# STUDIU DE PIATA PRIVIND VALORILE MINIME CONSEMNATE PE PIATA IMOBILIARA IN ANUL 2017, VALABIL PENTRU ANUL 2018- JUDETUL SALAJ

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)




- DECEMBRIE 2017-

ELABORATOR:
SC CONCRET DESIGN PLUS SRL
- Inginer Cimpean Vasile;
- Inginer Moldovan Vasile

SC CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

# REZUMAT

Privind "**Studiu de piata privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara in anul 2017, valabil pentru anul 2018"** situate pe teritoriul administrativ al judetului Salaj.

1. Studiu de piata a fost elaborat pentru estimarea si fundamentarea unor **valori unice** pentru bunurile imobile(constructii, terenuri si altele) situate in judetul Salaj, pentru uzul exclusiv al Birourilor Notariale din judetul Salaj.

2. Valorile unice estimate vor fi utilizate pentru stabilirea **valorii de baza** a proprietatilor imobiliare, in vederea calcularii veniturilor obtinute de persoanele fizice sau juridice, din transferul proprietatilor imobiliare, in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.

3. in conformitate cu prevederile Codului Fiscal si modificarilor ulterioare in care se stipuleaza ca expertizele intocmite vor avea in vedere stabilirea unei **valori unice** fara a mai stabili valori minime si maxime, ori a unor criterii tehnice prin care sa se poata stabili, in mod obiectiv, valorile de circulatie pentru bunurile imobile supuse impozitarii, evaluatorul a estimat prim metode statistice o **valoare de piata orientativa** pentru fiecare tip de proprietate imobiliara din cadrul raportului.

CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - ANEVAR - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM

## CUPRINS


REZUMAT ..... 2
CUPRINS ..... 3

**CAP.I. PREMISELE STUDIULUI DE PIATA**

1.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE ..... 4

1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI ..... 5

1.3. DATA EVALUARII ..... 6

1.4. SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE ..... 6

1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE ..... 6

**CAP.2. BAZELE EVALUARII GLOBALE**

2.1. VALOAREA ESTIMATA ..... 7

2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE ..... 8

2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE ..... 9
2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile ei ..... 9
2.3.2. Definirea pietei ..... 10
2.3.3. Analiza cererii ..... 10
2.3.4. Analiza ofertei competitive ..... 11
2.3.5. Echilibrul pietei ..... 12

**CAP.3. MODUL DE DESFASURARE A STUDIULUI DE PIATA** ..... 13

3.1. METODOLOGIA DE EVALUARE ..... 14

**CAP.4. CONCLUZIILE STUDIULUI** ..... 15

**CAP.5. BAZA LEGALA FOLOSITA** ..... 16

**CAP.6. REZULTATELE EVALUARII**

6.1 REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI ..... 16

6.2 CERTIFICARE ..... 16

6.3 EXPRIMAREA VALORII DE PIATA ..... 18

MUNICIPIUL ZALAU ..... 18

ORASUL SIMLEU-SILVANIEI ..... 28

ORASUL JIBOU ..... 36

ORASUL CEHU SILVANIEI ..... 44

MEDIUL RURAL ..... 52

**CAP.7. ANEXE**

ANEXA NR. 1- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU-INTRAVILAN ..... 60

ANEXA NR. 2- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU - EXTRAVILAN ..... 68

ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI ..... 70

ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI JIBOU ..... 72

ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI ..... 73

ANEXA NR. 6- ZONAREA MEDIULUI RURAL ..... 74



UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

# CAPITOLUL I – PREMIZELE STUDIULUI DE PIATA

## 1.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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

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

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

- Evaluatorul prin natura muncii sale **nu este obligat sa ofere in continuare asistenta** sau sa depuna marturie in instanta relativ la obiectul prezentului studiu, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Raportul este valabil in **conditiile economice, fiscale, juridice si politice** de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se modifica concluziile acestui sudiu de piata isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie** la data efectuarii lucrarii, existand posibilitatea existentei si altor informatii de care sa nu fi avut cunostiinta;
- Intrarea in posesie a unei copii a acestui studiu nu implica **dreptul de publicare sau mediatizare** a acestuia fara acordul prealabil al evaluatorului (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului);
- Nu au fost disponibile informatii privind **dreptul de proprietate** asupra proprietatilor imobiliare analizate, acestea presupunandu-se ca fiind valabil si marketabil. Proprietatile sunt evaluate presupunandu-se ca acestea sunt detinute in mod responsabil, sunt administrate competent si sunt disponibile cele mai bune utilizari;
- Nu au fost executate **studii si masurataori,** datele relative la dimensiuni si caracteristici constructive fiind obtinute din surse considerate de incredere;
- Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor **reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare,** in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul studiu de piata;
- Nu am realizat o analiza a cladiriilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau, inaccesibile acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest studiu nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemul cladirilor;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
ANEVAR
CUI 3504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

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

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

- Previzionarile incluse in acest studiu de piata sunt utilizate pentru a asista in procesul de evaluare si sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei si evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei;

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

**- Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GME 630-Evaluarea bunurilor imobiliare :** nu au fost intreprinse inspectii fizice ale proprietatilor imobiliare analizate.

**- Deviere de la Standardul International de Practica in Evaluare GME 630-Evaluarea bunurilor imobiliare :** evaluatorul nu a avut acces la documente juridice privind dreptul de proprietate, nefiind cercetate eventualele dezmembraminte, restrictii, sarcini, inchirieri, sau alte limitari ale dreptului de proprietate.

## 1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI

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

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

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUI 35042... CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## 1.3. DATA EVALUARII

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind tranzactiile imobiliare la nivelul judetului Salaj, realizate in perioada septembrie-decembrie 2017.

Data finalizarii raportului de evaluare este data de 15.12.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

## 1.4. SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest studiu de piata sunt :

- informatii existente in baza de date a evaluatorului;
- informatii oferite de birourile notariale din judetul Salaj;
- informatii regasite in ziare de mica publicitate, site-uri specializate;
- alte informatii existente in bibliografia de specialitate;

## 1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest studiu de piata este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit. Nu ne asumam nici o responsabilitate daca este transmis altor persoane, fie pentru scopul declarat, fie in alt scop, in nici o circumstanta, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, clientului si destinatarului.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOC. COMERCIALĂ CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

# CAPITOLUL 2 – BAZELE EVALUARII GLOBALE

## 2.1. VALOAREA ESTIMATA

Metodologia de evaluare globala se regaseste in Standardul International de Practica in Evaluare SEV 300 — "Evaluarea pentru raportarea financiara (IVS 300)", standard publicat in standardele de evaluare ANEVAR 2017.

SEV 300 — "Evaluarea pentru raportarea financiara (IVS 300)", standard publicat in standardele de evaluare ANEVAR 2017, este de a furniza cadrul pentru intocmirea evaluarii globale pentru impozitarea de tip ad valorem a proprietatii, oferind asistenta pentru intelegerea metodelor recunoscute de evaluare globala implementarea sistemelor de impozitare si relatiei dintre evaluarea globala si Standardele Internationale de Evaluare.

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

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

a) un sistem legal si infrastructura legala care definesc, suporta si protejeaza dreptul de proprietate ;

b) date si inventar al parcelelor de teren care reprezinta baza pentru impozitare;

c) resurse si personal pregatit pentru a implementa sistemul;

d) date de piata suficiente din care sa fie realizate evaluarile;

e) mentenabilitatea continua a inventarului si bazei de date pentru a asigura date not prelucrate, evaluari cu mai mare acuratete;

f) un proces de testare a modelelor dezvoltate pentru a asigura consistenta in metodologie si aplicatie;

Evaluarea globala include:

a) identificarea proprietatilor de evaluat;

b) definirea ariei geografice a pietei in termenii unui comportament consistent din partea detinatorilor de proprietati si a potentialilor cumparatori;

c) identificarea caracteristicilor cererii si ofertei care afecteaza crearea valorii in piata definita;

d) dezvoltarea unui model care reflecta relatia dintre caracteristicile ce afecteaza valoarea pe piata definita;

e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contributiei caracteristicilor individuale ale proprietatii;

f) aplicarea concluziilor reflectate in model la caracteristicile proprietatilor evaluate;

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ASOCIAȚIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM

CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

g) validarea procesului de evaluare global adoptat, a modelului masuratorilor sau altor indicatori inclusiv masuri ale performantei intr-o maniera continua si/sau la anumite stadii din timpul procesului;

h) reconcilierea rezultatelor ale evaluarii globale;

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

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

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

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

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

## 2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera

ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

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

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

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

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

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

## 2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

### 2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

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

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit

tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fl privite ca investitii.

