

# **RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE**

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)



**BENEFICIAR:  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ**

- DECEMBRIE 2009 -

# **RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA**

## **CAPITOLUL 1**

### **Introducere**

Subsemnatii: ing. Cimpean Vasile, experti tehnici atestati de Ministerul de Justitie, cu numar de legitimatie 3536-9985/08.07.1995 si ing. Fati Leontin cu numar de legitimatie 1485-1747, evaluator ANEVAR cu legitimatia nr.8758, aflati in evidenta Biroului judetean de expertize din cadrul Tribunalului Salaj, membru ai Societatii Generale a Expertilor Tehnici S.A. Salaj, am fost solicitati de catre Camera Notarilor Publici Cluj-Napoca sa efectuam prezentul Raport de expertiza tehnica de evaluare.

**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ**

## **CAPITOLUL 2**

### **Obiectivele si scopul raportului de expertiza tehnica - evaluare**

#### **Obiective:**

Conform solicitarii beneficiarului, prezenta lucrare isi propune reactualizarea valorii de tranzactie a constructiilor (locuinte - apartamente in blocuri de locuinte, case individuale si a anexelor acestora) si a altor categorii de constructii, precum si a terenurilor situate cadrul unitatilor administrativ teritoriale ale judetului Salaj.

#### **Scop:**

Scopul raportului de expertiza tehnica-evaluare, corespunde solicitarii beneficiarului: furnizarea unor informatii cu privire la valoarea de circulatie a imobilelor - constructii si terenuri - care in baza Codului Fiscal – art.77<sup>1</sup> – 77<sup>2</sup>, precum si normele metodologice de aplicare a acestuia, care sa poata fi luata in considerare la stabilirea impozitului pe transferul dreptului de proprietate si a altor dezmembraminte ale dreptului de proprietate precum si a onorariilor si tarifelor de publicitate imobiliara pentru tranzactiile imobiliare, din cadrul Birourilor Notariale din judetul Salaj.

## **CAPITOLUL III**

### **DIAGNOSTIC JURIDIC**

Lucrarea este intocmita pentru uzul exclusiv al Birourilor Notariale din unitatile administrativ teritoriale ale judetului Salaj.

## **CAPITOLUL IV**

### **BAZA LEGALA FOLOSITA**

In scopul realizarii obiectivelor comandate a fost utilizat urmatorul material bibliografic:

1. \* \* \* - Prescriptii tehnice de proiectare pentru constructii Vol. II  
(colectia STAS 10101/21-78; STAS 10110/0A-77; STAS 10101/1-91;
2. \* \* \* - Proiectarea betonului armat - Ed. D. P. - Bucuresti 1984;
3. \* \* \* - I. Terteza s.a. - Proiectarea betonului armat - Ed.D.P. 1988;
4. \* \* \* - A.Cristian si N. Iancu - Indrumar pentru expertiza tehnica imobiliara
5. \* \* \* - Normativ privind urmarirea comportarii in timp a constructiilor indicativ P 130 - 1988;
6. \* \* \* - Normativ tehnic de reparatii capitale la cladiri si constructii speciale - indicativ P  
95 - 1977;
7. \* \* \* - Decret nr. 93/1977;
8. \* \* \* - Decret nr. 256/1984;
9. \* \* \* - Decret nr. 61/1990;
10. \* \* \* - Legea nr.85/1992;
11. \* \* \* - H.G.R. 500/1994;
12. \* \* \* - Legea nr.112/1995;
13. \* \* \* - H.G.R. nr. 266/1994;
14. \* \* \* - H.G.R. nr. 653/1992;
15. \* \* \* - H.G.R. nr. 266/1994;
16. \* \* \* Ordinul MLPAT 4/D/26.09.1990 elaborat in baza HGR nr. 449/1990 si HGR nr.  
945/1990;
17. \* \* \* Normele MEF nr. 71906/29.05.92 elaborate conform HGR nr. 26/1992 si HGR  
nr.776/1991;
18. \* \* \* Indicii medii de reevaluare la nivelul preturilor HGR nr. 412/92; HGR nr. 177/93; HGR nr.  
179/93; si HGR 206/93;
19. \* \* \* Tabel sinoptic al indicilor medii de recalculare actualizare a valorii cladirilor si  
constructiilor speciale de la o etapa la alta in perioada 01.01.1965 - 15.03.2006,  
recomadati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania - sectia de constructii.
20. \* \* \* HGR nr. 834/1991;

21. \* \* \* Legea nr. 33/1991;
22. \* \* \* BCR - Norme tehnice nr. 2 - privind evaluarea fondurilor fixe;
23. \* \* \* Legea nr. 54/1982;
24. \* \* \* Decretul nr. 221/1960.
25. \* \* \* Comisia centrala pentru inventarierea se reevaluarea fondurilor fixe - Catalog nr. 107, 124.
26. \* \* \* Indicator de norme de deviz RpC, seria 1981;
27. \* \* \* Indicator de norme de deviz C, seria 1981;
28. \* \* \* Constatari si masuratori pe teren;
29. \* \* \* H.G. 1.546/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile si a celor forestiere
30. \* \* \* Informatii de la agentii imobiliare si din anunturile publicitare privind valorile de tranzactionare a imobilelor.

