor,</li> <li>-Aleea Constructorilor</li> <li>-Aleea Crizantemelor</li> <li>-Aleea Crinilor</li> <li>-Aleea Florilor,</li> <li>-Aleea Independentei,</li> <li>-Aleea Lalelelor</li> <li>-Aleea Magnoliei,</li> <li>-Aleea Margaretelor,</li> <li>-Aleea Militarilor,</li> <li>-Aleea Muncii,</li> <li>-Aleea Neptun,</li> <li>-Aleea Nuferilor</li> <li>-Aleea Patriei,</li> <li>-Aleea Parcului</li> <li>-Aleea Pacii</li> <li>-Aleea Pescarilor,</li> <li>-Aleea Poiana Narciselor</li> <li>-Aleea Toamnei,</li> <li>-Aleea Trandafirilor,</li> <li>-Aleea Transilvaniei</li> <li>-Aleea Viitorului</li> <li>-Bd-ul 1 Decembrie,</li> <li>-Bd-ul 22 Decembrie de la blocul 8 pina la str.Carpati(Romtelecom)</li> <li>-Bd-ul Decebal,</li> </ul>





-Bd-ul Iuliu Maniu,  
 -Bd-ul M.Kogalniceanu,  
 -Calea Zarandului de la nr 1 la nr 63,inclusiv blocul k1  
 -Cernei  
 -Crisan,  
 -Closca  
 -Carpati,  
 -Calugareni de la nr 1 la nr 37 inclusiv si de la nr 2 la nr 24  
 inclusiv  
 -Ciprian Porumbescu,  
 -Cuza Voda,  
 -Dragos Voda,  
 -D.Zamfirescu  
 -Elena Vacarescu,  
 -Gheorghe Baritiu,  
 -Grivitei,de la nr 1 la nr 13,si de la nr 2 la nr 14  
 -Horea de la numarul 2 pina la nr 16 si de la nr 1 la nr 19,  
 -I.L.Caragiale,  
 -Ion Creanga,  
 -Imparatul Traian,  
 -Libertatii,  
 -Liliacului,  
 -Lucian Blaga,  
 -Maresal Averescu,  
 -Marasti  
 -Mihai Eminescu de la nr 1 la nr 18,inclusiv si blocul H1  
 -Mihai Viteazu,  
 -N.Iorga  
 -Octavian Goga  
 -Oituz de la nr 1 la nr 29 fara sot si de la nr 2 la 44 cu sot  
 inclusiv,  
 -Ovid Densusianu  
 -Piata Arras,  
 -Piata Garii  
 -Piata I.C.Bratianu,  
 -Piata Unirii,  
 -Piata Victoriei,  
 -Progresului  
 -Protopot Damian,  
 -Randunicii  
 -Sabin Dragoi,  
 -Simion Barnutiu,





-TituMaiorescu de la nr 1 la 15 inclusiv,si dela nr 2 la 16  
 -Tribunu Solomon,  
 -Ulpia,  
 -Vasile Alecsandri,  
 -Vasile Braniste  
 -Vulcan de la nr 1 la 39 si de la nr 2 la nr 44 inclusiv,  
 -Zorilor

## **ZONA B**

-Aleea Armatei,  
 -Aleea Castanilor,  
 -Aleea Ciclovina,  
 -Aleea Jiului,  
 -Aleea Jupiter,  
 -Aleea Liviu Oros  
 -Aleea Luceafarului,  
 -Aleea Motilor,  
 -Aleea Orhideelor,  
 -Aleea Panselutelor,  
 -Aleea Petuniei,  
 -Aleea Plopilor,  
 -Aleea Romanilor  
 -Aleea Rozelor,  
 -Aleea Salcimilor,  
 -Aleea Saturn,  
 -Aleea Scarisoara,  
 -Aleea Violetelor,  
 -Aleea Zambilei,  
 -A.Endre,  
 -A.Vlahuta  
 -Ana Ipatescu  
 -Aurel Vlaicu de la nr 49 la nr 115 ,de la nr 62 la nr 170 inclusiv  
 -Balata de la nr 10 pana la capat  
 -Barbu Lautaru  
 -B.St.Delevrancea  
 -Begoniei,  
 -Bucegi,  
 -B.Bartok,  
 -Brindusei,  
 -Bd-ul Dacia,  
 -Bd-ul 22 Decembrie de la nr postal 148(blocul 4) si 161(Liceul Auto) pana la sfarsit,



-Bd-ul Dorobanti,  
 -Bd-ul N.Balcescu  
 -Calugareni de la nr 39 pina la 77 si de la nr 24 pana la72  
 -Calea Zarandului de la nr 72 la benzinaria Ludosan,de la nr 65  
 pana la capat,de la nr 112 pana la capat  
 -C.A.Rosseti,  
 -Cetatii,  
 -Coziei de la nr 1 la 17 si de la nr 2 la 20 inclusiv,  
 -Cringului,  
 -Eroilor,  
 -16 Februarie,  
 -Flamingo  
 -Gheorghe Doja,  
 -Gheorghe Lazar,  
 -Grivitei de la nr 15 pana la capat,si de la nr 18 pana la capat  
 -Horea de la nr 19A la nr 165 si de la nr 18 la nr 176 incl  
 -I. Buteanu,de la nr 1 pana la nr 2 si nr 3  
 -I.B.Deleanu,  
 -Ioan Slavici,de la nr 1 pana la nr 3 si 6  
 -Ioan Corvin  
 -Izvorului,  
 -Lastun  
 -Livezilor,  
 -1 Mai,  
 -Matei Corvin,  
 -Marasesti,  
 -Merilor,  
 -M Eminescu de la nr 118 la nr 152 inclusiv (fostul magazin  
 Trident) blocul 35,  
 -M.Klein,  
 -Mihail Sadoveanu,  
 -Minerva,  
 -Munteniei  
 -N.Grigorescu,  
 -Nucilor,  
 -Oituz de la nr 31 si 46 pana la capat,  
 -Olarilor,  
 -Paringului,  
 -Petre Ispirescu  
 -Petru Maior,  
 -Pescarusului,  
 -Plevnei,





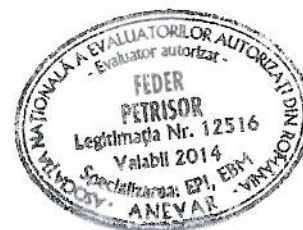
- Portului
- Piata Cetatii
- Pietroasa
- Piersicilor
- Piscului,
- Privighetorilor,
- Prunilor,
- Retezat,
- Riului
- Scorus,
- Silviu Dragomir
- Socului,
- Stadionului
- St.O.Iosif,
- Stefan cel Mare,
- Titu Maiorescu de la 17 pana la capat si de la nr 18 pana la capat
- Tonitza
- Veronica Micle,
- Victor Babes,
- Victor Suiaga
- Viilor,
- Vinatorilor
- Vulcan de la nr 41 la nr 63 si de la nr 46 la nr 78
- Zavoi de la nr 1 la nr 7 incl,de la nr 2 la 12A inclusiv

### ZONA C

- Aleea Armindenului
- Aleea Crisului
- Aleea florilor
- Aleea Liviu Rebreanu
- Aleea salciilor
- Aleea Streiului
- Aleea Teilor,
- Alunului,
- Atelierelor,
- Apuseni,
- Ardealului
- Aurel Vlaicu de la nr 172 si 117 pana la nr 192 inclusiv
- Azalelelor,
- Banatului,
- Bejan,




		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Bucovinei,</li> <li>-Calea Hunedoarei</li> <li>-Calea Zarandului de la nr 2 la nr 70</li> <li>-Carierei,</li> <li>-Calugareni de la nr 79 pana la nr 141 si de la nr 74 la nr 116</li> <li>-Centuria</li> <li>-Ciresilor</li> <li>-Cincis,</li> <li>-Constantin Brincusi,</li> <li>-D.Cantemir</li> <li>-Dimbovitei,</li> <li>-Dealului</li> <li>-Depozitelor,</li> <li>-Digului</li> <li>-Eternitatii</li> <li>-Haraului</li> <li>-Horea de la nr 167 si 178 pana la sfarsit,</li> <li>-I.Buteanu de la nr 2A si 5A pana la capat str.I.P.Pincio</li> <li>-Ion Slavici de la nr 5 si 8 pana la capat</li> <li>-Iosif Vulcan de la nr 65 la nr 69,si de la nr 80 la 82</li> <li>-Luncii,</li> <li>-Mercur,</li> <li>-M.Eminescu de la bl 35 pana la capat</li> <li>-Minerului,</li> <li>-Muresului</li> <li>-Orizontului</li> <li>-Petru Rares,</li> <li>-Pinului</li> <li>-Primaverii,</li> <li>-Santuhalm</li> <li>-Stejarului,</li> <li>-Traian Vuia,</li> <li>-Tudor Vladimirescu,</li> <li>-Valea Cernei</li> <li>-Venus</li> <li>-Zavoi de la nr 14 pana la locuintele sociale,si de la nr 9 la locuintele sociale,</li> </ul>
--	--	--



**ZONA D**

- Aurel Vlaicu stanga –dreapta ,de la nr 194 pana la capat
- Azur
- Bujorului,



	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Cascadei,</li> <li>-Coziei de la nr 19 si nr 21 pana la capat,</li> <li>-Dumitru Sturza,</li> <li>-Granitului,</li> <li>-Hortensiei</li> <li>-Lotusului</li> <li>-Lujerului,</li> <li>-Minei</li> <li>-Nordului</li> <li>-Nucet ,tr.Paiului</li> <li>-Roci, Str.Surianu ,tr.Tineretului</li> <li>-Viorelelor</li> <li>-Vulcan de la nr 71 si 84 pana la capat,</li> <li>-Vulturilor,</li> <li>-Zenitului</li> </ul>	
--	---	---

### 1.1.2 Zona in cadrul localitatii pentru terenurile si constructiile situate in extravilan

(conform Anexa 2 la Hotararea Consiliului Local Deva nr 1572010)

#### Zona A

-„La Lunca” Delimitare : N-linia ferata  
E-limita intravilan Santuhalm  
S-D.N.7-Deva-Simeria  
V-limita intravilan Deva

Cuprinde:Tarla nr 74,75,76,80,81,82,83,84,partial 85

-„Solarii Santuhalm” Delimitare: N-linia ferata  
E-drumul spre aeroportul Saulesti  
S-D.N.7-Deva-Simeria  
V-riul Cerna

Cuprinde:Tarla nr78,79

#### ZONA B

-„La Mures” Delimitare: N-riul Mures  
E-riul Cerna  
S-linia ferata  
V-riul Mures(pod Soimus)

Cuprinde:Tarla nr:1,2,3,4,12,de la 23 la 72 inclusiv

-„In livada Santuhalm” Delimitare: N-D.N.7 Deva-Simeria

E-riul Cerna

S-drum de exploatare catre rezervoarele de petrol

V-limita intravilan Deva(drum perpendicular pe Dacia Service care urca pe langa statia de ga  
Cuprinde:Tarla nr 79/1;92;92/1;93;93/1;94;95;96;97

### ZONA C

Delimitare : N-limita intravilan Deva(in spatele liceelor,dealul Archiei)  
V-Comuna Vetel(drumul care duce la cabana Caprioara)  
S-comuna Carjiti  
E-Cristur

Cuprinde:Tarla nr:de la nr 99 la 103 si de la nr 112 la 158 inclusiv

### ZONA D

Delimitare: N-Dealul Cetatii,calea ferata  
E-intravilan Deva(zona parcului)  
S-intravilan Deva(De1/31)  
V-limita com. Vetel

Cuprinde :Tarla nr 158/1;159;167;168;169;170;17



## 1.2 TABEL CU ZONA DE INCADRARE A STRAZILOR DIN ORASUL SIMERIA(conf. HCL nr 3/2012)

NR CRT	LOCALITATE	Zona in cadrul localitatii pentru constructiile Si terenurile situate in intravilan
1	Simeria, Rangul III	<b>ZONA A</b>  -Str.A.Iancu-intre str.1 Decembrie si sediul primariei. -Str.Atelierului- intre 1 Decembrie si Libertatii -Str.Closca -Str.Cucului -Str.1 Decembrie-Pod CFR,str.Teilor -Piata Unirii
		<b>ZONA B</b>  -Str.Anton Pann -Str.Aurel Vlaicu intre Fabricii si Libertatii