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

### 2.3.2. Definirea pietei

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

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

### 2.3.3. Analiza cererii

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

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

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

a) Persoane fizice care doresc sa vanda locuinta actuala pentru construirea sau achizitionarea altei proprietati;

b) Persoane fizice in cautare de locuinte si care nu detin alte proprietati;

c) Societati de antepriza care construiesc spatii de tip apartamente sau locuinte in vederea vanzarii;

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

### 2.3.4. Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

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

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

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA
CUI 35042
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALAU-ROMANIA

### 2.3.5. Echilibrul pietei

In prezent cererea potentiala de proprietati locative este redusa (piata activa) si se situeaza sub oferta existenta pe piata, manifestandu-se ca atare datorita puterii scazute de cumparare. Piata imobiliara este afectata de conditiile de finantare si rata dobanzii.

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

# CAPITOLUL 3 – MODUL DE DESFASURTARE A STUDIULUI DE PIATA

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

Pentru mediul rural s-a facut gruparea comunelor cu satele apartinatoare pe grupe valorice, luandu-se in considerare criterii 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, Legea 54/1998 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 pretul stabilit sa reflecte cat mai aproape de realitate valoarea de piata a imobilelor supuse evaluarii.

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

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

### 3.1. Metodologia de evaluare

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

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

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul " Cataloagelor de reevaluare" la nivelul preturilor din 01.01.1965;
- Actualizarea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienti de indexare elaborate de MLPAT;
- Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierii acumulate.

Pentru evaluarea globala a terenurilor s-a avut in vedere in primul rand statutul acestora din punct de vedere al situarii lor in studiu cu localitatile apartinatoare. Astfel au fost estimate valori orientative de piata pentru terenurile intravilane si pentru cele extravilane.

Valorile orientative de piata au fost estimate pentru terenuri considerate libere, asupra carora nu exista restrictii majore de utilizare.

# CAPITOLUL 4– CONCLUZIILE STUDIULUI

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

La data elaborarii prezentului studiu de piata, se constata o crestere 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 din teren;
- ***valorile constructiilor din tabelele prezentate in raportul de expertiza se aplica la suprafata utila a acestora; In cazul in care din acte nu rezulta suprafata utila ci numai suprafata construita, suprafata utila se determina prin aplicarea procentului de 87% din suprafata construita (desfasurata).***
- pretul de tranzactionare se poate situa peste sau sub valoarea prezentata;
- opinia evaluatorului nu tine seama de motivatii speciale ale vanzatorului sau cumparatorului ;
- valoarea estimata nu tine seama de responsabilitatile de mediu ;
- valoarea este subiectiva ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- pretul stabilit in cadrul expertizei reprezenta opinia evaluatorului asupra acestuia;

# CAPITOLUL 5– BAZA LEGALA FOLOSITA

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului studiu de piata au fost:

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

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

# CAPITOLUL 6– REZULTATELE EVALUARII

## 6.1. Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii abordarilor de evaluare prezentate in cadrul raportului au fost obtinute valorile orientative de piata pentru imobilele situate in judetul Salaj.

Prezentarea acestor valori pe tipuri de imobile (constructii-terenuri) este prezentata in continuare, centralizat pe orase si centre de comuna.

## 6.2. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest studiu sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes

prezent sau de perspectiva in societatea care face obiectul prezentului studiu si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, administrator sau o alta persoana cu putere de decizie intr-o societate interesata financiar sau in orice alt fel de societatea care face obiectul prezentului studiu.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului studiu de piata nu are nici o legatura cu declararea in lucrare a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest studiu de piata de evaluare.

Ing. Cimpean Vasile – expert tehnic, legitimatie nr. 3636-9985/95 ; _____

Ing. Moldovan Vasile - evaluator ANEVAR , legitimatie nr. 14319 ; _____

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOC. COMERC. CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA CUI 35042

### 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 CONSTRUITE DIN FONDURILE STATULUI PANA LA DATA DE 01.01.1977

| Nr. camere | Supraf. Utila(mp.) | VALOAREA DE CIRCULATIE APARTAMENT ( Lei / mp.) | |
|---|---|---|---|
| | | Zona A | Zona B |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.410 | 1.202 |
| | 20 < S < 30 | 1.744 | 1.588 |
| | S >30 | 1.901 | 1.737 |
| AP. 2 camera | S < 40 | 1.830 | 1.687 |
| | 40 < S < 50 | 1.923 | 1.855 |
| | S >50 | 1.986 | 1.902 |
| AP. 3 camera | S <60 | 1.884 | 1.733 |
| | 60 < S < 70 | 2.019 | 1.852 |
| | S >70 | 2.031 | 1.865 |
| AP. 4 camera | S <80 | 1.971 | 1.810 |
| | 80 < S < 90 | 1.839 | 1.684 |
| | S >90 | 1.773 | 1.623 |

**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 CONSTRUITE DIN FONDURILE STATULUI DUPA DATA DE 01.01.1977

| Nr. camere | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Zona de amplasare a imobilului | | |
| | | A | B | C |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.641 | 1.372 | 1.098 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 1.953 | 1.804 | 1.650 |
| | S >30 | 1.991 | 1.840 | 1.744 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 2.036 | 1.872 | 1.803 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 2.155 | 1.995 | 1.915 |
| | S >50 | 2.167 | 2.008 | 1.927 |
| AP. 3 camere | S <60 | 2.200 | 2.043 | 1.966 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 2.244 | 2.083 | 2.004 |
| | S >70 | 2.256 | 2.101 | 2.023 |
| AP. 4 camere | S <80 | 2.044 | 1.917 | 1.884 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 2.134 | 2.104 | 2.058 |
| | S >90 | 2.125 | 2.081 | 2.022 |
| AP. 5 camere | S <100 | 2.061 | 1.992 | 1.921 |
| | 100 ≤ S ≤110 | 2.033 | 2.004 | 1.814 |
| | S >110 | 1.992 | 1.964 | 1.780 |






## III. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

| Nr. camere | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) Zona de amplasare a imobilului | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| AP. 1 camera | S <20 | 2.413 | 2.239 | 2.116 | 1.946 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 2.462 | 2.283 | 2.158 | 1.984 |
| | S >30 | 2.510 | 2.330 | 2.202 | 2.024 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 2.615 | 2.531 | 2.411 | 2.219 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 2.668 | 2.581 | 2.460 | 2.264 |
| | S >50 | 2.720 | 2.633 | 2.508 | 2.309 |
| AP. 3 camere | S <60 | 2.339 | 2.180 | 2.098 | 1.929 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 2.385 | 2.224 | 2.140 | 1.968 |
| | S >70 | 2.363 | 2.201 | 2.118 | 1.949 |
| AP. 4camere | S <80 | 2.262 | 2.215 | 2.154 | 1.979 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 2.307 | 2.259 | 2.197 | 2.019 |
| | S >90 | 2.284 | 2.237 | 2.176 | 2.000 |

