

6.3. Exprimarea valorii de piata

A.MEDIUL URBAN A1. MUNICIPIUL ZALAU

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

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

Nr. camere	Grad confort	Supraf. Utila(mp.)	VALOAREA DE CIRCULATIE APARTAMENT (Lei / ap.)	
			Zona A	Zona B
AP. 1 camera	Confort sporit	37	60.450	55.220
	Confort I	30	47.200	43.010
	Confort II	23	37.620	37.230
	Confort III	20	24.240	20.650
AP. 2 camera	Confort sporit	55	106.030	97.100
	Confort I	50	93.010	85.030
	Confort II	36	66.950	61.170
AP. 3 camera	Confort sporit	78	147.110	135.070
	Confort I	65	118.470	108.700
	Confort II	48	93.520	86.000
AP. 4 camera	Confort sporit	100	161.650	147.870
	Confort I	80	134.120	122.860
	Confort II	60	107.770	98.970

NOTA:

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

II. APARTAMENTE CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI DUPA DATA DE 01.01.1977

Nr. camere	Tip de marime	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap)		
			Zona de amplasare a imobilului		
			A	B	C
AP. 1 camera	IA	37	67.100	62.000	58.700
	I	24	45.400	41.900	38.300
	II	20	28.700	24.000	19.200
AP. 2 camere	IB	61	125.600	118.500	114.800
	IA	58	115.200	106.700	102.400
	I	52	103.300	95.600	91.800
	II	42	83.400	76.700	73.900
AP. 3 camere	IB	77	158.200	147.400	141.900
	IA	74	146.900	136.400	131.200
	I	66	130.900	121.600	117.000
AP. 4 camere	IB	93	191.200	187.200	181.900
	IA	90	178.600	176.100	172.300
	I	81	147.000	137.900	135.500
AP. 5 camere	IB	110	218.300	215.200	195.000
	IA	107	212.400	209.400	189.600
	I	98	201.400	194.600	187.600

III. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	70.300	65.200	61.600	56.700
AP. 2 camere	60	131.900	126.400	120.500	110.900
AP. 3 camere	80	166.000	154.700	148.900	137.000
AP. 4 camere	100	200.600	196.600	191.000	175.600

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

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

Exemplu de calcul :

- 1) Pentru un apartament cu 3 camere, zona A si o suprafata de 98mp,;
Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :
 $98 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.225$ (rezulta o suprafata cu 22,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;
Valoarea apartamentului va fi : $166.000 \text{ lei} \times 120\% = 199.200 \text{ lei}$;
- 2) Pentru un apartament de 3 camere, zona A cu o suprafata de 102 mp ;
Se verifica daca suprafata este mai mare cu 20%, decat suprafetele din tabel :
 $102 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 1.275$ (rezulta o suprafata cu 27,5% mai mare decat suprafata din tabel) ;
Valoarea apartamentului va fi : $166.000 \text{ lei} \times 120\% = 199.200 \text{ lei}$
- 3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;
Se verifica daca suprafata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :
 $71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$ (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;
Valoarea apartamentului va fi : $70.300 \text{ lei} \times 140\% = 98.420 \text{ lei}$;