## **CAPITOLUL V – PREMIZELE EVALUARII**

### **5.1. Ipoteze speciale si conditii limitative**

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorilor, proprietatile nu sunt supuse nici unor restrictii sau limitări deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci, care ar putea influenta sau îngrădi dreptul de folosință al acestora. Evaluatorii au avut la dispozitie informatii de la consiliile locale din judetul Salaj si informatii culese de la agentii imobiliari.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

#### *Ipoteze :*

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile culese din teren si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate asupra clădirilor si terenurilor sunt valabile si marketabile;

- Proprietatea este evaluată liber de orice posesiune;
- Informatia furnizată de către terti este considerată de încredere dar nu i se acordă garantii pentru acuratete ;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă si luată în considerare în prezentul raport ;

- Nu am realizat o analiza a cladirilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau, inaccesibile acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemul cladirilor;
- Presupun ca nu exista nici un fel de contaminari si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea, nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminarilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
  - Situatia actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
  - Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Metoda comparatiilor de piată a fost aplicată pentru întreaga proprietate . Aplicarea corectă a metodei ar implica utilizarea analizei pe perechi de date, metodă complexă care ar conduce la valori foarte apropiate de valoarea de piată. Datorită insuficienței informațiilor legate de tranzacții de proprietăți similare (ca și drepturi de proprietate transferate, condițiile pietei, caracteristici fizice, etc.) analiza nu a putut fi efectuată pe perechi de date. S-a utilizat pentru analiza rezultatelor obtinute prin celelalte metode de evaluare metoda comparatiilor bazată pe analiza comparatiilor relative ;
- aplicarea metodei de rentabilitate a fost făcută luând în considerare intervalul în care se situează chiriile pe piată pentru spatii - asemănătoare și rata de capitalizare aferentă acestor spatii ;

Conditii limitative:

- Amplasamentele sunt sau nu racordate la rețeaua edilitara de apa și canalizare;
- Incalzirea spatiilor se realizeaza prin centrala proprie pe gaz; sau sobe cu combustibil solid sau lichid.

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate ;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil ;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport ;
- evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit planurile clădirilor și situațiile legate de chirie sau restricții (dacă există).

## **5.2. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.**

Obiectul evaluării îl constituie valoarea de piață a construcțiilor (locuințe-apartamente în blocuri de locuințe, case individuale și anexele acestora) și a altor categorii de construcții, precum și a terenurilor situate în cadrul unităților administrative teritoriale ale județului Salaj.

## **5.3. Scopul evaluării**

Scopul prezentului raport de evaluare este furnizarea unor informații cu privire la valoarea de circulație a imobilelor – construcții și terenuri – care în baza prevederilor Codului Fiscal, privind impozitul pe transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, să poată fi luată în considerare la stabilirea cuantumului impozitelor și onorariilor notariilor publice din cadrul Birourilor Notariale din județul Salaj.

## **5.4. Clientul și destinatarul lucrării**

Prezentul Raport de evaluare se adresează exclusiv Birourilor Notariale din județul Salaj.

## **5.5.Bazele evaluarii**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate mai sus. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

## **5.6.Sursele de informatii**

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

- documentele privind situatia juridica;
- informatii furnizate de producatori privind preturile de vanzare ale mijloacelor fixe comparabile cu cele aflate in teren, pentru stabilirea costurilor de inlocuire;
- indicii de actualizare a valorii constructiilor elaborati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania si aprobatii de MLPTL;
- Suport de curs pentru Evaluarea proprietatilor imobiliare- elaborat de ANEVAR – IROVAL editia 2005;
- Brosurile din colectia “Evaluarea rapida a constructiilor” – Ed.Matrix Rom
- Buletinele informative publicate de “Corpul Expertilor Tehnici din Romania”;
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

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

# **CAPITOLUL VI - PREZENTAREA DATELOR**

## **6.1 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **6.1.1.Descrierea pietei locale**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte

sensibila la situatia economica, situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea, structura si veniturile populatiei ).

### **6.1.2. Aspecte economico-sociale**

Cele mai importante societati comerciale din oras, a caror activitate sustine inca economia municipiului sunt: SILCOTUB S.A. ( producator de tevi si sarma) ELCOND S.A. ( producator de cabluri si conductori electrici), SILVANIA MICHELIN S.A. ( producator de anvelope) UNIVERSAL S.A (comert si confectii) S.C. IAIFO S.A. ZALAU (armaturi industriale) etc. Cea mai mare parte a angajatilor disponibilizati provin de la aceste societati. Privatizarea s-a realizat pentru o parte (SILCOTUB, ELCOND, SILVANIA) prin vanzarea pachetului de actiuni catre un actionar strain, ceea ce a dus la capitalizarea acestor agenti economici si eficientizarea activitatii dar si la reducerea numarului de salariati.

### **6.1.3. Echilibrul pietei**

La nivelul municipiului Zalău si in judet nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce priveste vanzari de imobile, piata pe care să se efectueze tranzactii regulate si care să poata oferi suficiente informatii în ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale acestui tip de imobile.