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

| Nr. camere | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) Zona de amplasare a imobilului | | |
|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.708 | 1.574 | 1.440 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 1.726 | 1.590 | 1.453 |
| | S >30 | 1.742 | 1.605 | 1.469 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.808 | 1.706 | 1.639 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 1.846 | 1.739 | 1.671 |
| | S >50 | 1.863 | 1.757 | 1.689 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.728 | 1.607 | 1.544 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 1.763 | 1.639 | 1.575 |
| | S >70 | 1.780 | 1.656 | 1.591 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.645 | 1.620 | 1.586 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 1.679 | 1.653 | 1.618 |
| | S >90 | 1.661 | 1.637 | 1.602 |
| AP. 5 camere | S <100 | 1.702 | 1.645 | 1.587 |
| | 100 ≤ S ≤110 | 1.736 | 1.679 | 1.619 |
| | S >110 | 1.718 | 1.661 | 1.603 |

SC CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA

UNIUNEA NATIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

## V. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp) | | |
|---|---|---|---|
| | Zona de amplasare a imobilului | | |
| | A | B | C |
| POD | 403 | 376 | 362 |
| USCATOR | 942 | 876 | 845 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR
SOCIETATEA COMERCIALĂ
CUI 3504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

## VI. CASE DE LOCUIT

| Zona de amplasare imobil | Caracteristici imobil | Peste 60 ani | | Construite inainte de anul 1977 | | Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990 | Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999 | Construite dupa 01.01.2000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Material de constructie: | | | | | | |
| | | pereti din lemn, paianta,chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn, paianta,chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |
| | | VALOARE (Lei/mp) | | | | | | |
| ZONA A | Casa de locuit: | 519 | 1.025 | 1.505 | 1.917 | 2.050 | 2.125 | 2.333 |
| | spatii la mansarda * | 390 | 769 | 1.129 | 1.439 | 1.537 | 1.593 | 1.749 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 260 | 513 | 752 | 958 | 1.026 | 1.063 | 1.167 |
| | pod * | 78 | 154 | 226 | 288 | 308 | 318 | 350 |
| | terase acoperite * | 49 | 70 | 76 | 76 | 79 | 82 | 89 |
| | terase descoperite * | 32 | 46 | 49 | 48 | 54 | 54 | 60 |
| ZONA B | Casa de locuit: | 468 | 936 | 1.360 | 1.722 | 1.828 | 1.893 | 2.082 |
| | spatii la mansarda * | 352 | 700 | 1.020 | 1.290 | 1.372 | 1.421 | 1.562 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 235 | 468 | 679 | 860 | 914 | 948 | 1.041 |
| | pod * | 71 | 140 | 205 | 258 | 274 | 285 | 312 |
| | terase acoperite * | 47 | 67 | 72 | 72 | 77 | 79 | 85 |
| | terase descoperite * | 30 | 43 | 47 | 46 | 49 | 53 | 58 |
| ZONA C | Casa de locuit: | 443 | 873 | 1.273 | 1.623 | 1.734 | 1.788 | 1.884 |
| | spatii la mansarda * | 332 | 656 | 954 | 1.218 | 1.301 | 1.341 | 1.412 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 222 | 437 | 636 | 812 | 868 | 896 | 943 |
| | pod * | 67 | 131 | 191 | 243 | 261 | 269 | 284 |
| | terase acoperite * | 43 | 62 | 68 | 67 | 70 | 72 | 79 |
| | terase descoperite * | 29 | 41 | 44 | 44 | 47 | 49 | 50 |
| ZONA D | Casa de locuit: | 417 | 822 | 1.199 | 1.525 | 1.628 | 1.685 | 1.767 |
| | spatii la mansarda * | 314 | 618 | 900 | 1.143 | 1.221 | 1.264 | 1.326 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire * | 209 | 412 | 600 | 762 | 815 | 843 | 883 |
| | pod * | 64 | 124 | 181 | 229 | 244 | 252 | 266 |
| | terase acoperite * | 41 | 60 | 64 | 64 | 68 | 70 | 72 |
| | terase descoperite * | 28 | 39 | 41 | 41 | 44 | 46 | 48 |

Se utilizeaza aceste valori doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

# VII. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

## A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | | |
| | | A | B | C | D |
| Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament | 2.466 | 2.279 | 1.927 | 1.887 |
| | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial | 1.957 | 1.646 | 1.529 | 1.497 |
| | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 3.634 | 3.149 | 2.893 | 2.632 |
| | Terase la blocurile de locuit neacoperite | 255 | 214 | 200 | 174 |
| | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante | 545 | 460 | 419 | 318 |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative | 2.946 | 2.410 | 2.187 | 1.952 |

## B. IMOBILE CONSTRUITE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare | ZONA A | 362 | 648 | 1.574 | 2.589 |
| | | ZONA B | 315 | 561 | 1.364 | 2.245 |
| | | ZONA C | 296 | 528 | 1.282 | 2.109 |
| | | ZONA D | 277 | 494 | 1.199 | 1.974 |
| | Constructii industriale din zidarie pentru productie | ZONA A | 174 | 311 | 755 | 1.243 |
| | | ZONA B | 166 | 296 | 718 | 1.181 |
| | | ZONA C | 159 | 282 | 686 | 1.128 |
| | | ZONA D | 139 | 248 | 603 | 991 |
| | Constructii cu structura metalica destinate productiei | ZONA A | 122 | 217 | 528 | 869 |
| | | ZONA B | 112 | 203 | 490 | 809 |
| | | ZONA C | 105 | 187 | 454 | 748 |
| | | ZONA D | 96 | 171 | 417 | 687 |
| | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | ZONA A | 25 | 45 | 111 | 183 |
| | | ZONA B | 23 | 42 | 104 | 170 |
| | | ZONA C | 22 | 40 | 96 | 158 |
| | | ZONA D | 20 | 37 | 87 | 145 |
| | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii | ZONA A | 112 | 200 | 486 | 801 |
| | | ZONA B | 105 | 188 | 455 | 748 |
| | | ZONA C | 96 | 171 | 415 | 684 |
| | | ZONA D | 88 | 158 | 382 | 630 |
| | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare | ZONA A | 67 | 120 | 292 | 481 |
| | | ZONA B | 64 | 112 | 272 | 448 |
| | | ZONA C | 59 | 103 | 249 | 411 |
| | | ZONA D | 53 | 93 | 229 | 378 |

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

SC CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. CUI 3504274 ZALAU-ROMANIA

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) | ZONA A | 177 | 318 | 735 | 1.211 |
| | | ZONA B | 156 | 279 | 647 | 1.065 |
| | | ZONA C | 147 | 263 | 608 | 999 |
| | | ZONA D | 127 | 228 | 527 | 868 |
| | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc) | ZONA A | 59 | 105 | 244 | 400 |
| | | ZONA B | 53 | 93 | 217 | 357 |
| | | ZONA C | 46 | 84 | 195 | 321 |
| | | ZONA D | 42 | 76 | 173 | 285 |
| | Platforme betonate | ZONA A | 6 | 9 | 23 | 37 |
| | | ZONA B | 4 | 7 | 18 | 28 |
| | | ZONA C | 4 | 7 | 18 | 28 |
| | | ZONA D | 4 | 7 | 18 | 28 |
| | Garaje | ZONA A | 24 | 44 | 103 | 168 |
| | | ZONA B | 21 | 38 | 88 | 146 |
| | | ZONA C | 21 | 38 | 88 | 146 |
| | | ZONA D | 20 | 35 | 80 | 131 |
| | Parcari | ZONA A | 3 | 6 | 14 | 22 |
| | | ZONA B | 2 | 3 | 8 | 16 |
| | | ZONA C | 2 | 3 | 8 | 16 |
| | | ZONA D | 2 | 3 | 8 | 16 |