- Str.Avram Iancu intre sediul Primariei si Libertatii
- Str.Barbu Stefanescu Delavrancea
- Str.Cuza Voda
- Str.Dacilor
- Str.Decebal
- Str.1 Decembrie intre Teilor si Preot Nistor Socaciu
- Str.Dobrogeanu Gherea
- Str.Fabricii
- Str.Ion Creanga
- Str.Ion Budai Deleanu
- Str.Ion Luca Caragiale
- Str.Iosif Hodos
- Str.1 Mai
- Str.Marasesti
- Str.Mihai Viteazu
- Str.Muresului
- Str.Nicolae Balcescu
- Str.Pictor Nicolae Grigorescu
- Str.Progresului intre 1 Decembrie si Libertatii
- Str.Privighetorii
- Str.Teilor-intre 1 Decembrie si Libertatii
- Str.Stefan cel Mare
- Str.Stefan Octavian Iosif
- Str.Sigismund Toduta
- Str.Zorilor



### ZONA C

- Str.Alexandru Vlahuta
- Str.Aurel Vlaicu intre Libertatii si G.Cosbuc
- Str.Andrei Mureseanu
- Str.Atelierului intre sediul Primariei si str.Traian
- Str.Biscaria
- Str.Dimitrie Cantemir
- Str.1 Decembrie intre Soseaua Nationala si Pod CFR
- Str.George Cosbuc
- Str.Gheorghe Doja
- Str.Gheorghe Lazar
- Str.Horia
- Str.Hunedoarei
- Str.Ioan Corvin
- Str.Libertatii

		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Str.Liliacului</li> <li>-Str.Mihail Kogalniceanu</li> <li>-Str.Mihai Eminescu</li> <li>-Str.Str.Oituz</li> <li>-Str.Petru Maior</li> <li>-Str.Petru Rares</li> <li>-Str.Progresului intre Libertatii si G.Cosbuc</li> <li>-Str.Preot Nistor Socaciu</li> <li>-Str.Retezatului</li> <li>-Str.Romanilor</li> <li>-Str.Soseaua Nationala dinspre Deva pana la Constantin Brancoveanu</li> <li>-Str.Spicului</li> <li>-Str.Teilor intre Libertatii si G.Cosbuc</li> <li>-Str.Tudor Vladimirescu</li> <li>-Str.Vasile Alecsandri</li> <li>-Str.Victoriei</li> </ul>
		<p><b>ZONA D</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Str.Ciocarliei</li> <li>-Str.Constantin Brancoveanu</li> <li>-Str.Depozitelor</li> <li>-Str.Grivita</li> <li>-Str.Ion Slavici</li> <li>-Str.Lastunului</li> <li>-Str.Mierlei</li> <li>-Str.Mihail Sadoveanu</li> <li>-Str.Orastiei</li> <li>-Str.Pacii</li> <li>-Str.Plevna</li> <li>-Str.Randunicii</li> <li>-Str.Soseaua Nationala intre Ctin Brancoveanu si Simeria Veche</li> <li>-Str.Streiului</li> <li>-Str.Traian</li> </ul>





**1.3 VALOAREA ORIENTATIVA A  
APARTAMENTELOR, GARAJELOR, SPATII  
COMERCIALE  
SI DE BIROURI AFLATE IN BLOCURI DE LOCUINTE  
SITUATE PE TERITORIUL CIRC. JUD. DEVA**

Localitatea	Zona	Apartament Lei/mp /sd	Garaje, Alte spatii(magazii) Lei/mp/sd	Spatii com la parter bl lei/mp/sd	Spatii birouri In bloc de locuinte lei/mp/sd
DEVA	A	2050	550	2400	1500
	B	1750	420	2000	1300
	C	1500	390	1600	1100
	D	1250	330	1200	900
SIMERIA	A	1300	400	1650	900
	B	1150	340	1450	750
	C	950	275	1250	550
	D	800	210	1050	450
BRANISCA CERTEJU DE SUS DOBRA, ILIA SOIMUS VETEL	A	320	100	650	350
ALTE LOCALIT	A	200	50	400	200



**OBS: Spatiile hoteliere se asimileaza ca valoare spatiilor administrative de birouri**

## 1.4 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI SI A TERENURILOR INTRAVILANE DIN MUN. DEVA SI ORASUL SIMERIA

Nr crt	LOCALIT	ZONA	CASE lei/mp /sd	Teren Intrav Curti-constr lei/mp	Intrav Teren Agricol Lei/mp	Anexe Gospod Lei/mp/sd
<b>1</b>	<b>DEVA</b>	A	2200	160	140	450
		B	1950	140	110	350
		C	1700	110	80	300
		D	1500	80	70	250
		Zone Agreement		1500	100	
<b>2</b>	<b>SIMERIA</b>	A	1600	120	100	280
		B	1400	105	80	240
		C	1150	85	60	210
		D	900	55	30	165
		Zone agreement		1200	50	5





**1.5 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR  
IMOBILIARE DE TIP CASE, ANEXE  
GOSPODARESTI, TERENURI INTRAVILANE DIN  
LOCALITATILE APARTINATOARE MUNICIPIULUI  
DEVA SI ORASULUI SIMERIA**

NR. crt	Orasul Comuna	ZONA	Localitate	Case Lei/mp/sd	Terenuri intravil Lei/mp	Terenuri Intravilane Agricole Lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/sc
1	DEVA	A	Cristur	900	15	12	174
		A	Archia	900	15	12	174
		A	Barcea Mica si Santuhalm	870	12	10	174
2	SIMERIA	A	Barcea Mare	900	10	8	174
		A	Santandrei	900	10	8	174
		A	Simeria Veche	900	10	8	174
		B	Carpinis	650	10	8	124
		B	Saulesti	650	10	8	124
		B	Uroi	650	10	8	124

Valorile pentru zona „str.Santuhalm” chiar daca localitatea este in cadrul zonelor de incadrare din Municipiul Deva se calculeaza conform tabelului cu localitatile apartinatoare: de exemplu: Barcea Mica.



## 1.6 VALOAREA DE PIATA MINIMA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL DEVA , ORASUL SIMERIA ,ZONA RURALA CARE APARTINE DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp	Livada Lei/mp Vie Lei/mp	Alte terenuri
Deva zona A	12	8	4	5	1
Deva zona B	9	6	3,2	4	0,7
Deva zona C	6	4	3	3.4	0.6
Deva zona D	5	3	2.6	3.2	0.5
Deva-localit apartinatoare	1.6	1.3	1,8	3	0,4
Simeria	3.5	2	2.2	3	0,5
Simeria-localit apartinatoare	2.0	1,2	1,6	2.5	0,3
Centre de comuna	1,2	0.8	1,6	2,5	0,3
Sate	1.0	0,5	1.3	2	0,2





# 1.7 VALOAREA ORIENTATIVA A CONSTRUCTIILOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI SI A TERENURILOR INTRAVILANE AFLATE IN ZONA RURALA CARE APARTINE DE CIRCUMSCRIPTIA JDECATORIA DEVA

Nr Crt	Orasul Comuna	Nr Crt	Zona	Localitate	Case lei/ mp/sd	Teren Intavilan Curti construct Lei/mp	Teren Intravilan agricol Lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/s
1	Bacia		A		650	9	6	130
		1.1	B	Tampa	330	4	3	66
		1.2	C	Petreni	330	2.5	1.5	66
		1.3	C	Totia	330	2.5	1.5	66
2	Baita		A		650	5	3.5	130
		2.1	B	Hartagani	360	2.5	1.5	72
		2.2	B	Ormindea	350	3	2.5	70
		2.3	C	Barbura	380	2.5	1.5	76
		2.4	C	CaineludeSus	380	2.5	1.5	76
		2.5	C	Craciunesti	380	2.5	1.5	76
		2.6	C	Fizesti	380	2.5	1.5	76
		2.7	C	Lunca	330	2.5	1.5	66
		2.8	C	Pestera	330	2.5	1.5	66
		2.9	C	Saliste	350	3	2	70
		2.10	C	Trestia	250	2.5	1.5	50
3	Batrana		A		380	4	3	96
		3.1	B	Fata Rosie	200	2.5	1.5	56
		3.2	B	Piatra	200	2.5	1.5	56
		3.3	B	Rachitova	200	2.5	1.5	50
4	Branisca		A		650	12	8	130
		4.1	C	Barasti Ilia	350	2.5	1.5	70
		4.2	B	Boz	400	4	3	80
		4.3	C	Cobeti	350	2.5	1.5	70
		4.4	C	Furcsoara	350	2.5	1.5	70
		4.5	C	Gialacuta	350	2.5	1.5	70
		4.6	C	Rovina	350	2.5	1.5	70
		4.7	C	Tarnava	350	2.5	1.5	70



		4.8	B	Tarnavita	350	4	3	70
5	Burjuc		A		550	8	5.5	110
		5.1	B	Tataresti	400	5	4	70
		5.2	B	Tisa	400	4	4	70
		5.3	C	Bradatel	320	4	3	64
		5.4	C	Glodchilesti	320	4	3	64
		5.5	C	Petresti	320	4	3	64
6	Carjiti		A		600	6	4	120
		6.1	B	Almasu Sec	500	5	3.5	100
		6.2	C	Cozia	380	5	3.5	76
		6.3	C	Gherghes	380	4	3	76
		6.4	C	Popesti	380	4	3	76
7	Certeju de Sus		A		700	11	7.5	140
		7.1	C	Bocsa Mare	400	5	3	80
		7.2	C	Bocsa Mica	380	3.5	2	76
		7.3	C	Hondol	380	3.5	2	76
		7.4	C	Magura Toplita	380	3.5	2	76
		7.5	C	Nojag	380	3.5	2	76
		7.6	C	Sacaramb	400	7	4.5	80
		7.7	C	Toplita Muresu	380	3.5	2	76
		7.8	C	Varmaga	250	3.5	2	50
8	Dobra		A		700	12	8	140
		8.1	B	Lapusnic	400	4	3	80
		8.2	B	Mihaesti	400	4	3	80
		8.3	B	Roscani	400	5	3.5	80
		8.4	C	Abucea	400	4	3	80
		8.5	C	Bujoru	350	4	3	70
		8.6	C	Fagetel	350	4	3	70
		8.7	C	Panc	350	4	3	70
		8.8	C	Panc Saliste	350	4	3	70
		8.9	C	Radulesti	400	4	3	80
		8.10	C	Stancesti	350	4	3	70
		8.11	C	Stancesti-Ohaba	350	4	3	70
		8.12	C	Stretea	400	4	3	80
9	Gurasada		A		550	8	5.5	110
		9.1	B	Cimpuri Surduc	400	5	3.5	80
		9.2	B	Gothatea	350	4	3	80
		9.3	C	Boiu de Sus	330	4	3	66





		9.4	C	Carmazinesti	330	4	3	66
		9.5	C	CimpurideSus	330	4	3	66
		9.6	C	Danulesti	330	4	3	66
		9.7	C	Runesor	300	4	3	60
		9.8	C	Ulies	300	4	3	60
		9.9	C	Vica	300	4	3	60
10	Harau		A		650	7	5	96
		10.1	B	Banpotoc	460	4	3	92
		10.2	B	Barsau	460	4	3	92
		10.3	B	Chimindia	480	4	3	96
11	Ilia		A		700	12	7.5	140
		11.1	B	Bacea	480	5	4	96
		11.2	B	Braznic	480	5	4	96
		11.3	B	Bretea Muresana	480	5	4	96
		11.4	B	Cules	480	5	4	96
		11.5	B	Sacamas	480	5	4	96
		11.6	B	Valea Lunga	480	4.5	4	96
		11.7	C	Dumbravita	480	4.5	4	100
		11.8	C	Sarbi	380	4.5	4	76
12	Lapugiu De jos		A		600	8	5.5	120
		12.1	B	LapugiudeSus	450	4	3	90
		12.2	B	Lasau	350	4	3	70
		12.3	B	Ohaba	350	4	3	70
		12.4	B	Teiu	340	4	3	68
		12.5	C	Bastea	320	4	3	64
		12.6	C	Cosesti	320	4	3	64
		12.7	C	Fintoag	320	4	3	64
		12.8	C	Grind	320	4	3	64
		12.9	C	Holdea	320	4	3	64
13	Rapoltu Mare		A		480	6	4	96
		13.1	B	Bobalna	380	4	3	76
		13.2	B	Boiu	380	4	3	76
		13.3	B	Folt	380	4	3	76
		13.4	B	Rapoltel	380	4	3	76
14	Soimus		A		700	12	8	140
		14.1	B	Balata	550	4	3	100
		14.2	B	Bejan	450	4	3	90
		14.3	B	Bejan	450	4	3	90