Se poate aprecia că această piață este oarecum “turbulentă”, nu este eficientă, iar influentele pe care le are mediul economic asupra acesteia sunt greu de cuantificat. Astfel, influenta modificărilor cursului de schimb leu-dolar-euro sau a altor modificări ale evolutiei economice nu se reflectă liniar în evolutia pietei imobiliare care în unele perioade poate suferi chiar o scădere în contextul în care leul se depreciază, cea mai importantă influență fiind cea a stării economiei.

In aceste conditii, având în vedere si caracteristicile acestui tip de tranzactii, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, în special în cazul spatiilor comerciale, oferta rămânând în unele cazuri în urma cererii iar în alte cazuri (in cartierele cu probleme sociale mari) devansând cererea. Piata proprietătilor rezidentiale este mai echilibrată, oferta fiind mai consistentă. O problemă care afectează echilibrul pietei este dificultatea finanțării achizitiei de proprietăți imobiliare în actualele conditii când rata dobânzii este destul de ridicată si contextului financiar mondial . Aceasta se reflectă în valoarea si volumul tranzactiilor. In mod uzual, achizitia unor astfel de bunuri (proprietăți imobiliare) se face, datorită valorii mari a acestora, prin institutii de finantare adecvate (ex. bănci ipotecare) care adaptează conditiile creditului la tipul de bunuri achizitionate.



## **CAPITOLUL VII**

### **Modul de desfasurare a expertizei**

Pentru aprecierea valorii actuale de tranzactionare a imobilelor care fac obiectul prezentului raport de expertiza si diferentierea acestei valori, s-a utilizat zonarea centrelor urbane conform Hotararilor Consiliilor Locale de zonare a acestora pentru stabilirea cuantumului impozitului pe cladiri si terenuri. Pentru mediul rural s-a facut gruparea comunelor cu satele apartinatoare pe grupe valorice, luandu-se in considerare criteriile valorice cum ar fi: distanta fata de centre urbane, importanta economica a zonei, zone declarate defavorizate, diversitatea utilitatilor existente, relief. Pentru fiecare zona sau grupa, s-au identificat si clasificat tipurile de imobile, functie de materialele din care au fost construite, suprafete, dotari cu utilitati, distante fata de retelele edilitare si vechimea acestora.

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

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

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

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

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

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

## **CAPITOLUL VIII**

### **Concluziile expertizei**

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

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

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

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

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

## A.MEDIUL URBAN A1. MUNICIPIUL ZALAU

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

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

Nr. camere	Grad confort	Supraf. Utila(mp.)	Valoare circulatie apartament ( Lei/ap.)	
			Zona A	Zona B
AP. 1 camera	Confort sport	37	67.340	61.500
	Confort I	30	52.570	47.900
	Confort II	23	41.900	41.470
	Confort III	20	27.000	23.000
AP. 2 camera	Confort sport	55	118.100	108.170
	Confort I	50	103.600	94.720
	Confort II	36	74.570	68.140
AP. 3 camera	Confort sport	78	163.860	150.450
	Confort I	65	131.970	121.070
	Confort II	48	104.180	95.790
AP. 4 camera	Confort sport	100	180.060	164.720
	Confort I	80	149.390	136.850
	Confort II	60	120.040	110.240

#### NOTA:

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

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

Nr. camere	Tip de marime	Suprafata utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)		
			Zona de amplasare a imobilului		
			A	B	C
AP. 1 camera	I A	37	69.920	64.743	61.190
	I	24	47.386	43.653	40.033
	II	20	30.000	25.000	20.000
AP. 2 camere	I B	61	130.967	123.538	119.757
	I A	58	120.118	111.264	106.780
	I	52	107.721	99.703	95.694
AP. 3 camere	I B	77	164.996	153.625	147.944
	I A	74	153.178	142.253	136.800
	I	66	136.572	126.797	122.018
AP. 4 camere	I B	93	199.339	195.244	189.677
	I A	90	186.267	183.654	179.674
	I	81	153.292	143.735	141.351
AP. 5 camere	I B	110	227.658	224.362	203.319
	I A	107	221.407	218.329	197.752
	I	98	210.036	202.863	195.586

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

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	73.400	68.000	64.200	59.100
AP. 2 camere	60	137.500	131.800	125.700	115.700
AP. 3 camere	80	173.200	161.300	155.300	142.900
AP. 4 camere	100	209.300	205.000	199.200	183.200

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

**Exemplu de calcul :**

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $173.200 \text{ lei} \times 120\% = 207.840 \text{ lei}$  ;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $173.200 \text{ lei} \times 120\% = 207.840 \text{ lei}$  ;

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

Nr. camere	Tip de marime	Suprafata utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)		
			Zona de amplasare a imobilului		
			A	B	C
AP. 1 camera	I A	37	59.430	55.030	52.010
	I	24	40.280	37.100	34.030
AP. 2 camere	I B	61	111.320	105.000	101.790
	I A	58	102.100	94.570	90.760
	I	52	91.570	84.750	81.340
AP. 3 camere	I B	77	132.870	123.710	119.130
	I A	74	123.350	114.550	110.160
	I	66	109.970	102.100	98.260
AP. 4 camere	I B	93	160.520	157.230	152.740
	I A	90	150.000	147.890	144.690
	I	81	123.430	115.750	113.820
AP. 5 camere	I B	110	183.320	180.670	163.730
	I A	107	178.290	175.820	159.240
	I	98	169.130	163.360	157.500