**Nota**: Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VIII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie | VALOAREA (lei/mp) ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ZONA A | ZONA B | ZONA C | ZONA D |
| **Bucatarie de vara (lei/mp)** | | | | |
| - din caramida | 505 | 464 | 425 | 386 |
| - din alte materiale | 361 | 315 | 245 | 221 |
| **Beciuri, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)** | 252 | 245 | 221 | 188 |
| **Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri** | 151 | 147 | 132 | 113 |
| **Garaje (lei/mp.)** | 361 | 356 | 284 | 245 |
| **Magazii (lei/mp.)** | | | | |
| - zidarie | 348 | 300 | 278 | 278 |
| - lemn | 88 | 77 | 66 | 66 |
| **Soproane (lei/mp.)** | | | | |
| - lemn | 70 | 62 | 53 | 53 |
| - tabla | 77 | 68 | 59 | 59 |
| **Grajd si sura (lei/mp.)** | - | - | 267 | 244 |
| **Piscine exterioare deschise** | 259 | 225 | 209 | 209 |
| **Piscine, bai de abur, saune, in cladiri distincte** | 672 | 621 | 567 | 516 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR

SC CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## IX. TERENURI – Zalau

| Zona | TEREN INTRAVILAN | | |
|---|---|---|---|
| | VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.) | | |
| | Curti - constructii | Alte categorii | |
| | | Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |
| A | 175,00 | 116,00 | - |
| B | 162,00 | 100,00 | 80,00 |
| C | 131,00 | 84,00 | 43,00 |
| D | 92,00 | 43,00 | 22,00 |

**Nota: 1.**Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp (la alte categorii) se aplica la fiecare amplasament al terenului, exceptie facand zona A.

**2.** Terenurile **libere de constructii si construibile**, indiferent de categoria de folosinta inscrisa in CF, se incadreaza ca valoare la valorile de la curti-constructii pentru suprafata de pana la 1.000mp, iar pentru ce depaseste 1.000mp se aplica algoritmul de la pct.1 din prezenta nota.

**Sunt construibile toate terenurile cu privire la care nu sunt interdictii sau restrictii exprese de construire.**

| TEREN EXTRAVILAN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). | | | | |
| | | ZALAU | | | STANA | ORTELEC |
| | | Zona I | Zona II | Zona III | | |
| (A) ARABIL | a | 4,95 | 3,69 | 3,08 | 1,54 | 1,76 |
| | b | 3,47 | 2,60 | 2,17 | 1,06 | 1,18 |
| | c | 6,49 | 4,84 | 3,97 | 1,88 | 2,34 |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE | a | 5,64 | 4,23 | 3,45 | 1,54 | 1,88 |
| | b | 5,06 | 3,81 | 3,14 | 1,41 | 1,64 |
| | c | 5,06 | 3,81 | 3,14 | 1,41 | 1,64 |
| | d | 6,54 | 4,89 | 4,04 | 1,76 | 2,25 |
| (L) LIVEZI | a | 5,06 | 3,81 | 3,14 | 1,41 | 1,64 |
| | b | 6,09 | 4,54 | 3,78 | 1,64 | 2,01 |
| | c | 4,84 | 3,62 | 3,01 | 1,29 | 1,64 |
| | d | 5,36 | 3,93 | 3,33 | 1,41 | 1,76 |
| (F) FANETE | a | 4,56 | 3,38 | 2,81 | 1,41 | 1,64 |
| | b | 4,04 | 3,03 | 2,50 | 1,18 | 1,54 |
| | c | 3,64 | 2,72 | 2,24 | 1,06 | 1,41 |
| | d | 2,85 | 2,12 | 1,79 | 0,96 | 1,06 |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE-DRUM ACCES | a | 4,38 | 3,27 | 2,75 | 1,18 | 1,54 |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF | a | 2,21 | 1,61 | 1,37 | 1,64 | 2,01 |
| | b | 4,22 | 3,62 | 3,53 | 1,88 | 2,25 |
| | c | 1,53 | 1,14 | 0,91 | 0,70 | 0,83 |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a | 4,38 | 3,27 | 2,75 | 1,18 | 1,54 |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE | a | 1,13 | 0,89 | 0,76 | 0,23 | 0,36 |

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - ANEVAR - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM

CONCRET DI SIGN PLUS S.R.L. ZALAU ROMANIA

| ZALAU | (P) PADURI | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZALAU | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | ZONA I | | | | ZONA II | | | | ZONA III | | | | STANA | | | | ORTELEC | | | |
| | | | Varsta(ani) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | <20 | <40 | <80 | >80 | <20 | <40 | <80 | >80 | <20 | <40 | <80 | >80 | <20 | <40 | <80 | >80 | <20 | <40 | <80 | >80 |
| | | a | 0,51 | 0,71 | 1,03 | 1,45 | 0,46 | 0,64 | 0,90 | 1,26 | 0,41 | 0,60 | 0,85 | 1,21 | 0,38 | 0,53 | 0,74 | 0,89 | 0,38 | 0,53 | 0,74 | 0,89 |
| | | b | 0,40 | | | | 0,36 | | | | 0,32 | | | | 0,29 | | | | 0,26 | | | |
| | | c | 0,46 | | | | 0,41 | | | | 0,37 | | | | 0,33 | | | | 0,30 | | | |
| | | d | 0,44 | | | | 0,40 | | | | 0,36 | | | | 0,32 | | | | 0,29 | | | |
| | | e | 0,32 | | | | 0,29 | | | | 0,26 | | | | 0,23 | | | | 0,20 | | | |

| ZALAU | PASUNI | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ZALAU | | | | |
| | | | ZONA I | ZONA II | ZONA III | STANA | ORTELEC |
| | | a | 2,41 | 1,89 | 1,79 | 0,76 | 0,89 |
| | | b | 1,44 | 1,14 | 1,07 | 0,46 | 0,54 |
| | | c | 0,86 | 0,68 | 0,64 | 0,27 | 0,32 |
| | | d | 0,52 | 0,41 | 0,38 | 0,16 | 0,19 |

SOC... CUI 35042... CONCRETE DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

## X. CASE DE VACANTA IN EXTRravilan

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). | | |
|---|---|---|---|
| | ZALAU | | |
| | Zona I | Zona II | Zona III |
| Construite pana in anul 2000 | **1363** | **1293** | **1243** |
| Construite dupa anul 2000 | **1454** | **1394** | **1322** |

## XI. ANEXE GOSPODARESTI IN EXTRAVILAN (spatii excusiv pentru cresterea animalelor si cultivarea plantelor)

| Vechime imobil | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). | | |
|---|---|---|---|
| | ZALAU | | |
| | Zona I | Zona II | Zona III |
| Construite pana in anul 1990 | **233** | **222** | **211** |
| Construite dupa anul 1990 | **255** | **243** | **233** |

## 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 75% din valoarea imobilului din zona construibila aferenta;
3. Pentru imobilele (terenuri si constructii) situate in intravilanul localitatii Ortelec, valorile de circulatie reprezinta 75% din valorile de circulatie ale imobilelor (terenuri si constructii) din zona B,C si D ale municipiul Zalau.
4. Pentru imobilele din intravilan, situate in Valea Mitii, inclusiv Strada Lupului, valorile de circulatie reprezinta 70% din valorile de circulatie ale imobilelor din municipiul Zalau, corespunzator zonarii (din zona B,C si D).
5. Pentru imobilele din intraviln( terenuri + constructii), situate in Stana, valorile de circulatie reprezinta 45% din valorile de circulatie situate in zona D a municipiului Zalau.
6. Valorile de circulatie la terenurile + constructiile situate in extravilan se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF. cu precizarea ca valorile reprezinta fata de valorile din Zalau, urmatoarele nivele :
   - pentru Ortelec : 55% ;
   - pentru Valea Mitei : 65% ;
   - pentru Stana : 40%

   exclusiv pentru terenurile cu denumirile inscrise in lista de zonare, conform HCL Zalau nr. 189/20.07.2009.
7. La imobilele extravilane ce nu sunt inscrise in lista de zonare, se aplica valorile din tabel pentru Stana si Ortelec.
8. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :

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

   a) terenuri destinate culturilor furajere perene (trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);

   b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;

   c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »

   **(V)- Plantatii viticole si altele**

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

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR

S.C. BETON COMERCIAL CONCRET DI SIGN PLUS S.R.L. CUI 3504274 ZALAU-ROMANIA

**(L)- Livezi**

a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);

b) livezi intensive si superintensive ;

c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;

d) pepiniere pomicole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

**(P) Pasuni**

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

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

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

d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

**(F) Fanete**

a) fanete curate (de nivel mediu);

b) fanete cu pomi ;

c) fanete impadurite ;

d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);

b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;

c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;

e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii - drum acces**

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

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

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

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






# A2. ORASUL SIMLEU SILVANIEI

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

| Nr. camere | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.094 | 1.000 | 954 | 896 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 1.133 | 1.079 | 1.026 | 976 |
| | S >30 | 1.161 | 1.106 | 1.049 | 996 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.223 | 1.159 | 1.104 | 1.051 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 1.234 | 1.174 | 1.112 | 1.059 |
| | S >50 | 1.252 | 1.190 | 1.131 | 1.072 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.398 | 1.325 | 1.261 | 1.198 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 1.442 | 1.368 | 1.301 | 1.234 |
| | S >70 | 1.447 | 1.376 | 1.307 | 1.241 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.216 | 1.155 | 1.097 | 1.042 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 1.179 | 1.119 | 1.065 | 1.011 |
| | S >90 | 1.171 | 1.112 | 1.056 | 1.004 |

## II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

| Nr. camere | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) Zona de amplasare a imobilului | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| AP. 1 camera | S <20 | **1.449** | **1.375** | **1.307** | **1.243** |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | **1.463** | **1.388** | **1.320** | **1.255** |
| | S >30 | **1.479** | **1.402** | **1.333** | **1.267** |
| AP. 2 camere | S < 40 | **1.430** | **1.347** | **1.277** | **1.215** |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | **1.458** | **1.374** | **1.302** | **1.239** |
| | S >50 | **1.473** | **1.387** | **1.314** | **1.252** |
| AP. 3 camere | S <60 | **1.525** | **1.449** | **1.377** | **1.308** |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | **1.541** | **1.463** | **1.391** | **1.321** |
| | S >70 | **1.556** | **1.479** | **1.404** | **1.334** |
| AP. 4 camere | S <80 | **1.542** | **1.466** | **1.393** | **1.322** |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | **1.512** | **1.436** | **1.364** | **1.295** |
| | S >90 | **1.481** | **1.406** | **1.336** | **1.269** |

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATE COMERCIALĂ CUI 3604274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## III. SPATII LOCUIBILE LA MANSARDA

(amenajate ca apartamente, pe terasele blocurilor construite din fondurile statului sau pe blocuri construite din fonduri private).

| Nr. camere | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.008 | 958 | 909 | 865 . |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 1.017 | 968 | 919 | 874 |
| | S >30 | 1.028 | 977 | 929 | 881 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.032 | 981 | 980 | 931 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 1.043 | 990 | 990 | 941 |
| | S >50 | 1.053 | 1.000 | 999 | 949 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.191 | 1.133 | 1.076 | 1.022 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 1.203 | 1.143 | 1.086 | 1.032 |
| | S >70 | 1.216 | 1.155 | 1.097 | 1.042 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.003 | 934 | 888 | 842 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 983 | 916 | 870 | 826 |
| | S >90 | 973 | 906 | 861 | 818 |

## IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Zona de amplasare a imobilului | | | |
| | A | B | C | D |
| POD | 272 | 258 | 246 | 233 |
| USCATOR | 634 | 604 | 573 | 544 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOC. COMERCIAL
CUI 3504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

## V.CASE DE LOCUIT

| Zona de amplasare imobil | Caracteristici imobil | Peste 60 ani | | Construite inainte de anul 1977 | | Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990 | Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999 | Construite dupa 01.01.2000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Material de constructie | | | | | | |
| | | pereti din lemn, paiata, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn, paiata, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |
| | | VALOARE (Lei/mp) | | | | | | |
| ZONA A | Casa de locuit: | 287 | 575 | 834 | 1056 | 995 | 1245 | 1288 |
| | spatii la mansarda | 216 | 431 | 626 | 793 | 747 | 933 | 968 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 144 | 288 | 417 | 529 | 498 | 623 | 645 |
| | pod* | 44 | 86 | 125 | 159 | 149 | 187 | 192 |
| | terase acoperite* | 36 | 52 | 59 | 56 | 53 | 65 | 67 |
| | terase descoperite* | 24 | 34 | 41 | 36 | 34 | 43 | 45 |
| ZONA B | Casa de locuit: | 264 | 515 | 746 | 957 | 900 | 1122 | 1166 |
| | spatii la mansarda | 198 | 386 | 559 | 718 | 675 | 842 | 874 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 132 | 257 | 372 | 479 | 449 | 562 | 583 |
| | pod* | 40 | 77 | 112 | 143 | 134 | 169 | 174 |
| | terase acoperite* | 34 | 50 | 56 | 53 | 49 | 62 | 65 |
| | terase descoperite* | 23 | 32 | 38 | 35 | 33 | 41 | 42 |
| ZONA C + D | Casa de locuit: | 252 | 492 | 708 | 900 | 846 | 1055 | 1111 |
| | spatii la mansarda | 189 | 370 | 531 | 674 | 634 | 792 | 833 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 125 | 245 | 355 | 449 | 423 | 529 | 555 |
| | pod* | 37 | 74 | 106 | 134 | 127 | 159 | 167 |
| | terase acoperite* | 32 | 46 | 54 | 48 | 46 | 59 | 62 |
| | terase descoperite* | 22 | 31 | 36 | 33 | 30 | 38 | 40 |

* Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

# VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

## A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | PRET UNITAR (Lei/mp.) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | |
| | | A | B | C+D |
| Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament | 1.790 | 1.420 | 1.280 |
| | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial | 1.440 | 1.120 | 1.030 |
| | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 2.650 | 2.260 | 2.000 |
| | Terase la blocurile de locuit neacoperite | 230 | 190 | 140 |
| | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante | 430 | 380 | 280 |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative | 2.480 | 2.120 | 1.900 |

## B. IMOBILE CONSTRUITE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare | ZONA A | 299 | 531 | 1.290 | 2.124 |
| | | ZONA B | 271 | 484 | 1.176 | 1.937 |
| | | ZONA C+D | 242 | 432 | 1.050 | 1.726 |
| | Constructii industriale din zidarie pentru productie | ZONA A | 144 | 257 | 624 | 1.026 |
| | | ZONA B | 134 | 242 | 586 | 965 |
| | | ZONA C+D | 120 | 212 | 516 | 849 |
| | Constructii cu structura metalica destinate productiei | ZONA A | 101 | 180 | 437 | 720 |
| | | ZONA B | 92 | 167 | 405 | 666 |
| | | ZONA C+D | 85 | 150 | 368 | 606 |
| | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | ZONA A | 90 | 161 | 391 | 645 |
| | | ZONA B | 84 | 149 | 362 | 595 |
| | | ZONA C+D | 76 | 135 | 329 | 542 |
| | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii | ZONA A | 104 | 184 | 447 | 736 |
| | | ZONA B | 97 | 172 | 417 | 686 |
| | | ZONA C+D | 86 | 152 | 368 | 605 |
| | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare | ZONA A | 63 | 110 | 269 | 441 |
| | | ZONA B | 59 | 104 | 250 | 412 |
| | | ZONA C+D | 50 | 90 | 220 | 364 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATE COMERCIALĂ
CUI 3504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) | ZONA A | 142 | 253 | 590 | 969 |
| | | ZONA B | 142 | 253 | 590 | 969 |
| | | ZONA C+D | 142 | 253 | 590 | 969 |
| | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc) | ZONA A | 44 | 79 | 182 | 299 |
| | | ZONA B | 44 | 79 | 182 | 299 |
| | | ZONA C+D | 44 | 79 | 182 | 299 |
| | Platforme betonate | ZONA A | 3 | 6 | 13 | 22 |
| | | ZONA B | 3 | 6 | 13 | 22 |
| | | ZONA C+D | 3 | 6 | 13 | 22 |
| | Garaje | ZONA A | 15 | 26 | 63 | 102 |
| | | ZONA B | 15 | 26 | 63 | 102 |
| | | ZONA C+D | 15 | 26 | 63 | 102 |
| | Parcari | ZONA A | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | | ZONA B | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | | ZONA C+D | 2 | 3 | 8 | 15 |