				Tarnavita				
		14.4	B	Boholt	450	4	3	90
		14.5	B	Cainelu de Jos	450	4	3	90
		14.6	B	Chiscadaga	450	4	3	90
		14.7	B	Fornadia	450	4	3	90
		14.8	B	Paulis	450	4	3	90
		14.9	B	Sulighete	450	4	3	90
15	Vetel		A		650	10	7	130
		15.1	B	Boia Borzii	380	4	3	76
		15.2	B	Bretelin	420	4	3	84
		15.3	B	Lesnic	500	4	3	100
		15.4	B	Mintia	550	5	4	110
		15.5	B	Muncelu Mic	420	4	3	90
		15.6	B	Muncelu Mare	380	4	3	76
		15.7	C	Caoi	420	5	3,5	90
		15.8	C	Herepeia	420	5	3,5	90
		15.9	C	Runcu Mic	420	4	3,5	90
16	Vorta		A		600	4	3	120
		16.1	B	Valeea Poienii	300	2.7	1.7	65
		16.2	B	Visca	300	2.7	1.7	65
		16.3	C	Certeju de jos	280	2.5	1.5	56
		16.4	C	Coaja	280	2.5	1.5	56
		16.5	C	Dumesti	280	2.5	1.5	56
		16.6	C	Luncsoara	280	2.5	1.5	56
17	Zam		A		650	8	5.5	130
		17.1	B	Pojoga	400	5	4	80
		17.2	B	Salciva	400	5	4	80
		17.3	C	Almas	350	4	3.5	80
		17.4	C	Almasel	350	4	3	80
		17.5	C	Brascu	350	4	3	80
		17.6	C	Cerbia	350	4	3	80
		17.7	C	Deleni	350	4	3	80
		17.8	C	Godinesti	350	4	3	80
		17.9	C	Micanesti	350	4	3	80
		17.10	C	Poganesti	350	4	3	70
		17.11	C	Tamasesti	350	4	3	70
		17.12	C	Saliste	350	4	3.5	80
		17.13	C	Valea	350	4	3	70





**1.8 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR  
IMOBILIARE DE TIP: GARAJE, GARAJE IN  
BATERII, SPATII COMERCIALE,  
SPATII INDUSTRIALE DE PE TERITORIUL CIRC JUD  
DEVA**

Localitatea	Zo na	Spatii comerciale P,P+1,P+2 (zidarie) Lei/mp/sd	Spatii Comerciale Profile Metalice Lei/mp/sd	Spatii mici Industriale (tip punct termic) lei/mp/sd	Garaje In bater Lei/mp/ sd
<b>Deva</b>	A	2500	1400	1000	650
	B	2200	1200	670	520
	C	1850	1000	400	500
	D	1400	700	250	440
<b>Simeria</b>	A	1650	1100	550	500
	B	1480	900	420	450
	C	1300	700	270	390
	D	1100	550	200	330
<b>Dobra, Ilia Soimus,</b>	A	700		160	140
<b>Certejul de sus, Branisca, Vetel</b>	A	700		140	140
Alte localitati	A	400		80	80



**1.9 VALOAREA ORIENTATIVA PENTRU SPATII IN ZONE  
INDUSTRIALE TIP BIROURI, PLATFORME  
BETONATE, HALE PRODUCTIE  
CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA**

Nr	LOCALITATEA	ZONA	Hale ind lei/mp/sd	Alte depindinte Zona ind Lei/mp/sd	Birouri in Incinte ind. lei/mp/sd	Platforme betonate Lei/mp/sd
1	Deva	A,B	750	500	550	50
		C,D	650	400	400	35
	Simeria	A,B	500	320	380	32
		C,D	380	200	250	22
2	Comune	A	260	150	170	10
3	Sate	A	200	120	90	10





## 2 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD

Circumscripția JUDECATORIEI BRAD cuprinde :

-Municipiul Brad(rang II) cu satele aparținătoare:

- Mesteacan
- Potingan
- Ruda-Brad
- Valea Bradului
- Taratel

-11 comune cu satele aparținătoare:

- com.Baia de Cris cu 9 sate
- com.Blajeni cu 8 sate
- com.Buces cu 6 sate
- com.Bucuresci cu 4 sate
- com.Bulzestii de Sus cu 7 sate
- com.Criscior cu 4 sate
- com.Luncoiu de jos cu 5 sate
- com.Ribita cu 6 sate
- com.Tomesti cu 8 sate
- com.Vata cu 13 sate
- com Valisoara cu 10 sate



## 2.1 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Brad conform HCL 143/2013

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str.Aleea Patriei Str.Aleea Postei Str.AleeaPrimavaverii Str.Avram Iancu Pana la intersectia Cu str.Decebal StrAleeaPrivighetorilor Str.Cuza Voda Str.Dacilor Str.1 Decembrie 1918 Str.Gral Vasile Milea (fost 7 noiembrie) Str.Iazului Str.Independentei Str.Ion Bucaescu(fost Tioara) Str.Ion Buteanu Str.1 Iunie Str.Libertatii Str.Liceului(fosta Leni sau Timisoarei) Str.1 Mai Str.9 Mai Str.Minerilor Str Nestor Lupei Str NicolaeBalcescu Str.Plopilor Str.ProtopopVasile Damian(6 martie) Bdul.Republicii Str.Soimilor Str.Spitalului Str.Transilvaniei	Str.Abatorului Str.Aleea Magnoliei Str.Andrei Saguna Str Andrei Muresian Str.Ardealului(fost 23 August sau Crizantemelor) Str.Avram Iancu Intersectia cu str.Decebal pana la Mesteacan Str.Campului Str.Castanilor Str.Closca Str.Crisan Str.Crangului Str.Crinului Str.Crisul Alb Str.Decebal Str.Dispensarului Str.Dumbravei Str.EcaterinaVarga Str.Eroilor Str.George Cosbuc Str.George Tincu Str.Horea Str.Ion Creanga Str.Izlaz Str.Liliacului Str.Luncii(cocorilor) Str. 8 Martie Str. Mircea Vaida Voievod	Str.Amurgului Str.Baladei Str.Doinei Str.Emil Giuguica Str.Florilor Str.Frunza Verde Str.Funicularului Str.Gura Ruzii Str.Hertesti Str.I.L. Caragiale Str.Izvorului Str.Livezilor StrMarcel Olinescu Str Magura Str.M.Eminescu Str.Mioritei Str.Morii Str.Oituz Str.Paraieni Str.Plaiuri Str.Poenita Str.Prunului Str.Rabareasa Str.Radu Moga Manzat Str.Randunelelor Str.Salciei Str.Salcamilor Str.Unirii Str.ValeaIzvoarelor Str.Viata Noua Str.Vlaicu Barna Str.Vulturilor	Str.Arinilor Str.Bratisa Str.Calamaresti Str.Corindesti Str.DealulRacove Str.Dealul Taului Str.Golcesti Str.Gosa Str.Lunca Str.Savesti Str.Stempurile Vechi Str.Tudoranesti Str.Zefirului





Str Vanatorilor Pana la intersectiastrDecebal Str. Victoriei Str.Zorilor Piata aurului Piata Targu Vechi Piata Europa	Str.Motilor Str.Oborului Str Parintele Arsenie Boca Str.Progresului Str.Prundului Str.Radu Selejean Str.Teilor Str.Traian Str.Trandafirilor Str.T.Vladimirescu Str.Vasile Lucaciu Str.Vanatorilor Intersectia cu str Decebal pana la Str.Viilor Str.Zarand Str Vlaicu Barna		
---	--	--	--

Satele apartinatoare sant localitati de rangul V

- Taratel-zona A-sat apartinator
- Mesteacan-zona B-sat apartinator
- Valea Bradului-zona B-sat apartinator
- Ruda Brad-zona C-sat apartinator
- Potingani-zona D-sat apartinator

**Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabelele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)**



**2.2 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR  
INDIVIDUALE, ANEXELOR  
GOSPODARESTI, APARTAMENTELOR,  
GARAJELOR , Terenurilor Intravilane din MUN BRAD**

BRAD, rang II Strada	ZO NA	Casa Lei/mp /sd	Aparta- mente Lei/mp /sd	Garaje Lei/mp /sd	Teren Intrav Curti constr lei/mp	Teren Intrav Agricol lei/mp	Anexe Gospo Lei/m /sd
BRAD	A	1500	1350	350	45	35	200
	B	1300	1100	280	35	25	166
	C	1050	850	210	25	20	140
	D	800	550	150	16	11	100
Str. Republicii	A	1600	1500	350	55		300
Com Criscior +str Atelierului bLLGB, Muresului Ciresului	A		300	160	4	2.5	
Com Criscior+ Bl FIL	B		250	160	2.5	2	
Com Vata	A		300	160			
Alte localitati			250	100			
<b>Zone agreement</b>		1000		280	40	4	200





## 2.3 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL BRAD ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Alte Terenuri Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestier Lei/mp
Brad	3.5	2	2	0.3	2,0
Centre de comuna	1.7	0.7	1.5	0.2	1,8
Sate	1	0.3	1.5	0.1	1,5

## 2.4 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCIALE,BIROURILOR A SPATIILOR INDUSTRIALE,A PLATFORMELOR BETONATE DIN MUNICIPIUL BRAD

Nr crt	LOCALITATEA	ZO NA	Spatii Comerciale lei/mp/sd	Birouri in Zone comerc lei/mp/sd	Spatii Industriale (inclusiv Birouri) lei/mp/sd	Platforme Betonate Lei/mp/sd
1	Brad	A	1500	1000	400	30
		B	1300	900	290	25
		C	1050	580	200	25
		D	720	400	170	20
2	Comune	A	400	220	200	15
3	Sate	A	250	170	130	15

**OBS:Spatiile hoteliere se asimileaza ca si valoare spatii administrative de birouri**



## 2.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI SI A TERENURILOR INTRAVILANE DIN COMUNELE SI SATELE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI BRAD



COMUNA	Sat Apartinator	Casa Lei/mp /sd	Teren Intravil Curti-cons lei/mp	Teren Intravilan Agricol Lei/mp	Anexe Gospodares Lei/mp/sd
<b>Brad –sate apartinat</b>	Mesteacan	550	5	3	110
	Potingani	400	3	1.6	80
	Ruda Brad	400	3	1.6	80
	Taratel	550	5	3	100
	Valea Brad	400	4	2.5	80
<b>Blajeni</b>	Blajeni	400	4	1.7	80
	Blajeni-Vulcan	330	4	1.7	66
	Cris	330	2.5	1.2	66
	Dragu Brad	310	2.5	1.2	62
	Grosuri	300	2,5	1.2	60
	Plai	300	2,5	1.2	60
	Ret	300	2,5	1.2	60
	Salatruc	300	2,5	1.2	60
<b>Buces</b>	Buces	310	2,5	1.2	62
	Buces-Vulcan	300	2,5	1.2	60
	Dupapiatra	300	2,5	1.2	60
	Grohotele	270	2,5	1.2	52
	Mihaileni	300	2,5	1.2	60
	Stanija	270	2,5	1.2	54
	Tarnita	270	2,5	1.2	54
<b>Bucuresci</b>	Bucuresci	550	3	1.7	110
	Curechiu	330	2,5	1.5	66
	Merisor	330	2,5	1.5	66
	Sesuri	330	2,5	1.5	66
	Rovina	330	2.5	1.5	66