**NOTA:**

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

#### IV. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani	Peste 30 ani	Pana in anul 2000	Dupa anul 2000
		Valoare maxima (Lei/mp)			
ZONA A	Casa de locuit:	830	1800	1980	2070
	terase acoperite	56	69	76	79
	terase descoperite	37	46	51	53
ZONA B	Casa de locuit:	750	1610	1770	1852
	terase acoperite	54	66	73	76
	terase descoperite	35	44	48	51
ZONA C	Casa de locuit:	700	1520	1670	1748
	terase acoperite	50	62	68	71
	terase descoperite	34	42	46	48
ZONA D	Casa de locuit:	660	1430	1570	1645
	terase acoperite	48	59	65	68
	terase descoperite	32	39	43	45

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

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	Pret unitar (Lei/mp)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	2.400	2.200	2.100	2.100
	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	3.500	3.300	3.100	2.800
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la parter	3.260	2.900	2.710	2.400
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la etaj intermediar	2.930	2.600	2.430	2.150
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	220	200	180	160
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	600	550	500	400
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale	3.300	3.000	2.700	2.500
	Spatii pentru birouri – sedii administrative	3.100	2.800	2.600	2.300
Spatii cu alte destinatii	Constructii pentru spatii comerciale (prezentare-vanzare produse, inclusiv hotelier)	4.000	3.500	3.250	3.000
	Constructii industriale-destinate activitatilor productive(care nu au denumirea utilizata in acest tabel)	2.100	2.000	1.900	1.700
	Constructii cu structura metalica destinate productiei sau depozitarii	1.500	1.400	1.300	1.200
	Constructii pentru sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta)	1.900	1.700	1.600	1.400
	Magazii-ateliere (destinate prestarilor de servicii sau productie)	270	240	230	210
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pos bascul, remiza,etc)	550	500	450	400
	Platforme industriale	50	40	40	40
	Garaje	230	200	190	170
	Parcari	30	20	20	20

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

Denumire constructie	Valoarea (Lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
din caramida	700	650	600	550
din alte materiale	500	440	350	300
Beciuri (lei/mp.)	360	350	300	260
Garaje (lei/mp.)	510	490	400	350
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	340	280	260	260
- tabla	200	170	160	160
- lemn	80	70	60	60
Soproane (lei/mp.)	130	120	90	80
Grajd si sura (lei/mp.)	-	-	250	230

## VII. TERENURI – Zalau

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	Valoare de circulatie (Lei/mp.)	
	Curti - constructii	Alte categorii
A	160,00	90,00
B	140,00	80,00
C	110,00	60,00
D	70,00	30,00

Categoria de folosinta teren	TEREN EXTRAVILAN				
	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)				
	ZALAU			STANA	ORTELEC
	Zona I	Zona II	Zona III		
Arabil + faneata	16	11	9	2	2,50
Pasune	12	8	7	1	1,50
Vii-Livezi	13	9	8	2	2,50
Padure	3	3	3	2	2,50
Teren neproductiv	2	1,5	1,3	0,8	1,1

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri si constructii) din zonele A - D din tabel, privesc valorile de circulatie pentru imobilele (terenuri + constructii) din municipiul Zalau, incadrate pe aceste zone.
2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in zone cu restrictii de construire, valoarea de circulatie reprezinta 60% din valoarea imobilului din zona construibila aferenta;
3. Pentru imobilele (terenuri si constructii) situate in intravilanul localitatii Ortelec, valorile de circulatie reprezinta 60% din valorile de circulatie ale imobilelor (terenuri si constructii) din zona C respectiv D ale municipiul Zalau.
4. Pentru imobilele situate in Valea Mitii, inclusiv Strada Lupului, valorile de circulatie reprezinta 55% din valorile de circulatie ale imobilelor din municipiul Zalau, corespunzator zonarii (zona C sau D).
5. Pentru imobilele ( terenuri + constructii), situate in Stana, valorile de circulatie reprezinta 40% din valorile de circulatie situate in zona D a municipiului Zalau.
6. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF. cu precizarea ca valorile reprezinta fata de valorile din Zalau, urmatoarele nivele :  
 -pentru Ortelec : 40% ;  
 - pentru Valea Mitei : 50% ;  
 - pentru Stana : 30%  
 exclusiv pentru terenurile cu denumirile inscrise in lista de zonare, conform HCL Zalau nr. 189/20.07.2009.
7. La imobilele extravilane ce nu sunt inscrise in lista de zonare, se aplica valorile din tabel pentru Stana si Ortelec.