**Nota**: Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VII. ANEXE (bucatarie de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie | VALOARE (Lei/mp) | | |
|---|---|---|---|
| | ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | |
| | A | B | C+D |
| **Bucatarie de vara** | | | |
| din caramida | 387 | 369 | 284 |
| din alte materiale | 236 | 218 | 171 |
| **Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)** | 236 | 208 | 132 |
| **Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri** | 153 | 135 | 86 |
| **Garaje (lei/mp.)** | 313 | 275 | 189 |
| **Magazii (lei/mp.)** | 0 | 0 | 0 |
| - zidarie | 189 | 158 | 123 |
| - lemn | 43 | 34 | 34 |
| **Soproane (lei/mp.)** | 0 | 0 | 0 |
| - lemn | 35 | 25 | 25 |
| - tabla | 38 | 29 | 29 |
| **Grajd si sura (lei/mp.)** | - | 182 | 161 |
| **Piscine exterioare deschise** | 143 | 119 | 92 |
| **Piscine, bai de abur, saune, in cladiri** | 418 | 398 | 307 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## VIII. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

| Zona | TEREN INTRAVILAN | | |
|---|---|---|---|
| | VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.) | | |
| | Curti-constructii | Alte categorii | |
| | | Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |
| A | 107 | 43 | 30 |
| B | 94 | 37 | 26 |
| C | 68 | 29 | 19 |
| D | 53 | 21 | 14 |

**Nota: 1.**Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp (la alte categorii) se aplica la fiecare amplasament al terenului.

**2.** Terenurile **libere de constructii si construibile**, indiferent de categoria de folosinta inscrisa in CF, se incadreaza ca valoare la valorile de la curti-constructii pentru suprafata de pana la 1.000mp, iar pentru ce depaseste 1.000mp se aplica algoritmul de la pct.1 din prezenta nota.

**Sunt construibile toate terenurile cu privire la care nu sunt interdictii sau restrictii exprese de construire.**

| TEREN EXTRAVILAN | | |
|---|---|---|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
| | | SIMLEU SILVANIEI |
| (A) ARABIL | a | 1,04 |
| | b | 0,75 |
| | c | 1,33 |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE | a | 1,62 |
| | b | 1,45 |
| | c | 1,45 |
| | d | 1,87 |
| (L) LIVEZI | a | 1,45 |
| | b | 1,70 |
| | c | 1,37 |
| | d | 1,53 |
| (F) FANETE | a | 0,85 |
| | b | 0,76 |
| | c | 0,68 |
| | d | 0,52 |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES | a | 0,68 |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF | a | 0,25 |
| | b | 0,68 |
| | c | 0,13 |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a | 0,68 |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE | a | 0,42 |

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

SOC. COMERCIALĂ CUI 3504274 CONCRET DI SIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

| | | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Varsta (ani) | | | |
| | | | <20 | <40 | <80 | >80 |
| SIMLEU S. | (P) PADURI | a | 0,25 | 0,39 | 0,61 | 0,94 |
| | | b | 0,24 | | | |
| | | c | 0,27 | | | |
| | | d | 0,26 | | | |
| | | e | 0,19 | | | |
| SIMLEU S. | PASUNI | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | |
| | | a | 0,55 | | | |
| | | b | 0,44 | | | |
| | | c | 0,35 | | | |
| | | d | 0,23 | | | |

## IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|---|---|
| | SIMLEU SILVANIEI |
| Construite pana in anul 2000 | 760 |
| Construite dupa anul 2000 | 860 |

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

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|---|---|
| | SIMLEU SILVANIEI |
| Construite inainte de anul 1990 | 128 |
| Construite dupa anul 1990 | 152 |

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele (terenuri + constructii) din zonele A -C din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Simleu Silvaniei, incadrate in aceste zone.

2. Pentru imobilele (terenuri + constructii) situate in satele apartinatoare (intravilan si extravilan), valorile de circulatie reprezinta 75%, fata de valorile stabilite la zona D sau de la extravilan oras dupa caz.

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

4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :

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

a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);

b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;

EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »

**(V)- Plantatii viticole si altele**

In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :

a) vii altoi si indigene(vii nobile);
b) vii hibride ;
c) plantatii de hamei ;
d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;

**(L)- Livezi**

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

**(P) Pasuni**

a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;
b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;
c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;
d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

**(F) Fanete**

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

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

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

**(CC) Cai de comunicatii- drum acces**

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

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

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

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

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
- Evaluator autorizat -
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOC. COMERCIALA
CUI 3504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

# A3. ORASUL JIBOU

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

| Nr. camere | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ZONA A | ZONA B | ZONA C | ZONA D |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.318 | 1.235 | 1.046 | 950 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 1.341 | 1.274 | 1.206 | 1.139 |
| | S >30 | 1.344 | 1.150 | 1.089 | 1.029 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.347 | 1.305 | 1.236 | 1.168 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 1.359 | 1.303 | 1.235 | 1.167 |
| | S >50 | 1.360 | 1.267 | 1.201 | 1.134 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.364 | 1.150 | 1.089 | 1.029 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 1.370 | 1.185 | 1.122 | 1.061 |
| | S >70 | 1.381 | 1.216 | 1.151 | 1.088 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.367 | 1.290 | 1.222 | 1.154 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 1.347 | 1.085 | 1.027 | 969 |
| | S >90 | 1.342 | 1.076 | 1.021 | 964 |

## II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

| Nr. camere | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Zona de amplasare a imobilului | | | |
| | | A | B | C | D |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.435 | 1.435 | 1.360 | 1.284 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 1.449 | 1.449 | 1.373 | 1.297 |
| | S >30 | 1.465 | 1.464 | 1.386 | 1.309 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.470 | 1.484 | 1.406 | 1.328 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 1.499 | 1.514 | 1.434 | 1.355 |
| | S >50 | 1.513 | 1.528 | 1.448 | 1.367 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.528 | 1.281 | 1.214 | 1.147 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 1.544 | 1.294 | 1.225 | 1.157 |
| | S >70 | 1.558 | 1.306 | 1.237 | 1.169 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.492 | 1.418 | 1.343 | 1.268 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 1.477 | 1.390 | 1.317 | 1.242 |
| | S >90 | 1.463 | 1.361 | 1.289 | 1.218 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
CUI 3504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
CĂLĂTU-ROMÂNIA

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

| Nr. camere | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ZONA A | ZONA B | ZONA C | ZONA D |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.153 | 1.163 | 1.103 | 1.042 |
| | 20 ≤S≤30 | 1.164 | 1.176 | 1.113 | 1.052 |
| | S >30 | 1.176 | 1.187 | 1.125 | 1.063 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.181 | 1.122 | 1.066 | 1.013 |
| | 40 ≤S≤50 | 1.193 | 1.133 | 1.076 | 1.023 |
| | S >50 | 1.205 | 1.145 | 1.088 | 1.033 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.216 | 1.051 | 995 | 941 |
| | 60 ≤S≤70 | 1.229 | 1.062 | 1.006 | 950 |
| | S >70 | 1.243 | 1.072 | 1.016 | 960 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.208 | 1.119 | 1.061 | 1.002 |
| | 80 ≤S≤90 | 1.183 | 1.097 | 1.038 | 981 |
| | S >90 | 1.171 | 1.086 | 1.028 | 971 |

## IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Zona de amplasare a imobilului | | | |
| | A | B | C | D |
| POD | 245 | 232 | 219 | 208 |
| USCATOR | 571 | 542 | 513 | 485 |