	Mare de Cris				
<b>Vata de Jos</b>	Vata de Jos	550	4	2	110
	Basarabeasa	420	3	1.6	84
	Birtin	420	3	1.6	84
	Brotuna	450	3,2	1.7	90
	Cazanesti	330	2.8	1.6	66
	Ciungani	330	2.8	1.6	66
	Ociu	420	3,2	1.7	76
	Ocisor	420	3,2	1.7	76
	Pravaleni	350	3	1.6	70
	Prihodiste	350	3	1.6	70
	Tatarastii de Cri	350	3	1.6	70
	Tarnava de Cris	550	4	2	110
	Vata de Sus	340	3	1.8	68
<b>Valisoara</b>	Valisoara	380	3.5	1.8	76
	Dealul Mare	220	2,5	1.2	44
	Salistioara	220	2,5	1.2	44
	Stoeneasa	220	2,5	1.2	44
	Leaut	220	2,5	1.2	44
	Livada	220	2,5	1.2	44
	Obarsa	220	2,5	1.2	44
	Steia	220	2,5	1.2	44
	Titulesti	220	2,5	1.2	44
	Valea Mare de Cris	220	2,5	1.2	44





### 3. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEG

**Circumscripția JUDECATORIEI HATEG cuprinde :**

-orasul Hateg cu satele apartinătoare:Nalat-Vad  
Silvasul de Sus  
Silvasul de Jos

-13 comune cu satele apartinătoare:

- com.Baru Mare
- com.Banita
- com.Bretea Romana
- com.Bosorod
- com.Densus
- com.General Berthelot
- com.Pui
- com.Rachitova
- com.Rau de Mori
- com.Sarmisegetusa
- com.Salasil de Sus
- com.Santamaria Orlea
- com.Totesti




### 3.1 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Hateg, conform HCL 83/2013

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str.Aurel Vlaicu Aleea Centralei Al.Constructorilor Al.Trandafirilor Aleea Scolii Bdul N.Titulescu Bdul TVladimirescu Str.Independentei Str.Mtii Retezat Str.O.Densusianu Piata Bucura Piata Unirii Str.Sarmisegetusa	Str. Bisericii Str Carpati Str.Cimitirului Str.22 Decembrie Str.Florilor Str.Horea de la nr 2 la 102 A si de la 1 la 87 Str.I.L.Caragiale Str.Libertatii Str.Margaretelor Str.M.Eminescu Str.M.Viteazu Str.Progresului de la Nr 2 la 42 si de la 1 la 31 Str.Timisoarei Str. Traian Str.Uzinei Str.V.Alecsandri	Str.C.Porumbescu de La nr 44 la 58 si de la 45 la 47 Str.Decebal Str.Graniceri Str.Hunedoarei Str.Magnoliei Str.M.Kogalniceanu Str.Raul Mare Str.Stadionului Str.Suseni Str.Tineretului Str.Viilor Str.Andrei Saguna Str.Orizontului Str.Romulus Vuia Str.Victor Bontescu Str.Victor Babes Str.Nandra Pocanski Str.Dr.Valeriu Popovici Str.Tudor Arghezii Str Galesu Str Parcului Str Crangului Str Horea de la nr 104 la 158 si de la nr 89 La 139 Str.Oborului Str.Morilor Str Progresului de La nr 44 la 88 si	Str.Campului Str.Closca Str.Crisan de la Nr 18 la 44 Sat.Nalat-Vad Str.R.Galbena Silvasul de Jos Silvasul de Sus Str.Teilor Str.I.C.Bratianu Str.Salcamilor Str 1 Mai de la r la 40 si de la nr la 47





		<p>de la 33 la 63 StrCiprian Porumbescu de la nr2 la 42 si de la nr 1 la 43 Str Crisan de la nr2 la 16 si de la nr 1la 7A Str 1Mai de la nr 2 la 6 Si de la nr 1 la 15</p>	
---	--	--	--

### 3.2 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI, APARTAMENTELOR, GARAJELOR SI A TERENURILOR INTRAVILANE SITUATE IN ORASUL HATEG

Nr crt	Hateg, rang III Strada	ZO NA	Case Lei /mp/sd	Apart Lei /mp/sd	Garaje Lei /mp/sd	Teren Intrav Curti constr lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anexe Gospoc Lei/mp /sd
1	HATEG	A	1500	1300	450	45	30	250
		B	1350	1070	350	35	23	200
		C	900	780	200	25	15	100
		D	700	580	150	12	10	70
	Str.Raul Galbena	B	350		130	10		70
	Aleea Centralei Bl C1,C2,A3, Aleea Constructorului Bl B6,C6			300				
2	Comune apart	A	-	400	150	-		-
	Sate in comune	A	-	250	130	-		-

### 3.3 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN ORASUL HATEG, LOCALITATILE APARTINATOARE ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEG

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni -fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp	Alte Categorii Deterenu Lei/mp
Hateg	3.0	1.5	3	1.8	0.5
Hateg Localit apartinatoare	2.0	0.7	2	1,5	0.3
Centre de comuna	1.3	0.7	1.3	1,5	0.25
Sate	0.7	0.4	0.7	1,2	0.2

### 3.4 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCIALE, A BIROURILOR A SPATIILOR INDUSTRIALE, A GARAJELOR DIN ORASUL HATEG

Nr crt	LOCALITATEA	ZO NA	Spatii Comerciale lei/mp/sd	Spatii Industriale lei/mp/sd	Birouri in Zone comerciale lei/mp/sd	Platforme Betonate Lei/mp/sd
1	Hateg	A	1500	400	1000	30
		B	1200	300	800	25
		C	750	210	500	20
		D	450	185	300	20
2	Comune	A	400	220	200	10
3	Sate	A	200	150	100	10

OBS: Spatiile hoteliere se asemeleaza ca valoare spatiilor administrative de birouri





### 3.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE ,ANEXELOR GOSPODARESTI,A TERENURILOR INTRAVILANE DIN COMUNELE SI SATELE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI HATEC



COMUNA	Sat Apartinator	Case Lei/mp/sd	Teren Intravil Curti-Ctii lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anexe Gospodar Lei/mp/sd
<b>Baru Mare</b>	-	550	3,5	2.6	110
	Livadia	470	2	1.6	84
	Petros	400	2,5	1.7	80
	Valea Lupului	350	2	1.5	70
<b>Banita</b>		700	4	3	125
<b>HG868/2011</b>	Crivadia	350	2	1.6	75
	Merisor	350	2	1.6	75
<b>Bosorod</b>		500	3.5	2.6	110
	Alun	250	1,0	0.7	60
	Chitid	300	1,5	1.0	60
	Luncani	300	1,0	0.7	60
	Tarsa	300	1,0	1.0	60
	Ursici	200	1,0	0.7	40
	Bobaia	300	1.5	1.0	60
	Prihodiste	200	1.0	0.7	40
	Ciclovina	200	1.0	0.7	40
<b>Densus</b>	-	630	3,5	2.6	125
	Criva	400	1,5	1.0	80
	Hatagel	550	2,5	2	110
	Pestean	470	2,5	2	94
	Pestenita	450	2	1.5	90
	Poieni	300	1,5	1.0	60
	Stei	300	1,5	1.0	60
<b>Pui</b>	-	550	5	2.6	110
	Baiesti	350	1,8	1.0	70
	Federi	200	0.7	0.5	40
	Fizesti	150	0,7	0.5	30

	Galati	220	1,8	1.0	44
	Hobita	220	1,6	1.0	44
	Ohaba Ponor	220	0,7	1.0	44
	Ponor	300	1,5	1.0	60
	Rau Barbat	300	1,5	1.0	60
	Rusor	330	1,5	1.0	66
	Serel	220	0,7	0.7	44
	Uric	220	0,7	0.7	44
<b>RaudeMori</b>	-	630	5	2.2	126
	Brazi	280	3.5	2.0	56
	Clopotiva	630	4.5	2.2	126
	Ohaba Sibisel	220	0,7	0.8	44
	Ostrov	500	4,5	2.2	100
	Ostrovel	430	3,5	1.7	86
	Ostrovu Mic	500	4,5	2.2	100
	Sibisel	230	0,7	0.7	46
	Suseni	230	0,7	0.7	46
	Unciuc	430	3,5	1.8	86
	Valea Diljii	350	2,5	1.8	70
	Balan	100	1	1.0	20
Zona de agrement,case de vacanta	De la CHEHidroele trica in amonte cu exceptia loc Balan	1200	60	3.0	180
<b>Sarmisegetusa</b>	-	400	2,5	1.8	80
	Breazova	300	1,8	1	60
	Hobita Gradiste	250	1,8	1.2	50
	Paucinesti	250	1,8	1	50
	Zeicani	300	1,8	1.1	60
<b>SalasudeSus</b>	-	630	3,5	2.6	126
	Coroesti	250	1,5	1.0	50
	Malaesti	300	1,5	1.0	60
	Nucsoara	300	1,5	1.0	60
	Ohaba de subPiatra	450	2,4	1.5	90
	Paros	300	1,5	1.0	60
	Pestera	220	1.0	0.7	44
	Rau Alb	330	1,8	1.0	66
	Rau Mic	300	1,5	1.0	60
	Salasu de Jos	650	3,5	2.6	130
	Zavoi	250	1,6	1.0	50
<b>Zona de agrement</b>	<b>Nucsoara Carnic Dela viaduct insus</b>	430	10	2.0	70





<b>Santamaria Orlea</b>	-	650	4,5	2.8	130
	Balomir	300	1,5	1.0	60
	Barastii Hategului	470	4	3	94
	Bucium Orlea	350	1,8	1.3	70
	Ciopeia	420	1,8	1.5	84
	Sacel	430	3	2	86
	Sampetru	430	3	2	86
	Subcetate	400	2,5	1.5	80
	Vadu	350	1,5	1.0	70
<b>Totesti</b>	-	630	5	3.5	126
	Carnesti	500	4	2.5	100
	Copaci	400	1,8	1.0	80
	Paclisa	550	4	2.5	110
	Reea	500	2,5	1.5	100
<b>Breteia Romana</b>	-	450	3	2.0	90
	Batalar	380	1,8	1.0	76
	Bercu	380	1,8	1.0	76
	Breteia Streiului	400	2.4	1.5	80
	Covragiu	380	1,8	1.0	76
	Gantaga	380	1,8	1.0	76
	Maceu	380	1,8	1.0	76
	Rusi	400	1,8	1.0	80
	Ocolisu Mare	380	1,8	1.0	76
	Plopi	380	1,8	1.0	76
	Valcele	400	1,8	1.0	80
	Valcelele Bune	400	1.8	1.0	80
	Valceluta	380	1.8	1.0	76
<b>Rachitova</b>	-	380	1,8	1.0	76
	Boita	380	1,8	1.0	80
	Ciula Mare	400	1,8	1.0	80
	Ciula Mica	400	1,8	1.0	80
	Gotesti	300	1,5	0.7	60
	Mesteacan	300	1,1	0.7	60
	Valioara	330	1,5	1.0	66
<b>G-ral Berthelot</b>	-	550	4,5	2.5	110
	Craguis	380	1,5	0.8	76
	Farcadin	400	3	1.5	80
	Livezi	370	1,5	1.0	74
	Tustea	400	3	1.5	80



## 4.CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA

-**Municipiul Hunedoara**-localitate de rangul II-oras Hunedoara ca localitate componenta si patru sate apartinatoare:

- Bos
- Grosi
- Hasdat
- Pestisu Mare,localitati de rangul V

-**Orasul Calan** si 10 sate componente

-**8 comune** componente cu 33 sate componente:

- com.Bunila
- com.Cerbal
- com.Ghelari
- com.Lelese
- com.Lunca Cernii de jos
- com.Pestisul Mic
- com.Teliucul Inferior
- com.Toplita