## A2. ORASUL SIMLEUL SILVANIEI

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
			A	B	C	D
AP. 1 camera	I A	37	43.500	41.330	39.260	37.300
	I	24	28.780	27.340	25.970	24.670
	II	20	22.000	20.000	19.000	18.000
AP. 2 camere	I B	61	72.290	68.680	65.250	61.990
	I A	58	65.860	62.570	59.440	56.470
	I	52	59.050	56.100	53.300	50.640
AP. 3 camere	I B	77	117.680	111.800	106.210	100.900
	I A	74	111.360	105.790	100.500	95.480
	I	66	99.310	94.340	89.620	85.140
AP. 4 camere	I B	93	140.820	133.780	127.090	120.740
	I A	90	136.280	129.470	123.000	116.850
	I	81	100.560	95.530	90.750	86.210

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

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	45.680	43.400	41.220	39.170
AP. 2 camere	60	76.570	72.110	68.510	65.090
AP. 3 camere	80	123.560	117.390	111.520	105.950
AP. 4 camere	100	147.860	140.470	133.440	126.780

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

**Exemplu de calcul :**

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $123.560 \text{ lei} \times 120\% = 148.272 \text{ lei}$  ;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $123.560 \text{ lei} \times 120\% = 148.272 \text{ lei}$  ;

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

Nr. camere	Tip de marime	Sup raf. Utila	Valoare apartament (Lei/ap.)			
			A	B	C	D
AP. 1 camera	I A	37	36.970	35.120	33.360	31.690
	I	24	24.460	23.240	22.080	20.980
AP. 2 camere	I B	61	61.450	58.380	55.460	52.690
	I A	58	55.980	53.180	50.520	47.990
	I	52	50.200	47.690	45.310	43.040
AP. 3 camere	I B	77	100.030	95.030	90.280	85.770
	I A	74	94.650	89.920	85.420	81.150
	I	66	84.420	80.200	76.190	72.380
AP. 4 camere	I B	93	119.700	113.720	108.030	102.630
	I A	90	115.830	110.040	104.540	99.310
	I	81	85.470	81.200	77.140	73.280

**NOTA:**

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

**IV. CASE DE LOCUIT**

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani	Peste 30 ani	Pana in anul 2000	Dupa anul 2000
		Valoare maxima (Lei/mp)			
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	490	1060	1170	1220
	terase acoperite	45	55	61	63
	terase descoperite	30	37	41	43
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	440	960	1060	1100
	terase acoperite	43	53	58	61
	terase descoperite	28	35	39	40
<b>ZONA C + D</b>	Casa de locuit:	420	910	1000	1050
	terase acoperite	40	50	55	58
	terase descoperite	27	33	36	38



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

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	Pret unitar (Lei/mp.)		
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
		ZONA A	ZONA B	ZONA C+D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1.750	1.500	1.400
	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.500	2.300	2.100
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la parter	2.400	2.200	2.000
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la etaj intermediar	2.360	2.090	1.960
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	180	160	130
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	460	430	340
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale	2.900	2.700	2.500
	Spatii pentru birouri – sedii administrative	2.800	2.600	2.400
Spatii cu alte destinatii	Constructii pentru spatii comerciale (prezentare-vanzare produse)	3.200	2.900	2.600
	Constructii industriale-destinate activitatilor productive(care nu au denumirea utilizata in acest tabel)	1.700	1.600	1.400
	Constructii cu structura metalica destinate productiei sau depozitarii	1.200	1.100	1.000
	Constructii pentru sedii administrative (birouri, vestiare, cabina poarta)	1.500	1.300	1.200
	Magazii-ateliere (destinate prestarilor de servicii sau productie)	200	180	160
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel, cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	450	400	350
	Platforme industriale	30	30	20
	Garaje	140	130	110
	Parcari	20	20	20

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

Denumire constructie	Valoarea (Lei/mp)		
	ZONA DE AMPLASARE		
	ZONA A	ZONA B	ZONA C+D
Bucatarie de vara			
din caramida	450	430	338
din alte materiale	270	250	198
Beci (lei/mp.)	273	238	163
Garaje (lei/mp.)	369	324	221
Magazii (lei/mp.)			
zidarie	191	159	127
tabla	103	86	68
lemn	43	36	28
Soproane (lei/mp.)	82	68	54
Grajd si sura (lei/mp.)	-	183	156

## VI. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	Valoare de circulatie (lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	80	28
B	70	25
C	50	20
D	40	16

TEREN EXTRAVILAN	
Categoria de folosinta teren	Valoarea de circulatie (Lei/mp)
	<b>SIMLEUL- SILVANIEI</b>
Arabil	1,10
Pasune	1,00
Vii-Livezi	1,90
Padure	1,10
Teren neproductiv	0,5

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri + constructii) din zonele A -C din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Simleul Silvaniei, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 60%, fata de valorile stabilite la zona C.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.

## A3. ORASUL JIBOU

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	Valoare apartament(lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	47.610	45.230	42.850	40.470
	I	24	35.620	33.840	32.050	30.280
	II	20	28.000	26.000	22.000	20.000
AP. 2 camere	I B	61	83.570	79.390	75.210	71.030
	I A	58	73.570	69.890	66.220	62.530
	I	52	68.840	65.400	61.950	58.510
AP. 3 camere	I B	77	109.020	103.570	98.120	92.670
	I A	74	101.140	96.080	91.020	85.970
	I	66	90.200	85.690	81.190	76.670
AP. 4 camere	I B	93	142.890	135.750	128.600	121.460
	I A	90	138.280	131.370	124.450	117.540
	I	81	117.900	112.010	106.110	100.220

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

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	49.990	47.490	44.990	42.490
AP. 2 camere	60	87.750	83.360	78.970	74.580
AP. 3 camere	80	114.470	108.750	103.030	97.300
AP. 4 camere	100	150.030	142.540	135.030	127.530