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

## V. CASE DE LOCUIT

| Zona de amplasare imobil | Caracteristici imobil | Peste 60 ani | Construite inainte de anul 1977 | | Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990 | Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999 | Construite dupa 01.01.2000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Material de constructie | | | | | |
| | | pereti din lemn, paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn,paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |
| | | VALOARE (Lei/mp) | | | | | |
| ZONA A | Casa de locuit: | 243 | 473 | 793 | 1005 | 1067 | 1142 |
| | spatii la mansarda | 182 | 355 | 594 | 756 | 801 | 855 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 122 | 237 | 396 | 503 | 534 | 571 |
| | pod* | 37 | 71 | 119 | 150 | 161 | 172 |
| | terase acoperite* | 41 | 61 | 69 | 68 | 71 | 75 |
| | terase descoperite* | 29 | 40 | 45 | 44 | 48 | 51 |
| ZONA B | Casa de locuit: | 217 | 421 | 689 | 879 | 882 | 943 |
| | spatii la mansarda | 163 | 316 | 517 | 660 | 662 | 708 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 109 | 212 | 345 | 441 | 441 | 472 |
| | pod* | 33 | 64 | 105 | 133 | 133 | 141 |
| | terase acoperite* | 41 | 60 | 68 | 67 | 70 | 73 |
| | terase descoperite* | 28 | 39 | 44 | 43 | 46 | 50 |
| ZONA C | Casa de locuit: | 205 | 396 | 622 | 774 | 904 | 966 |
| | spatii la mansarda | 154 | 298 | 467 | 581 | 678 | 725 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 102 | 199 | 312 | 389 | 453 | 483 |
| | pod* | 30 | 60 | 94 | 117 | 135 | 145 |
| | terase acoperite* | 40 | 59 | 64 | 65 | 68 | 72 |
| | terase descoperite* | 28 | 38 | 42 | 41 | 44 | 48 |
| ZONA D | Casa de locuit: | 205 | 383 | 596 | 765 | 870 | 909 |
| | spatii la mansarda | 154 | 288 | 448 | 573 | 652 | 683 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 102 | 192 | 298 | 382 | 435 | 456 |
| | pod* | 30 | 58 | 90 | 114 | 131 | 137 |
| | terase acoperite* | 39 | 55 | 63 | 63 | 66 | 70 |
| | terase descoperite* | 26 | 37 | 30 | 30 | 43 | 46 |

*Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

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

## A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | PRET UNITAR (Lei/mp.) ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament | 1.736 | 1.528 | 1.412 | 1.321 |
| | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial | 1.372 | 1.205 | 1.118 | 1.045 |
| | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 2.540 | 2.101 | 1.938 | 1.823 |
| | Terase la blocurile de locuit neacoperite | 227 | 187 | 150 | 138 |
| | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante | 431 | 375 | 301 | 286 |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative | 2.268 | 1.893 | 1.717 | 1.613 |

## B. IMOBILE CONSTRUITE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare | ZONA A | 259 | 460 | 1.120 | 1.842 |
| | | ZONA B | 231 | 411 | 1.000 | 1.645 |
| | | ZONA C | 221 | 395 | 961 | 1.581 |
| | | ZONA D | 202 | 361 | 877 | 1.443 |
| | Constructii industriale din zidarie pentru productie | ZONA A | 138 | 248 | 604 | 995 |
| | | ZONA B | 122 | 216 | 527 | 866 |
| | | ZONA C | 113 | 203 | 492 | 811 |
| | | ZONA D | 104 | 185 | 449 | 741 |
| | Constructii cu structura metalica destinate productiei | ZONA A | 104 | 185 | 449 | 741 |
| | | ZONA B | 95 | 172 | 417 | 685 |
| | | ZONA C | 87 | 154 | 378 | 620 |
| | | ZONA D | 80 | 140 | 342 | 565 |
| | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | ZONA A | 87 | 157 | 379 | 624 |
| | | ZONA B | 81 | 144 | 350 | 576 |
| | | ZONA C | 73 | 131 | 318 | 522 |
| | | ZONA D | 67 | 119 | 288 | 475 |
| | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii | ZONA A | 107 | 189 | 460 | 756 |
| | | ZONA B | 98 | 177 | 428 | 704 |
| | | ZONA C | 89 | 158 | 381 | 627 |
| | | ZONA D | 81 | 144 | 349 | 575 |
| | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare | ZONA A | 64 | 113 | 276 | 454 |
| | | ZONA B | 60 | 107 | 256 | 423 |
| | | ZONA C | 52 | 94 | 229 | 377 |
| | | ZONA D | 48 | 85 | 210 | 346 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -



CUI 35042[illegible] CONCRET DI SIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) | ZONA A | 127 | 229 | 529 | 870 |
| | | ZONA B | 117 | 208 | 482 | 795 |
| | | ZONA C | 108 | 192 | 447 | 734 |
| | | ZONA D | 98 | 175 | 405 | 665 |
| | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc) | ZONA A | 37 | 66 | 152 | 251 |
| | | ZONA B | 32 | 57 | 133 | 220 |
| | | ZONA C | 26 | 48 | 111 | 181 |
| | | ZONA D | 21 | 38 | 86 | 144 |
| | Platforme betonate | ZONA A | 3 | 6 | 13 | 23 |
| | | ZONA B | 2 | 4 | 12 | 19 |
| | | ZONA C | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | | ZONA D | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | Garaje | ZONA A | 16 | 30 | 69 | 113 |
| | | ZONA B | 15 | 27 | 65 | 106 |
| | | ZONA C | 13 | 24 | 55 | 92 |
| | | ZONA D | 12 | 22 | 50 | 84 |
| | Parcari | ZONA A | 2 | 3 | 9 | 15 |
| | | ZONA B | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | | ZONA C | 1 | 1 | 3 | 5 |
| | | ZONA D | 1 | 1 | 3 | 5 |

**Nota**: Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie | VALOAREA (Lei/mp.) ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | | |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D |
| **Bucatarie de vara (lei/mp)** | | | | |
| din caramida | 413,00 | 371,00 | 302,00 | 295,00 |
| din alte materiale | 272,00 | 244,00 | 206,00 | 200,00 |
| **Beci,inclusiv boxe in blocuri (lei/mp)** | 197,00 | 174,00 | 163,00 | 119,00 |
| **Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri** | 128,00 | 113,00 | 106,00 | 78,00 |
| **Garaje (lei/mp.)** | 329,00 | 288,00 | 270,00 | 196,00 |
| **Magazii (lei/mp.)** | | | | |
| - zidarie | 154,00 | 134,00 | 96,00 | 78,00 |
| - lemn | 39,00 | 34,00 | 24,00 | 20,00 |
| **Soproane (lei/mp.)** | | | | |
| - lemn | 32,00 | 27,00 | 20,00 | 15,00 |
| - tabla | 35,00 | 30,00 | 21,00 | 16,00 |
| **Grajd si sura (lei/mp.)** | - | 186,00 | 159,00 | 133,00 |
| **Piscine exterioare deschise** | 117,00 | 101,00 | 71,00 | 59,00 |
| **Piscine, bai de abur, saune, in cladiri** | 446,00 | 400,00 | 326,00 | 319,00 |

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR

## VIII. TERENURI – JIBOU

| Zona | TEREN INTRAVILAN | | |
|---|---|---|---|
| | VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.) | | |
| | Curti-constructii | Alte categorii | |
| | | Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |
| A | 41 | 29 | 20 |
| B | 33 | 23 | 16 |
| C | 21 | 14 | 10 |
| D | 15 | 11 | 7 |

**Nota:** 1.Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp (la alte categorii) se aplica la fiecare amplasament al terenului.

2. Terenurile **libere de constructii si construibile**, indiferent de categoria de folosinta inscrisa in CF, se incadreaza ca valoare la valorile de la curti-constructii pentru suprafata de pana la 1.000mp, iar pentru ce depaseste 1.000mp se aplica algoritmul de la pct.1 din prezenta nota.