## 4.1 Tabel cu zona de incadrare a strazilor din Municipiul Hunedoara conform HCL 133/2014

Nr crt	Localitate Rang	ZONA DE INCADRARE	
1	Municipiul Hunedoara Rang II	<p><b>ZONA A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-str Avram Iancu, nr 1-20</li> <li>-Bdul Corvin 1-16,</li> <li>-Bdul Dacia 1-43</li> <li>-Bdul 1 Decembrie 1918</li> <li>-str 22 Decembrie nr 1-6</li> <li>-Piata Florilor nr 1-8,</li> <li>-Piata Garii nr 2-2B,</li> <li>-str. George Enescu 1-20</li> <li>- Bdul Traian, nr 1-46</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Piata Iancu de Hunedoara 1-4,</li> <li>-str Ion Creanga nr 1-12</li> <li>-Bdul Libertatii 1-17</li> <li>-str. Libertatii, nr 1-27</li> <li>-str. M Viteazu, nr 1-46</li> <li>-str. Postei, nr 1-9</li> <li>-Bdul Rusca 4-10</li> <li>-Bdul Republicii 1-18,</li> <li>-Aleea Florilor</li> </ul>
2		<p><b>ZONA B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Aleea Mierlei nr 1-10</li> <li>-Aleea Ciocirliei, nr 1-6</li> <li>-Aleea Ciprian Porumbescu, 1-3</li> <li>-Aleea Parcului nr 2-4</li> <li>-str. Al. Vlahuta, nr 1-16</li> <li>-str. Bicz, nr 1-3</li> <li>-str. Bucegi, 1-8</li> <li>-Piata Eliberarii, nr 1-34</li> <li>-str George Topirceanu, 1-10</li> <li>-str. Gheorghe Baritiu, 1-31</li> <li>-str Ghe Lazar, nr 1-9</li> <li>-str G. Enescu 21-24</li> <li>-Str Th Aman nr 1-17</li> <li>-str C-tin Brancusi nr 1-17</li> <li>-str Caprioarei nr 1-4</li> <li>-str Martisorului nr 1-3</li> <li>-Str Stefan cel Mare nr 1-47</li> <li>-str Spiru Haret nr 1-8</li> <li>-str Laminorului nr 1-10</li> <li>-str Pictor Luchian nr 2-12</li> <li>-str Parangului nr 1-19</li> <li>-aleea Obor nr 5-50</li> <li>-str. Nicolae Grigorescu, 1-20</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Str Revolutiei 1-20</li> <li>-str George Topirceanu, 1-10</li> <li>-str. Gheorghe Baritiu, 1-32</li> <li>-str. I.L. Caragiale, nr 1-16</li> <li>-Piata Libertatii nr 2-35</li> <li>-str. Moldovei, nr 2-12</li> <li>-str. N. Balcescu nr 1-60</li> <li>-str. Pescarusului nr 2</li> <li>-Bdul 1848, nr 1-36</li> <li>-str. Gradinilor, nr 1-5</li> <li>-str. Victoriei, nr 1-23</li> <li>-str Ciprian Porumbescu nr 1-3</li> <li>-str Aurel Vlaicu nr 1-70</li> <li>-str Munteniei nr 1-8</li> <li>-str Cerbului nr 1-12</li> <li>-str C.D. Ghenea nr 1-14</li> <li>-str Pictor Nicolae Grigorescu 1-4</li> <li>--str Runcului nr 1-4</li> <li>-str Pictor Nicolae Tonita nr 1-8</li> <li>-str Transilvaniei nr 1-3</li> <li>-aleea Topitorului nr 1-6</li> <li>-aleea Turnatorului nr 1-9</li> <li>-aleea Otelarilor nr 1-6</li> </ul>



3

**ZONA C**

- Aleea Campului, nr 1-4
- Aleea Chizid, nr 1-22
- Aleea Cocsarilor, nr 1-8
- Aleea Constructorului, 1-8
- Aleea Crinilor, nr 3-9
- Aleea Drum Nou, nr 1-8
- Aleea Retezat, nr 1-8
- Aleea Viitorului nr 1-20A
- Aleea Zorilor nr 1-16
- str. Campului. nr 1-4
- str Crangului nr 1-2
- str. Chizid, nr 1-131
- str. C-tin Bursan, nr 1-39
- B-dul dacia nr 25-41
- B-dul Decebal, nr 1-77
- str. Eliberarii, nr 1-31
- str. Elisabeta Margineanu, 2-30
- str. Horea, nr 1-4
- str. Independentei nr 1-6
- str. Al. Odobescu, nr 1-22
- str. Arenei nr 1-6
- str. B. St. Delavrancea, nr 2-8
- str. Bogdan Voda, nr 1-7
- str. Muresului, nr 1-17
- str. Mioritei, nr 1-2
- str. Rozelor, nr 1
- str. Pinilor, nr 1-8
- str. Rindunicii, nr 1-8
- str. Simion Barnutiu, nr 1-39
- str. Timotei Cipariu, nr 1-35
- str. Zambilelor, nr 1-20
- str. Ctin Negruzzi, nr 1-16
- str. Jiului, nr 1
- str. Laminatorului, nr 1-18
- str Merilor 2-10
- str. Muntenia, nr 1-6
- str. Oltului, nr 1-4
- str. Parangului, nr 1-19
- str. Streiului, nr 1-8
- str. Stadion, nr 1-2
- B-dul Traian nr 18-28
- str. Teilor, nr 1-15
- str. T. Aman ,nr 17-47
- str. Trandafirilor, nr 1-33
- str. Transilvaniei, nr 1-8
- str. T Vladimirescu nr 1-66
- str. Victor Babes nr 1-80
- str Viorele nr 1-15
- Piata Unirii nr 1-17
- str. Carpati, nr 1-2, bloc 2-49
- str. Carol Davila, nr 1-51
- str. Cernei, nr 1-7
- str. Eroilor, nr 1-13
- str. Ghiocailor, nr 1-17
- str. Gheorghe Doja, nr 1-31
- str Gorunilor 1-33
- str. Popa Sapca, nr 1-48
- str. Privighetorilor nr 1-6
- str. Romanilor, nr 3-72
- str. Traian Vuia, nr 1-6
- str. Unirii, nr 1-8
- str Liliacului nr 1-22
- str Rovine 2-14
- str Crangului



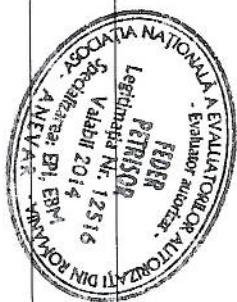
4

**ZONA D**

- Aleea Tineretului 1-44
- str. Alecu Russo, nr 1-54
- allea Biciclistilor nr 2-73
- str. Batiz 1-19, Bradet, nr 1-44
- str. Brazilor, nr 1-66
- str. Buituri, nr 1-95
- str. Carierei, nr 2-20
- str. M. Eminescu, nr 1-10
- str. Strandului, nr 1-19
- str. Salciei, nr 4-15
- str. Siretlui, nr 4-10
- str. Severin, nr 1-64
- Parc industrial DJ 687
- str. Padurii, nr 1-37
- str. Panait Cerna ,nr 1-18
- str Petofi Sandor 1-17



		<ul style="list-style-type: none"> <li>-str. Carpati,50-182</li> <li>-str.Castelului,nr 1-51</li> <li>-str.Carpinis,nr 1-22</li> <li>-str.Cuza voda ,nr 1-30,</li> <li>-str.Corbului,nr 1-10</li> <li>-str.Closca 1-24, Crisan,nr 1-13</li> <li>-str.Dacilor,nr 1-20</li> <li>-str.Dambului,nr 2-28</li> <li>-str.DimitrieCantemir,nr 1-22</li> <li>-str.Doinei,nr 1-15</li> <li>-str.Dr.Cantacuzino,nr 1-16</li> <li>-str.Dr.Stanca,nr 1-16</li> <li>-str.Dr.Marinescu,nr 1-35</li> <li>-str.Dorobantilor,nr 1-32</li> <li>-str.Dragos Voda,nr 1-38</li> <li>-str.Ecaterina Varga,nr 1-16</li> <li>-str.Emil Racovita,nr 1-10</li> <li>-str.Fagetului,nr 1-20</li> <li>-str.Furnalelor,nr 2-157</li> <li>-str.Furnicularului,nr 1-7</li> <li>-Gazometru,nr 1-76</li> <li>-str Gabriel Bethlen nr 1-22</li> <li>-str.General Magheru,nr 2-28</li> <li>-str.George Cosbuc,nr 1-26</li> <li>-str.Grigore Preoteasa</li> <li>-str.Ion Budai Deleanu,</li> <li>-str.Izvorului,nr 1-32</li> <li>-str.Ioan Slavici,nr 1-29</li> <li>-str.Latureni,nr 1-100</li> <li>-str.Liliacului,nr 1-22</li> <li>-str.9 Mai,nr 1-19</li> <li>-str.1 Mai,nr 1-5</li> <li>-str.Morii,nr 2-16</li> <li>-str George Vulcanescu,nr 1-56</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-str.Perintei,nr 1-35</li> <li>-str.Plesului,nr 1-26</li> <li>-str.Plopilor,nr 1-27</li> <li>-str.Pomilor,nr 1-16</li> <li>-str.Prutului,nr 1-13</li> <li>-str.Prunilor,nr 1-12</li> <li>-str. Primaverii nr 1-75</li> <li>-str.Racastie, str.Roma,nr 1-40</li> <li>-str.Rotarilor,nr 1-235</li> <li>-str.Rovine,nr 2-14</li> <li>-strsg.maj.Tr.Ciorogariu,1-30</li> <li>-mr Stanga Ioan M nr 1-22A</li> <li>-strSlt.DumitruMerticariu1-56</li> <li>-str.Spataru Milescu,nr 1-8</li> <li>-str.Sarmisegetusa,nr 1-76</li> <li>-str.Serei,nr 1-168, str Zlasti,1-15</li> <li>-str.Stejarilor,nr 1-96</li> <li>-str.Toamnei,nr 1-21</li> <li>-str.Tomis,nr 2-50</li> <li>-str.Urcusului,nr 1-112</li> <li>-str.Vasile Parvan,nr 1-13</li> <li>-str.Valea Seaca,nr 1-47</li> <li>-str.Voinii,nr 1-20, Viilor,nr 1-30</li> <li>-str.Vanatorilor,nr 2-33</li> <li>-str.Voicu Cneazu,nr 2-62</li> <li>-str.Soseaua Hunedoara-Santuhalm incl.Drumul Maneraul</li> <li>-str.Aleea Padurii,nr 1-22</li> <li>-Sate</li> <li>apartBos,Grosi,Hasdat,PestisuMa</li> <li>clusiv blocuri)</li> <li>-intrarea lanului nr 1-8</li> <li>-intrarea spicului nr 1-6</li> </ul>
--	--	---	--



**Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabelele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)**

## 4.2 Tabel cu zona de incadrare a strazilor din Orasul Calan Conform HCL 93/2013

Nr crt	Localitate Rang	ZONA DE INCADRARE	
1	Orasu Calan Hunedoara Rang III	<b>ZONA A</b> -Bradului 1 -Florilor 30,32 -Independentei 9,11,13,14,15,16,18 -Piata Libertatii 5A	-Lucian Blaga B,C,D,E -Ovid Densusianu 13A,13B -Policlinicii A,F,G -Streului -Traian A1
2		<b>ZONA B</b> -Aleea Scolii 22,23,25,26 -Bradului 2,3,4,5,6,7,8,9,10 -Florilor 20,22,24,26,28	-Independente 1,2,3,4,5,6,7,20 -Lucian Blaga 2,4 -Ovid Densusianu 1,2,3,4,6,7,7A,8,8A,10
3		<b>ZONA C</b> -Aleea Romana 3 -Bradului 11,12,13,15,17 -Florilor 1-18	-M Eminescu 3,5,7,9 -Pietei 1,5,5A,18D -Unirii 1,2,3,4,6
4		<b>ZONA D</b> -Orasul Vechi Calan,inclusiv zona industriala	-Criseni -Localitatea Streisangeorgiu

Localitati apartinatoare:

