

### 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 acea 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 :  $70.300 \text{ lei} \times 140\% = 98.420 \text{ lei}$  ;