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

**Exemplu de calcul :**

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $114.470 \text{ lei} \times 120\% = 137.364 \text{ lei}$  ;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $114.470 \text{ lei} \times 120\% = 137.364 \text{ lei}$  ;

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	Valoare apartament(lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	40.480	38.460	36.430	34.410
	I	24	30.280	28.770	27.250	25.740
AP. 2 camere	I B	61	71.030	67.480	63.930	60.370
	I A	58	62.530	59.400	56.280	53.150
	I	52	58.510	55.580	52.660	49.730
AP. 3 camere	I B	77	92.670	88.040	83.410	78.770
	I A	74	85.970	81.670	77.370	73.070
	I	66	76.670	72.840	69.010	65.170
AP. 4 camere	I B	93	121.460	115.390	109.320	103.240
	I A	90	117.530	111.650	105.780	99.900
	I	81	100.220	95.210	90.190	85.190

**NOTA:**

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

**IV. CASE DE LOCUIT**

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani	Peste 30 ani	Pana in anul 2000	Dupa anul 2000
		Valoare maxima (Lei/mp)			
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	390	940	1030	1080
	terase acoperite	50	62	68	71
	terase descoperite	34	42	46	48
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	350	780	860	900
	terase acoperite	49	61	67	70
	terase descoperite	33	41	45	47
<b>ZONA C</b>	Casa de locuit:	330	800	880	920
	terase acoperite	48	59	65	68
	terase descoperite	32	39	43	45
<b>ZONA D</b>	Casa de locuit:	320	760	840	870
	terase acoperite	46	57	63	66
	terase descoperite	31	28	42	44

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

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	Pret unitar (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1.710	1.630	1.540	1.460
	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.400	2.150	2.025	1.950
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la parter	2.360	2.090	1.960	1.800
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la etaj intermediar	2.250	2.000	1.850	1.750
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	180	160	140	130
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	460	430	350	340
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale	3.000	2.700	2.500	2.400
	Spatii pentru birouri – sedii administrative	2.700	2.400	2.300	2.100
Spatii cu alte destinatii	Constructii pentru spatii comerciale (prezentare-vanzare produse)	2.700	2.400	2.100	2.000
	Constructii industriale-destinate activitatilor productive(care nu au denumirea utilizata in acest tabel)	1.600	1.400	1.300	1.200
	Constructii cu structura metalica destinate productiei sau depozitarii	1.200	1.100	1.000	900
	Constructii pentru sedii administrative (birouri, vestiare, cabina poarta)	1.300	1.200	1.100	1.000
	Magazii-ateliere (destinate prestarilor de servicii sau productie)	200	200	100	100
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel, cu rol auxiliar in productie, comerț (pod bascul, remiza, etc)	350	300	250	200
	Platforme industriale	30	27	18	18
	Garaje	160	144	126	117
	Parcari	20	18	9	9

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

Denumire constructie	Valoarea (Lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
din caramida	464,00	416,00	341,00	333,00
din alte materiale	305,00	273,00	231,00	225,00
Beci (lei/mp)	223,00	196,00	184,00	134,00
Garaje (lei/mp.)	369,00	324,00	303,00	222,00
Magazii (lei/mp.)				
zidarie	147,00	127,00	89,00	74,00
tabla	88,00	76,00	54,00	44,00
lemn	37,00	32,00	22,00	18,00
Soproane (lei/mp.)	68,00	55,00	47,00	41,00
Grajd si sura (lei/mp.)	-	177,00	150,00	125,00

## VII. TERENURI – JIBOU

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	Valoare de circulatie (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	50	25
B	40	20
C	27	13
D	10	6

TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)
	JIBOU
Arabil-fanete	1,4
Pasune	1,1
Vii-Livezi	1,5
Padure	1,4
Teren neproductiv	0,4

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele( terenuri + constructii) din zonele A -D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele situate pe strazile din orasul Jibou, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele ( terenuri + constructii) situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 60%, din valorile de circulatie ale imobilelor din zona D.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.

## A4. ORASUL CEHU SILVANIEI

### I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI

**DUPA DATA DE 01.01.1977**

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	47.460	46.040	42.360	37.270
	I	24	30.810	29.880	27.490	24.190
	II	20	18.000	16.000	14.000	12.000
AP. 2 camere	I B	61	67.170	65.150	59.940	52.750
	I A	58	63.890	61.970	57.010	50.170
	I	52	49.120	47.640	43.830	38.570
AP. 3 camere	I B	77	87.280	84.660	77.890	68.540
	I A	74	67.580	65.560	60.310	53.070
	I	66	62.240	60.380	55.550	48.880
AP. 4 camere	I B	93	105.150	101.990	93.830	82.570
	I A	90	95.050	92.200	84.820	74.640
	I	81	82.980	80.490	74.050	65.170

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

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	49.830	48.340	44.480	39.130
AP. 2 camere	60	70.530	68.410	62.940	55.390
AP. 3 camere	80	91.640	88.890	81.780	71.970
AP. 4 camere	100	110.410	107.090	98.520	86.700

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

**Exemplu de calcul :**

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $91.640 \text{ lei} \times 120\% = 109.968 \text{ lei}$  ;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $91.640 \text{ lei} \times 120\% = 109.968 \text{ lei}$  ;