- Strei ,Batiz
- Strei-Sacel,Ohaba Streiului,Calanul Mic
- Valea Sangeorgiului,Nadastia de Sus,Nadastia de Jos
- Santamaria de Piatra,Sancrai,Grid



**Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabelele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)**



### 4.3 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARESTI, APARTAMENTE , TERENURI INTRAVILANE DIN MUNICIPIUL HUNEDOARA

ZONA	Apartamente Lei/mp/sd	Case Lei/mp/sd	Teren Intravilan Curti constructii Lei/mp	Teren Intravilan Agricol, Lei/mp	Anexe Gospoda resti Lei/mp/sd
Hunedoara A	1300	1500	80	40	280
Hunedoara B	1050	1250	60	28	240
Hunedoara C	800	1000	45	18	200
Hunedoara D	520	750	28	10	150
Bos, Grosi , Hasdat, Pestisu Mare, Zlasti	Pestisu Mare Blocuri 330	750	8	4	150
Zona agrement Cincis		1300	35	6	250
Zona agrement Gavojdia, Bos- Grosi		900	20	4	200



#### 4.4 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL HUNEDOARA , ORASELE APARTINATOARE ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Alte Terenuri Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp
Hunedoara	2.0	1.5	3.0	0.4	2,0
Calan	1.5	0.7	1.5	0.2	1.6
Hunedoara-localit apartinatoare	1,5	1.0	1.5	0.2	1,6
Centre de comuna	0,7	0,4	0.6	0.1	1,6
Sate	0,5	0,2	0.4	0.1	1.6





## 4.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR DE LOCUIT INDIVIDUALE CU ANEXE SI A TERENULUI INTRAVILAN SITUATE IN COMUNELE APARTINATOARE MUNICIPIULUI HUNEDOARA

LOCALITATEA	Case Lei/mp/sd	Teren Intrav Curticonstr Lei/mp	Teren Intravilan Agricol Lei/mp	Anexe Gospoda resti Lei/mp/sc
<b>Comuna Bunila</b>	400	2,5	1.8	80
Alun,Florese,Vadul Dobrii,Poienita Voinii	400	1,8	1.2	80
<b>Comuna Cerbal</b>	400	2,5	1.8	80
Aranes,Ciurpaz,Feregi,Poiana Rachitelui,Poienita Tomii	300	2	1.4	60
<b>Comuna Ghelari</b>	400	2,5	1.8	80
Govajdia,Ruda Plopi	320 260	1 0.7	0.7 0.5	64 52
<b>Comuna Lelese</b>	320	2	1.4	64
Cerisor,Runcu Mare,Sohodol	260	0,7	0.5	52
<b>Comuna Lunca Cernii de jos</b>	260	2	1.4	52
Ciumita,Meria,GuraBordului, Lunca Cernii de sus,Negoi	200	0,7	0.5	40
<b>Comuna Pestisul Mic, Manarau</b>	600	3,5	2.5	120
Josani,Nandru,Almasu mic	450	3	2.2	80
Cutin,Dumbrava Ciuplaz	400	3	2.2	80
<b>Comuna Teliucul inferior, Teliucul Superior</b>	550	3	2.2	110
Cincis-Cerna,Izvoarele	400	3	2.2	80
<b>Comuna Toplita</b>	550	2	1.4	110
Daraca,Gales,Hasdau	320	1,1	0.7	64
<b>Zone agreement</b>	1000	15	2.5	180



**4.6 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR  
IMOBILIARE TIP  
CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARES'  
TERENURI INTRAVILANE DIN ORASUL CALAN SI  
LOCALITATILE APARTINATOARE**

LOCALITATEA	CASE Lei/mp/sd	Apartam Lei/mp /sd	Teren Intravilan Curti-const Lei/mp	Teren Intravilan Agricol Lei/mp	Anexe Gospoda resti Lei/mp/s
CALAN zona A	1000	900	35	20	160
CALAN zona B	900	750	30	15	160
CALAN zona C	750	600	25	10	160
CALAN zona D	600	500	15	5	160
CRISENI-sat apart	450		4	3	64
NADASTIA-sat apart	360		3	2	64
GRID-sat apartinator	300		2.5	1.8	50
OHABA STREIULUI-	300		2.5	1.8	50
SACEL-sat apartinato	300		2.5	1.8	50
STERI SANGEORGIU-	500		4.5	2.5	65
VALEA SANGEORGI	340		2.5	1.8	58
SANCRAI SANTAMARIA PIATRA	300		2.5	1.8	50
CALANU MIC	300		2.5	1.8	50
BATIZ,STREI	400		3	2	58
TELIUCU INFERIOR		400			
GHELARI		350			
<b>Zone agreement</b>	900		15	3	150

Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabelele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)



## 4.7 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCIALE, INDUSTRIALE, a GARAJELOR DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA

LOCALITATEA	ZONA	SPATII COMER CIALE Lei/mp/sd Nu include teren	GARAJE Lei/mp/sd Nu include terenul	SPATII INDUSTRIALE Lei/mp/sd Nu include Terenul (cu exceptia celor de fostele platforme Siderurgice)
HUNEDOARA	A	1600	440	600
	B	1300	400	450
	C	1000	320	340
	D	800	230	240
CALAN	A B	750	180	380
CALAN	C D	550	180	300
COMUNE-SATE Alte localit		140	110	180



**4.8 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR  
COMERCIALE  
TIP BIROURI, PLATFORME BETONATE DIN  
CIRCUMSCRIPTIA  
JUDECATORIEI HUNEDOARA**

LOCALITATEA	ZONA	BIROU Zona com Lei/mp/sd	BIROU Zona ind Lei/mp/sd	PLAFORM BETONATE Lei/mp/sd
HUNEDOARA	A	1450	220	35
	B	1150	200	30
	C	900	170	25
	D	600	150	20
CALAN	A B	700	140	15
CALAN	C D	450	120	15
COMUNE-SATE Alte localitati		200	90	10





## 5 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE

Circumscripția JUDECATORIEI ORASTIE cuprinde :

- Municipiul Orastie
- orasul Geoagiu cu 10 sate apartinatoare:
- 6 comune cu 54 sate apartinatoare:
  - com.Balsa
  - com.Beriu
  - com.Martinesti
  - com.Orastioara de sus
  - com.Romos
  - com.Turdas



## 5.1 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in Municipiul Orastie(conf.HCL nr 147/2011)

ZONA A	ZONA B
<p>Str.Acad.David Prodan  Str.A.I.Cuza  Str.A.Saguna  Str.Arcului  Str.Avram Iancu  Str.Armatei nr 1,3,5,11,B12,17,32,34,36  38,43 si spatiile comerciale cu nr 15,30,31  Str.Aurel Vlaicu  Str.Balcescu  Str.C.D.Gherea  Str.Crisan ,de la nr 1 la 55 mai putin cele  dela 2 la 28,dela 30 la 86C  Str.Castaului  Str.Dealul Mic de la nr 1 la 87,respectiv  de la nr 2 la nr 50  Str Dominic Stanca  Str Dr Aurel Vlad  Bdul Eroilor numai  Bl 17,25,23B  Str.Cetatii  Str.Dacilor  Str.Decebal  Str.Dr I.Mihu de la  Nr 1 la nr 4  Str.Eminescu  Str.Erou OvidiuMunteanu fara 47,47A,49 si 81  Str.G.Cosbuc  Atr.G.Doja  Str.Ghe. Lazar  Str.O.Goga</p>	<p>Str. Armatei locuintele cu nr 15,30  si nr 31,fara nr 1,3,5,11,bl 2,17,32  34,36,38,43 si fara nr 35,39  Str.Campul Nou  Str Closca  Str Cojocarilor  Str.Crisan de la nr 2 la nr 28  Str Codrului fara locuinte si blocuri  (doar spatii comerciale si ind)  Str.Dr Ioan Mihu nr 5,6  Str.Eroilor locuintele de la nr  19,23,27,31,33 si 39  Str Erou Ovidiu Munteanu nr 47,  47A,49 si 81  Str Erou Moraru Calin Gabriel  Str Fundatura pana la nr 15  Str.Dealul Mic de la nr 87A la 117  de la nr 52 la 94:de la 153 la  165,respectiv 139B,140A si de la  141 la 149  Str.Horea,pana lanr 42,si nr 45C,  49A,49B si 56  Str. Ilarie Chendi  Str 9 Mai de la nr 1 la 21 si de la nr  Str Mihai Viteazu  Str Nicolae Titulescu nr 34 pana la  nr 46  Str.P.Maior  Str Pricazului de la nr 100 la 106  Str.Plantelor,nr 57,59,61 si nr 63</p>





Str.Gradistei  
Str George Enescu  
Str.G-ral Zanescu  
Str.G.Baritiu  
Str I.B.Deleanu  
Str.I.Creanga  
Str.Libertatii  
Str.Luminii  
Str.Liviu Rebreanu  
Str.1 Mai  
Str.9 Mai ,de la nr23 la nr 64  
Str Morii  
Str.Muresului  
Str.MihailKogalniceanu  
Str.N.Iorga  
Str.N.Titulescu faraNr 34 pana la 46  
Str Oituz  
Pta Aurel Vlaicu  
Piata Victoriei  
Str.Pandurilor  
Str.Popa Sapca fara Nr de la 23 la 25  
Str Plantelor fara nr 57,59,61 si 63  
Str.Primaverii  
Str Progresului pana la nr 92  
Str.Pricazului pana la nr 100 si nr 107  
Str.Stadionului  
Str,Unirii-blocurile si locuintele,de la nr 61A  
la 141 si nr 24,28A,30bis,30A,36,62,70,76,78,  
78D,78bis,80,29,30,31,47,49,55,81,149A si  
nr 105  
Str.Victor Babes  
Str.vasile Alecsandri  
Str.Viilor mai putin nr de la nr 29 la 53  
Str.Viitorului  
Str.T.Vladimirescu

Str.Popa Sapca nr 23 la 25  
Str Unirii locuintele de la nr 2 la  
78Bis si de la nr 29 la 61 B,mai put  
32,34,  
42A,44,45,53,54,56B,57,59,66,68,  
68A,70,72,72A si nr 74  
Str.Viilor de la nr 29 la 53  
Str Vanatorilor pana la nr 10



ZONA C	ZONA D
<p>Str.Armatei nr 35 ,39  Str Crisan de la nr 57,respectiv nr 88  Str Codrului-numai locuintele situate la bloc  Str dealul Mic de la nr 107A la 123,de la nr 126 la 139,139A,139C  Str Fundatura de la nr 15  Str Garii  Str Horea de la nr 43 la nr 49,nr 50,52 si de la nr 53 la 65  Str Dr Ioan Miha de la nr 7  Str Luncii de la nr 1 la nr 7B,4A,6,8,18  Str Vanatorilor de la nr 10A  Str Unirii,numerele 32,34,42A,44,45,53,54,56B 57,59,59A,66,68,68A,70,72,72A,74</p>	<p>Str.Al.Motilor  Str.Codrului numai locuintele insir  nr 24 si fara numar-zona locuinte  colonie  Str.Dealul Bemilor(subzonare)  Str.Dr.Stelian Ivascu  Str.Digului(subzonare)  Str.Luncii,bl 2,6,8,nr 4B si de  La 8A la 22 si nr 37 si  imobilele din Cubic  Str.Ing Nicolae Vaideanu  Str Progresului de nr 92  Str.Targului  Str Unirii bl 145 si 147 si  imobilele de la 147A respectiv 78B  Str Muzicantilor(subzonare)</p>





## 5.2 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI, APARTAMENTELOR, GARAJELOR A TERENURILOR INTRAVILANE SITUATE IN MUN ORASTIE

Zona	Orastie ,rang II  Strada	Case  Lei /mp/sd	Aparta mente  Lei/mp/sd	Garaje  Lei/ mp/sd	Teren Intrav Curti-cons lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anex Gosp Lei /mp/s
A	Orastie	1650	1400	600	100	70	320
B		1420	1180	550	70	50	270
C		1150	1050	470	35	25	200
D		900	900	400	25	18	160
	Fundaturii 1-11, Agromec	500		300	14	10	100
	D.Bemilor ,Digului, Muzicantilor	400		250	10	8	80
A	Geoagiu Oras Calea Romanilor	800	1300	470	25	20	140
B	Geoagiu Oras Alte strazi	550	1000	400	15	10	100
A	Geoagiu Bai Germisara	1400	1400	600	70	55	280
B	Geoagiu Bai Alte strazi	1000	1150	550	25	20	200
	Case de vacanta	1300		600	50	5	200
	Comune apartina		350	200			
	Sate apartinat		300	150			
	<b>Alte zone de agrement</b>	1100		270	30	5	250

### 5.3 VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE DIN LOCALITATILE CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE

Tipul terenului	Teren arabil Lei/mp	Pasuni -fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp	Alte Terenuri Lei/mp
Amplasament					
ORASTIE-zona A	2.0	1.2	2	2,0	0.3
ORASTIE-zona B	1.2	0.8	1	2.0	0.2
GEOAGIU	2.0	1.0	2	2,0	0.3
Centre de comuna	0.8	0.5	0.7	1,6	0.1
Sate	0.5	0.3	0.5	1,4	0.1

-zona A: Ceret, Drumul Pricazului, Sumustau, Campul Nou, Halanga, Sarituri, Lunca, Zavoii  
-zona B: Boarci, Rauri, Rompos, Peret, Drumul Romosului, Dealul Bemilor, Grebla, Binder Fructexport, Dealul Mic, Dealul Macelarilor, la Parc, Cioblea.



### 5.4 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCIALE, DE BIROURILOR, SPATIILOR INDUSTRIALE si a PLATFORMELOR BETONATE DIN MUN ORASTIE

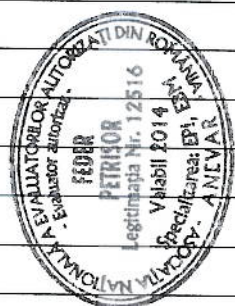
Nr crt	LOCALITATEA	ZO NA	Spatii Comerciale lei/mp/sd	Spatii Birouri (zone com) Lei/mp/sd	Spatii Industriale (incl birouri) lei/mp/sd	Platforme Betonate Lei/mp/s
1	Orastie	A	1700	1100	400	35
		B	1500	950	330	25
		C	1200	750	270	15
		D	800	400	220	15
2	Geoagiu Oras	A	800	500	350	15
		B	700	400	200	15
3	Geoagiu Bai	A	1500	900	350	30
		B	1200	500	200	15
4	Comune	A	500	250	120	10
5	Sate	A	300	160	80	10

OBS: Spatiile hoteliere se asemeleaza ca valoare spatiilor administrative de birouri



## 5.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE SI A TERENURILOR INTRAVILANE DIN LOCALITATILE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI ORASTIE

COMUNA	Sat Apartinator	Case Lei/mp/sd	Teren Intravilan Cuticonstr lei/mp	Teren Intravilan agricol lei/mp	Anexe Gospodare: Lei/mp/sd
<b>Balsa</b>		340	6	5.5	68
	Almas	220	3	2	44
	Ardeu	220	5	4	44
	Bunesti	150	3	2	30
	Galbena	150	3	2	30
	Mada	200	3	2	40
	Oprisesti	150	3	2	30
	Poenita	150	3	2	30
	Poiana	200	3	2	30
	Rosia	150	3	2	30
	Steuini	150	3	2	30
	Techereu	150	3	2	30
	Valisoara	150	3	2	30
	Voia	200	3	2	30
<b>Beriu</b>	-	650	12	10	130
	Castau	800	8	6	160
	Cucuis	380	4	3	68
	Magureni	200	3	2	40
	Orastioara jos	610	5	4	122
	Poeni	280	3	2	56
	Sereca	540	5	4	108
	Sibisel	540	5	4	108
<b>Geoagiu Oras</b>					
	Aurel Vlaicu	800	12	9	160
	Bacaia	280	4	3	56
	Bozes	300	5	4	60
	Cigmau	280	4	3	56



	Gelmar	800	10	8	160
	Homorod	280	4	3	56
	Mermezeu	180	3	2	36
	Renghet	280	4	3	56
	Valeni	180	3	2	36
<b>Martinesti</b>		400	3	1.8	80
	Dancu Mare	320	2.5	1.8	64
	Dancu Mic	320	2.5	1.8	64
	Jeledinti	320	2.5	1.8	64
	Magura	230	2.5	1.8	46
	Tamasasa	320	2.5	1.8	64
	Turmas	400	2.5	1.8	80
<b>Orastioara De sus</b>		650	3.5	1.8	130
	Bucium	400	2.5	1.8	80
	Costesti	680	2.5	1.8	136
	Costesti Deal	400	2.5	1.8	80
	Gradistea Mauc	300	2.0	1.5	50
	Ludesti	220	2.0	1.5	44
	Ludestii de jos	400	2.5	1.8	80
	Ocolisu Mic	400	2.5	1.8	80
<b>Romos</b>		750	12	9	150
	Ciungu Mare	200	3	2	40
	Pischinti	300	5	4	60
	Romosel	610	6	5	122
	Vaidei	400	4	3	80
<b>Turdas</b>		680	11	9	136
	Pricaz	680	10	8	136
	Rapas	580	6	5	116
	Spini	680	10	8	136





## 6. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PETROSANI

Circumscripția JUDECATORIA PETROSANI cuprinde:

- Municipiul Petrosani,
- Municipiul Vulcan
- Municipiul Lupeni
- Orasul Aninoasa
- Orasul Petrila
- Orasul Uricani

Localitățile apartinătoare:

- Zona de agrement Parang
- Zona de agrement Straja
- Zona de agrement Rusu
- Zona de agrement Campu lui Neag
- Zona de agrement Pasul Vulcan
- Lonea
- Iscroni
- Paroseni
- Campu lui Neag



## 6.1 TABEL CU ZONA DE INCADRARE A STRAZILO DIN MUNICIPIUL PETROSANI HCL 30/2000

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str.Al.Crangului	Str.Al.Treptelor	Str.Aradului	Str.Bucegi
Str.Al.Florilor	Str.6 August	Str.A.Muresan	Str.Carjei
Str.Al.Liliacului	Str.16 Februarie	Str.Anton Pann	Str.Closca
Str.Al.Trandafirilor	Str.Bazinului	Str.Aurel Vlaicu	Str.Dalja mare
Str.Al.Poporului	Str.Brazilor	Str.Aviatorilor	Str.Dalja Mica
Str.Al.Pinului	Str.Calea Romana	(FostaN.Gogiu)	Str.Funicularulu
Str.Avrám Iancu	Str.Caprioarei	Str.Botoni	Str.Muresului
Str.A.Saligny	Str.Cerbului	Str.Campului	Str.Noua
Str.Carpati	Str.Ciresilor	Str.Carbunelui	Str.Pesterea Bol
Str.Cimitirului	Str.Doinei	Str.Coasta	Str.Pestera
Centrul Civic	Str.Eroilor	Str.Cuza Voda	Str.Poligonului
Str.Closca	Str.Ghe.Lazar	Str.Cucului	Str.Progresului
Str.C-tin Mille	Str.11 iunie	Str.Dacia	Str.Rosia
Str.Constructorului	Str.Independentei	Str.Daranesti	Str.Sasa
Str.I.Creanga	Str.Magurii	Str.Dealului	Str.Slatinioara,d
Str.I.B.Deleanu	Str.1 Mai	Str.Digului	Lic De Info in s
Str.Decebal	Str.Maleia	Str.Ec.Teodoroiu	Str.Transilvania
Str.1decembrie1918	Str.Marasesti	Str.Egalitatii	
Str.22Decembrie	Str.Muncii	Str.Fabricilor	
Str. DN 66	Str.Oituz	Str.Garii	
Str.Enachita V	Str.Pacii	StrGeorge Enescu	
Str.Gelu	Str.PetruMaior	Str.Ghe.Baritiu	
Str.Gen.Dragalina	Str.Poenilor	Str.Ghe.Doja	
Str.Gen.VasileMilea	Str.Pomilor	StrGheorgheSincai	
Str.Horea	Str.Piscului	Str.Grivita Rosie	
Str.IntrareaEroilor	Str.Salcamilor	Str.I.L.Caragiale	
Str.9 Mai	Str.13 septembrie	Str.Imp.Traian	
Str.Minerului	-zone neasfaltate	Str.Izvorului	
Str.Mihai Viteazu	Str.Unirii	Str.Jiului	
Str.N.Balcescu	Str.Uzinei	Str.Livezeni	
Str.N.Iorga	Str.Viitorului	Str.Lunca	
Str.N.Titulescu	Str.Vilelor	Str.Mandra	
Str.Parangului	Str.Voievodului	Str.MateiBasarab	





<p>Str.Parangul Mic- - Zona agrement Str.Rovinei Str.13 Septembrie Zona asfaltata Str.St.O.Iosif Str.Slatinioara pana la Lic de informatica Str.Timisoara(pana la calea ferata) Str.Tineretului Str.Universitatii Zona Rusu Str.Zorilor</p>		<p>Str.Micu Klein Str.M.Eminescu Str.M.Kogalniceanu Str.Miorita Str.Minei Str.Nedeii Str.Oltului Str.Paraieni Str.Paunilor Str.Plaiului Str.Plopilor Str. Primaverii Str.Radu Sapca Str.Salatruc Str.Sarmisegetusa Str.Saturn Str.Sirenei Str.Soimilor Str.Stadionului Str.Stefan cel Mare Str.Tabacari Str.Timisoara(dupa calea ferata) Str.T.Maiorescu Str T.Vladimirescu Str.V.Alecasandri Str.Vasile Lupu Str.Venus Str.Visinilor Str.Vlad Tepes</p>	
---	---	--	--

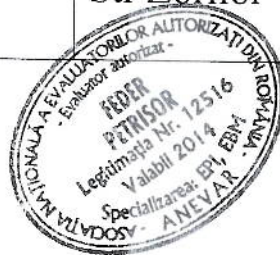
## 6.2 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in Mun. Vulcan conform HCL 45/2009

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str.Al.Muncii Str.Al.Pajistei STR.Al.Trandafirilor Str.Brazilor-cu Exceptia nr 6A si 6B Str.Caprioara(nr 1, 3,5,7,9,11,8,10,12,14) Str.Crisan Str.Crizantemelor Str.Dafinel Duinea Str.Decebal-pana la casele de colonie Str.Dorobanti Str.Ec.Teodoroiu Str.Fantanelor (Zona blocurilor) Str.Grivita Str.Ion Creanga Str.1 Iunie Str.Jiului Str.1 Mai Str.Marasesti Str.Morii(zona betonata) Str.M.Viteazu Str.N.Balcescu Str.N.Titulescu Str.Oituz Str.Parc Octogon Str.Parangului (Zona blocuri) Str.Peilor Str.Platoului Str.Plevnei Str.Pinului(zona	Str.Abator Str.Al.Lacrimioarelor Str.Al.Salcamilor Str.Bazinului Str.Cabanei Str.Caprioara Str.Carpati Str.Coroiesti Str.Crinului Str.Crividia-pana la Fosta scoala de calificare EM Vulcan Str.Fantanelor (Casele de colonie) Str.General Nic.Dascalescu Str.Valea Lupseasca Str.Morii(de la zona betonata in sus) Str.Paroseni-cu exceptiile din C si D Str.Parangului-(Zona caselor de Colonie) Pasul Valcan Str.Pinului,zona Caselor particulare Str.Plopilor Str.Seciului Str.Socaneasca Str.Valea Ungurului Str.Vulturului (Zona case colonie)	Str.A.Muresan Str.Arsului,ce nu este la zona D Str.Avram Iancu Str.Barierei Str.Valea Bleii Str.Brazilor,6A 6B Str.Buciumani Str.Caraiman Str.Crangului Str.Crividia,(cu exceptia ce este incadrata la zona B) Str.Dambovita Str.Dealului Str.Decebal(casele de colonie) Str.22 Decembrie Str.Florilor Str.Ghe.Baritiu Str.Gorunului Str.Independentei Str.Izvor Str.Libertatii Str.Liliacului Str.Merisor Str.Mestecenilor Str.M.Eminescu Str.Muntelui Parangului,ce nu este la zona B Str.Paroseni ,numere fara sot,de la 175 la	Str.Arsului,de la intersectia cu drumul spre EM Vulcan Str.Dealul Babi Str.Paroseni,zona Taul fara fund,Merintoni, Valea Lupului Obreja Str.Plesnitoarei