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	40.250	39.040	35.920	31.610
	I	24	26.090	25.300	23.280	20.490
AP. 2 camere	I B	61	57.050	55.340	50.910	44.800
	I A	58	54.310	52.680	48.470	42.650
	I	52	41.720	40.470	37.230	32.770
AP. 3 camere	I B	77	74.150	71.920	66.170	58.230
	I A	74	57.460	55.730	51.270	45.120
	I	66	52.940	51.360	47.250	41.580
AP. 4 camere	I B	93	89.410	86.730	79.790	70.220
	I A	90	80.760	78.340	72.070	63.420
	I	81	70.530	68.410	62.940	55.390

**NOTA:**

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

**IV.CASE DE LOCUIT**

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani	Peste 30 ani	Pana in anul 2000	Dupa anul 2000
		Valoarea maxima (Lei/mp)			
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	360	850	930	980
	terase acoperite	42	51	56	59
	terase descoperite	28	35	39	40
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	350	760	840	920
	terase acoperite	54	67	74	81
	terase descoperite	27	33	36	40
<b>ZONA C</b>	Casa de locuit:	330	720	790	870
	terase acoperite	38	47	52	57
	terase descoperite	25	31	34	37
<b>ZONA D</b>	Casa de locuit:	315	680	750	830
	terase acoperite	36	45	50	55
	terase descoperite	23	29	32	35



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

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	Pret unitar (Lei/mp.)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1.400	1.260	<b>1.190</b>	1.120
	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.200	2.000	1.900	1.800
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la parter	2.030	1.800	1.680	1.560
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la etaj intermediar	2.030	1.800	1.680	1.560
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	170	153	145	<b>136</b>
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	430	380	360	340
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale	3.100	2.800	2.700	2.500
	Spatii pentru birouri – sedii administrative	2.300	2.100	2.000	1.900
Spatii cu alte destinatii	Constructii pentru spatii comerciale (prezentare-vanzare produse)	2.700	2.400	2.100	2.000
	Constructii industriale-destinate activitatilor productive(care nu au denumirea utilizata in acest tabel)	2.000	1.800	1.600	1.500
	Constructii cu structura metalica destinate productiei sau depozitarii	1.500	1.400	1.200	1.100
	Constructii pentru sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta)	1.700	1.500	1.300	1.300
	Magazii-ateliere (destinate prestarilor de servicii sau productie)	200	200	200	200
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel, cu rol auxiliar in productie, comerț (pod bascul, remiza, etc)	300	250	225	200
	Platforme industriale	30	30	20	20
	Garaje	180	160	140	140
	Parcari	20	20	20	20

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

Denumire constructie	Valoarea (lei/mp.)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Bucatarie de vara (lei/mp)				
din caramida	430	410	340	340
din alte materiale	340	310	260	240
Beci (lei/mp.)	220	190	130	130
Garaje (lei/mp.)	280	240	170	170
Magazii (lei/mp.)				
zidarie	146	106	84	67
tabla	88	64	50	40
lemn	37	26	21	17
Soproane (lei/mp.)	85	65	55	47
Grajd si sura (lei/mp.)	191	175	159	125

## VII. TERENURI – CEHU-SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	Valoare de circulatie (Lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	33	14
B	23	12
C	17	8
D	9	5

TEREN EXTRAVILAN	
Categoria de folosinta teren	VALOAREA DE CIRCULATIE Lei/mp.)
	<b>CEHU-SILVANIEI</b>
Arabil	1,1
Pasune	1,0
Vii-Livezi	1,4
Padure	1,1
Teren neproductiv	0,3

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele ( terenuri + constructii) din zonele A - D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Cehu Silvaniei, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 60% din valoarea de circulatie a imobilelor situate in zona D.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.

**B. MEDIUL RURAL**  
(centre de comune + satele apartinatoare)

**I. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI**

Nr. camere	Tip marime	Suprafata utila (mp)	Valoare apartament (Lei/ap)			
			Grupa A	Grupa B	Grupa C	Grupa D
			Valoare apartament (Lei/ap)	Valoare apartament (Lei/ap)	Valoare apartament (Lei/ap)	Valoare apartament (Lei/ap)
Apartament cu 1 camera	I A	37	37.810	34.200	30.560	28.380
	I	24	26.030	21.240	18.410	16.990
Apartament cu 2 camere	I B	61	48.450	39.590	33.270	27.540
	I A	58	46.080	37.640	31.640	26.180
	I	52	38.190	30.810	26.410	22.500
Apartament cu 3 camere	I B	77	56.530	45.620	39.110	34.760
	I A	74	52.440	41.760	34.800	32.010
	I	66	46.840	37.240	31.040	28.550
Apartament cu 4 camere	I B	93	73.910	55.100	47.230	40.230
	I A	90	66.030	50.790	45.710	38.940
	I	81	59.380	47.990	44.180	36.570

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

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	Valoare apartament (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	39.700	35.910	32.090	29.800
AP. 2 camere	60	50.870	41.570	34.930	28.920
AP. 3 camere	80	59.360	47.900	41.070	36.500
AP. 4 camere	100	77.610	57.860	49.590	42.240

**Nota :**

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

**Exemplu de calcul :**

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

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

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

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

- 2) Pentru un apartament de 3 camere- zona A, cu o suprafata de 102 mp ;  
 Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :  
 $102 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.275$  (rezulta o suprafata cu 27,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;  
 Valoarea apartamentului va fi :  $59.360 \text{ lei} \times 120\% = 71.273 \text{ lei}$  ;
- B.** Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este aceea corespunzatoare gradului de confort cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelulde mai sus.

### III. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani	Peste 30 ani	Pana in anul 2000	Dupa anul 2000
		Valoare maxima (Lei/mp)			
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit	250	320	470	890
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit	200	260	380	710
<b>ZONA C</b>	Casa de locuit	180	230	340	630
<b>ZONA D</b>	Casa de locuit	140	180	270	500

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

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	Pret unitar (Lei/mp.)
Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	930
	Spatii comerciale amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	820
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la parter	800
	Spatii pentru birouri –sedii administrative la etaj intermediar	800
	Terasa acoperita	110
	Terasa descoperita	150
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale	1.330
	Spatii pentru birouri – sedii administrative	1.330
Spatii cu o alta destinatie	Constructii pentru spatii comerciale (prezentare-vanzare produse)	2.000
	Constructii industriale-destinate activitatilor productive(care nu au denumirea utilizata in acest tabel)	1.670
	Constructii cu structura metalica destinate productiei sau depozitarii	1.330
	Constructii pentru sedii administrative	1.330
	Magazii-ateliere (destinate prestarilor de servicii sau productie)	160
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel, cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	180
	Platforme industriale	20
	Garaje	110
	Parcari	10

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

Denumire constructie	Grupa A	Grupa B	Grupa C	Grupa D
	Valoare (Lei/mp)	Valoare (Lei/mp)	Valoare (Lei/mp)	Valoare (Lei/mp)
Bucatarie de vara din caramida	312,00	299,00	250,00	188,00
Bucatarie de vara din alte materiale	221,00	182,00	250,00	188,00
Beci (lei/mp.)	76,00	58,00	42,00	34,00
Garaje (lei/mp.)	117,00	90,00	65,00	52,00
Magazii, soproane (lei/mp.)				
zidarie	36,00	27,00	22,00	18,00
tabla	21,00	16,00	13,00	11,00
lemn	9,00	7,00	6,00	4,00
Grajd + sura (lei/mp)	70,00	56,00	48,00	43,00

### NOTA:

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

Valorile de circulatie pentru imobilele situate in satele apartinatoare, reprezinta 60% din valoarea de circulatie a imobilelor din centru de comuna apartinatoare.

## VI. TERENURI

Grupa	INTRAVILAN		EXTRAVILAN	
	Valoare de circulatie (Lei/mp.)		Categoria de folosinta	Valoare de circulatie (Lei/mp.)
	Curti-constructii	Alte categorii		
A	9,80	3,70	Arabil-faneata	1,00
			Pasune	0,70
			Vii-livezi	1,20
			Paduri	1,60
			Teren neproductiv	0,15
B	5,60	2,10	Arabil-faneata	0,90
			Pasune	0,60
			Vii-livezi	1,10
			Paduri	1,20
			Teren neproductiv	0,15
C	4,20	1,60	Arabil-faneata	0,80
			Pasune	0,50
			Vii-livezi	0,90
			Paduri	1,00
			Teren neproductiv	0,15
D	2,80	1,10	Arabil-faneata	0,70
			Pasune	0,40
			Vii-livezi	0,80
			Paduri	0,80
			Teren neproductiv	0,15

### NOTA:

Valorile de circulatie pentru terenuri sunt valabile pentru centrele de comune.

Pentru satele apartinatoare, valorile de circulatie ale terenurilor reprezinta 60% din valoarea din centrele resedinta de comuna

Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.

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

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

Zalau – Decembrie 2009

## ANEXA NR.1

### 1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- INTRAVILAN

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

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

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

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



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

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

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

## 1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- EXTRAVILAN

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

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

### **ZONA II(B)**

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

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

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

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

## 2. ZONAREA ORASULUI SIMLEUL SILVANIEI

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

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

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

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

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

#### 4.ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI

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



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

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

## OPIS

TITLU	Pagina
CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE	2
CAPITOLUL 2 – OBIECTIVELE SI SCOPUL RAPORTULUI DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE	2
CAPITOLUL 3 – DIAGNOSTIC JURIDIC	3
CAPITOLUL 4 – BAZA LEGALA FOLOSITA	3
CAPITOLUL 5 – PREMISELE EVALUARII	4
CAPITOLUL 6 – PREZENTAREA DATELOR	7
CAPITOLUL 7 – MODUL DE DESFASURARE A EXPERTIZEI	9
CAPITOLUL 8 – CONCLUZIILE EXPERTIZEI	10
A. MEDIUL URBAN	11
A1. MUNICIPIUL ZALAU	11
A2. ORASUL SIMLEUL-SILVANIEI	15
A3. ORASUL JIBOU	19
A4. ORASUL CEHU SILVANIEI	23
B. MEDIUL RURAL	27
<b>ANEXA NR.1</b>	30
ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- INTRAVILAN	30
ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- EXTRAVILAN	36
ZONAREA ORASULUI SIMLEUL SILVANIEI	38
ZONAREA ORASULUI JIBOU	39
ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI	40
ZONAREA MEDIULUI RURAL	41