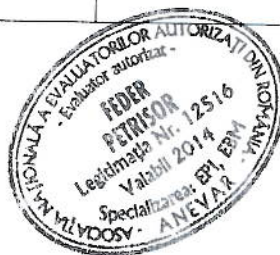


Blocurilor) Str.Preparatiei Str Romana Str Romanilor Str Romaneasca Str.Teodora Lucaciu Str.Traian(pana la Nr 31 inclusiv) Str.V. Alecsandri Zona blocuri	Str.V.Alecsandri (Case particulare) Str.Zavoiiului Zona de agrement Brazi	209 Str.Piscului Str.Retezat Str.St.O.Iosif Str.Straja Str Teiului Str Traian 2,4,6 Str T.Vladimirescu Str.Vacelelor Zona Cabanei Caprioara Str Zorilor	
--	---	--	--



### 6.3 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Uricani

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Toate blocurile De locuinte	Str.Sterminos Case individuale	Valea de brazi,	Str.Buta
Unitatile econom -exploat miniere -S.C Cuart SA -Preparatia -Ire -SC Autotranscom Vulcan -SC GoscomlocSA	Str.Bulzu Str.Mailat	Str. Dinoni Str.Bilugu Valea de Pesti Campu lui Neag	Str.Rostoveanu Str.Campu Mielului Str.Dodoconi



## 6.4 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in Mun. Lupeni conform HCL 122/2003

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str.Aleea Plopilor Str.Al.Lapusneanu Str.Aleea Castanilor Str.Aleea Gorunului Str.Aleea Liliacului Str.Aleea.Narciselor Str.Arinilor Str.Bucura Bdul Pacii Str.Carbunelui Str.Crinilor Str.Barbateni pana La Universal Edil Str.Constructorului Str.GheorgheSincai Str.Grivitei Str.Lucaci Tiberiu Str.Orhideelor Str.Parangului Str.Policlinicii Str.Spiru Haret Str.TVladimirescu Str.Trandafirilor Str.Vascoza Str.Viitorului de La Lic.Teoretic Pana la sfarsit,cu exceptia bl din zona B Str.Zorilor	Str Avram Iancu Str.Barbateni,de la Universal Edil Sa pana la hotarul cu orasul Uricani, plus casele dedeasupra Cimitirului Barbateni Calea Braii Str Cernei Str.Eroilor Str Garii Str I.L.Caragiale Str Marasesti Str.1 Mai Str.9 Mai STR Tineretului Str.Mierleasa Str M Sadoveanu Str Nicusor Gociu Str Padurarilor Str Plevnei Str.Pomilor Str Revolutiei Str.Vanatorilor1 si 2 Str.Vanatorilor pana la nr 26 inclusiv Str.Viitorului,blocurile 5,E1,K1,K2,K2b,M1,M1b precum si casele pozitiona mai sus de aceste blocuri de laG18 pana la Liceul Teoretic Str Vitos Gavrilă Statiunea Straja	Str.Apeductului Str 6 August Str.Ardealului Str.Arges Str.Bisericii Calea Vulcanului Str.Caraiman Str.Cerbului Str.Codrului Str30Decembrie Str.Frumoasa StrGeorge Cosbuc Str Independentei Str. Jiului Str Mierlasu Str.Morii Str.Muncii Str.Muresului Str.Paraul Rosia Str.Retezatului Str.Stadionului Str.Straja Str.Tusu StrVasileAlecsandru Str Vanatorilor,de la nr 27 inclusiv in ordine crescatoare Str Victoria Str Zanoaga	Str Andreonilor Str.Aurel Vlaia Str Brazilor Str.Capriorulu Str Cimpoiulu Str Dacilor Str.Dalmei Str.Dealul Ros Str.Decebal Str Doinei Str Fagului Str.Funicularu Str Fraternitati Str.Fluietului Str Ghiocelulu Str Infratirii Str.Libertatii Str.Luminii Str Lunga Str.Minerilor StrMosIoan R Str.Pandurilor Str.Pompierilo Str Progresului Str Salcamilor Str Scurta Str.Teiului Str.Traian Str.Ursului Str.Vulturilor



## 6.5 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in localitate: Aninoasa(conf HCL 71/2005)

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<p>-Str.Bujorului:bl A, A1,A2,B,C1,C2,C3 D,E,F</p> <p>-Str.Libertatii:bl A1,A2,G,H,I,K,J, 33,L,F</p>	<p>Str.Izvorului</p> <p>Str.Libertatii ;bl 17,19 21,23,25,26,27,29,35 36,38,40,42,43,44,58 70,74,85,94,95,97,99</p>	<p>Str.Banciloni</p> <p>Str.Bucuresti</p> <p>Str.Catanesti</p> <p>Str.Centru I si II</p> <p>Str.Cimitirului</p> <p>Str.Costeni</p> <p>Str.Danutoni</p> <p>Str.Ghe.Doja</p> <p>Str.Ghe Lazar</p> <p>Str.Horia</p> <p>Str.Izvorului</p> <p>Str.Jiului</p> <p>Str.Libertatii 101,104 106,107,108,109, 111,113,115,116, 116A,117,118,119, 120,121,123,125 127,129,131,133, 135,137,137,138, 139,140,141,145 si cele care nu sant in zona B</p> <p>Str.1 Mai</p> <p>Str.Martinesti</p> <p>Str.Mihai Eminescu</p> <p>Str.Mihai Sadoveanu</p> <p>Str.Progresului</p> <p>Str.Republicii</p> <p>Str.S.Barnutiu</p> <p>Str.Scolii</p> <p>Str.Uzinei</p> <p>Str.Valeni</p> <p>Str.Vulculesti</p>	<p>Str.Cocosva</p> <p>Str.Piscului</p>



## 6.6 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Petrila conform HCL 177/2006,HCL 187/2006 ,HCL 8/2013

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str Alexandru Sahia Str.6 August Str.Castanilor Str Carbunelui Str.Cocosului Str.22 Decembrie Str.Digului Str.Florilor Str.Gradistei Str.I.D.Sarbu Str.Muncii Str.Magura Str.8 Martie Str.Minei Str.M.Eminescu Str Prislop Str.Privighetorilor Str.Prundului Str.Republicii Str Rosia Statiile de captare Si tratare a apelor Str.T.Vladimirescu Str.Traian Vuia Str.Vulturului Incinta EM Lonea Incinta EM Petrila Incinta EP Petrila Statii captare apa pot	Str.Ana.Colda Str.Arenei Str.A.Vlaicu Str.Bicaz,Str Burdesti Str.Ciocarliei Loc.Cimpa Str.Crinului Str.Dacilor,Str.Dealulu Str.Dobraia Str.Dobresti,Str.Doine Str.G.Cosbuc Str.Grivitei Str.1 Iunie Str.Jiului,Loc Jiet Str.Libertatii Str.Liliacului Str.Luceafarului Str.Lunca Str.1 Mai,Str.1 Martie Str M Sadoveanu Str.N.Balcescu Str Nicolae Iorga Str.Pietii,Str.Predoni StrPrimaverii Str.Progresului Str.Randunicii Loc.Rascoala Str.Sarmisegetusa Str.Scolii,Str.Surianu Str Taia Str.Taii,StrTineretului Str.Trandafirilor	Str.Apeductului Str.Auselului Str.Avram Iancu Str.Bucuresti Str.B.St.Delavrancea Str.Carpati Str.Cimitirului Str.Closca Str.Crisan Str.G.Enescu Str.Horia Str.Independentei Str Infratirii Str.Ion Creanga Str.Izvorului Str.Lucian Blaga Str.Minerilor Str.N.Titulescu Str.Octavian Goga Str.Parcului Str.Parangului Str.Petre Ispirescu Str.Popi Str.Prieteniei Str.Soimilor Str.Stadionului Str.Voievodului	Str.Biraoni Str.Campului Colonia Cimpa Galeria Cimpa Str.Luminii Str.Mesteacanulu Str.Mosici Loc.Tirici Valea Cimpei





**6.7 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR, ANEXELOR  
GOSPODARESTI, GARAJELOR , APARTAMENTELOR  
INDIVIDUALE SI A TERENURILOR INTRAVILANE  
SITUATE IN LOCALITATILE APARTINATOARE  
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI PETROSANI**

Nr crt	LOCALIT	ZONA	Case Lei/mp /sd	Garaje Indiv duale Lei/mp /sd	Aparta- mente Lei/mp /sd	Teren Intrav Curti- constetii Lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anexe Gospo daresti Lei/mp /sd
1	PETROSANI	A	1500	480	1350	80	50	260
		B	1300	390	1180	55	32	220
		C	950	330	860	40	18	160
		D	750	270	700	10	8	120
	Zona Agrem. Parang,Rusu,		1200	400		90	5	260
	Zona Agreement Campu lui Neag,Pasul Valcan,alte zone		900	390		60	4	230
2	VULCAN	A	1200	330	900	55	30	220
		B	1000	250	750	43	20	160
		C	750	160	580	25	13	130
		D	600	120	370	15	8	96
3	LUPENI	A	1200	330	900	45	26	200
		B	900	220	750	35	20	154

		C	750	150	580	25	13	114
		D	450	100	300	15	8	86
	ZONA DE AGREMENT STRAJA		1400	600		80	6	300
4	PETRILA	A	1200	330	900	55	30	220
		B	950	250	750	42	20	170
		C	750	160	550	25	13	120
		D	600	120	370	15	8	90
6	ANINOASA	AB	650	100	250	10	5	100
	ANINOASA	CD	500	80	180	6	4	80
7	URICANI	AB	600	100	370	15	6	120
	URICANI	CD	500	80	280	8	2	90
	ISCRONI		650	100	280	7	3	120
8	PAROSENII	A	600	100	280	8	4	120
9	CAMPULUI NEAG	A	600	100		8	5	120
10	VALEA DE BRAZI	A	700	100		3	1	140



**6.8 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR  
EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL PETROSANI  
VULCAN,LUPENI,ORASELE si LOCALITATILE CARE  
APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA  
JUDECATORIEI PETROSANI**

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Alte terenuri Lei/mp	Terenuri Vegetati forestie Lei/mp
Petrosani	4.5	2	4.5	0.3	2,0
Vulcan	4.5	2	4.5	0.3	2,0
Lupeni	3.5	1.2	3.5	0.3	2,0
Petrila	4.5	1.5	3.5	0.3	2,0
Alte localitati Apartinatoare Circ not	1,5	0.6	1,5	0.15	2,0



## 6.9 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCILE,BIROURILOR,A SPATIILOR INDUSTRIALE,PLATFORMELOR BETONATE SITUATE IN LOCALITATILE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI PETROSANI

Nr crt	LOCALITATEA	ZONA	SPATII COMER. lei/mp/sd	SPATII INDUSTRI (inclusiv Birouri). lei/mp/sd	BIROU Zone com lei/mp/sd	Platforme betonate lei/lmp/s
1	PETROSANI	A	1550	600	1000	33
		B	1250	450	800	25
		C	950	300	680	21
		D	750	200	500	20
2	VULCAN	A	1400	350	850	15
		B	1180	300	750	12
		C	1000	250	500	11
		D	850	220	380	10
3	LUPENI	A	1250	340	700	20
		B	1000	200	580	15
		C	870	170	450	10
		D	700	140	350	10
4	PETRILA	A	1250	340	750	20
		B	1050	270	720	15
		C	900	180	600	15
		D	750	150	430	10
6	ANINOASA	A	750	180	360	10
		B	480	135	300	10
7	URICANI	A	550	135	200	7
8	ISCRONI	A	290	120	140	10
9	PAROSENII	A	250	120	180	10

OBS:Spatiile hoteliere se asemeleaza ca valoare spatiilor administrative de birouri.