**Sunt construibile toate terenurile cu privire la care nu sunt interdictii sau restrictii exprese de construire.**

| TEREN EXTRAVILAN | | |
|---|---|---|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
| | | JIBOU |
| (A) ARABIL | a | 1,04 |
| | b | 0,75 |
| | c | 1,32 |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE | a | 1,24 |
| | b | 1,13 |
| | c | 1,13 |
| | d | 1,42 |
| (L) LIVEZI | a | 1,13 |
| | b | 1,42 |
| | c | 1,04 |
| | d | 1,24 |
| (F) FANETE | a | 0,95 |
| | b | 0,86 |
| | c | 0,86 |
| | d | 0,65 |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES | a | 0,65 |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF | a | 0,29 |
| | b | 0,65 |
| | c | 0,08 |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a | 0,65 |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE | a | 0,29 |

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOC. COMERC. CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA

| | | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Varsta (ani) | | | |
| | | | <20 | <40 | <80 | >80 |
| JIBOU | (P) PADURI | a | 0,29 | 0,44 | 0,67 | 1,04 |
| | | b | 0,29 | | | |
| | | c | 0,27 | | | |
| | | d | 0,31 | | | |
| | | e | 0,29 | | | |

| | | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) |
|---|---|---|---|
| JIBOU | PASUNI | a | 0,55 |
| | | b | 0,44 |
| | | c | 0,35 |
| | | d | 0,21 |

## IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|---|---|
| | JIBOU |
| Construite pana in anul 2000 | 657 |
| Construite dupa anul 2000 | 846 |

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

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|---|---|
| | JIBOU |
| Construite inainte de anul 1990 | 128 |
| Construite dupa anul 1990 | 152 |

### NOTA:

1. Valorile pentru imobilele( terenuri + constructii) din zonele A -D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele situate pe strazile din orasul Jibou, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele ( terenuri + constructii) situate in satele apartinatoare (intravilan si extravilan), valorile de circulatie reprezinta 75%, din valorile de circulatie ale imobilelor din zona D sau de la extravilan oras dupa caz.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.
4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :

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

a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);

b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;

c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »

**(V)- Plantatii viticole si altele**

In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :

a) vii altoi si indigene(vii nobile);
b) vii hibride ;
c) plantatii de hamei ;
d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie.

**(L)- Livezi**

a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);

b) livezi intensive si superintensive

SC CONCRETE DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA CUI 35042

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM

c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;

d) pepiniere pomicole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

**(P) Pasuni**

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

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

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

d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

**(F) Fanete**

a) fanete curate (de nivel mediu);

b) fanete cu pomi ;

c) fanete impadurite ;

d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);

b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;

c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;

e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii- drum acces**

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

a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;

b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui, ;

c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte tipuri de vegetatie specifica in regim neamenajat

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

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

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUI 35504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

# 4. ORASUL CEHU SILVANIEI

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

| Nr. camere | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ZONA A | ZONA B | ZONA C | ZONA D |
| AP. 1 camera | S <20 | 799 | 710 | 622 | 532 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 929 | 902 | 830 | 729 |
| | S >30 | 1.023 | 992 | 912 | 803 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.056 | 1.025 | 943 | 828 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 1.068 | 1.035 | 953 | 839 |
| | S >50 | 1.104 | 1.069 | 984 | 866 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.114 | 1.080 | 994 | 875 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 1.202 | 1.167 | 1.072 | 945 |
| | S >70 | 1.205 | 1.169 | 1.075 | 947 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.007 | 977 | 899 | 790 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 981 | 950 | 875 | 770 |
| | S >90 | 931 | 903 | 831 | 731 |

## II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

| Nr. camere | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Zona de amplasare a imobilului | | | |
| | | A | B | C | D |
| AP. 1 camera | S <20 | 1.023 | 993 | 914 | 803 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 1.034 | 1.003 | 923 | 812 |
| | S >30 | 1.044 | 1.012 | 931 | 820 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 1.086 | 1.053 | 970 | 854 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 1.094 | 1.062 | 978 | 860 |
| | S >50 | 1.098 | 1.067 | 981 | 863 |
| AP. 3 camere | S <60 | 1.107 | 1.073 | 987 | 868 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 1.117 | 1.084 | 998 | 877 |
| | S >70 | 1.128 | 1.094 | 1.007 | 886 |
| AP. 4 camere | S <80 | 1.111 | 1.078 | 992 | 873 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 1.100 | 1.068 | 982 | 864 |
| | S >90 | 1.089 | 1.056 | 971 | 856 |

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

| Nr. camere | Supraf. Utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ZONA A | ZONA B | ZONA C | ZONA D |
| AP. 1 camera | S <20 | 812 | 788 | 723 | 638 |
| | 20 ≤ S ≤ 30 | 820 | 795 | 732 | 644 |
| | S >30 | 828 | 803 | 739 | 650 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 834 | 809 | 743 | 655 |
| | 40 ≤ S ≤ 50 | 842 | 817 | 752 | 660 |
| | S >50 | 851 | 824 | 759 | 667 |
| AP. 3 camere | S <60 | 856 | 830 | 762 | 671 |
| | 60 ≤ S ≤ 70 | 864 | 837 | 771 | 677 |
| | S >70 | 867 | 842 | 775 | 681 |
| AP. 4 camere | S <80 | 836 | 810 | 746 | 656 |
| | 80 ≤ S ≤ 90 | 818 | 794 | 731 | 643 |
| | S >90 | 810 | 786 | 723 | 636 |

Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EFM ANEVAR

## IV. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Zona de amplasare a imobilului | | | |
| | A | B | C | D |
| POD | 182 | 222 | 211 | 200 |
| USCATOR | 424 | 517 | 491 | 466 |

UNIUNEA NATIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SC CONCRE DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## V. CASE DE LOCUIT

| Zona de amplasare imobil | Caracteristici imobil | Peste 60 ani | | Construite inainte de anul 1977 | | Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990 | Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999 | Construite dupa 01.01.2000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Material de constructie | | | | | | |
| | | pereti din lemn, paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn,paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |
| | | | VALOARE (Lei/mp) | | | | | |
| ZONA A | Casa de locuit: | 216 | 419 | 695 | 888 | 935 | 1005 | 1056 |
| | spatii la mansarda | 162 | 315 | 521 | 666 | 701 | 754 | 793 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 108 | 209 | 349 | 443 | 469 | 502 | 528 |
| | pod* | 33 | 63 | 105 | 132 | 140 | 150 | 159 |
| | terase acoperite* | 34 | 48 | 54 | 55 | 57 | 61 | 64 |
| | terase descoperite* | 23 | 32 | 37 | 36 | 39 | 41 | 43 |
| ZONA B | Casa de locuit: | 205 | 407 | 624 | 791 | 841 | 943 | 994 |
| | spatii la mansarda | 154 | 304 | 468 | 593 | 630 | 707 | 747 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 103 | 204 | 313 | 395 | 421 | 471 | 498 |
| | pod* | 31 | 62 | 93 | 119 | 127 | 142 | 149 |
| | terase acoperite* | 44 | 64 | 71 | 71 | 75 | 83 | 87 |
| | terase descoperite* | 22 | 31 | 36 | 34 | 36 | 41 | 43 |
| ZONA C | Casa de locuit: | 193 | 384 | 600 | 758 | 791 | 888 | 930 |
| | spatii la mansarda | 144 | 288 | 449 | 569 | 593 | 668 | 698 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 97 | 193 | 301 | 381 | 395 | 446 | 465 |
| | pod* | 29 | 58 | 90 | 113 | 118 | 133 | 140 |
| | terase acoperite* | 31 | 44 | 48 | 48 | 53 | 59 | 62 |
| | terase descoperite* | 22 | 31 | 34 | 33 | 34 | 38 | 40 |
| ZONA D | Casa de locuit: | 193 | 372 | 564 | 716 | 760 | 848 | 888 |
| | spatii la mansarda | 144 | 278 | 424 | 538 | 569 | 636 | 668 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 97 | 186 | 281 | 358 | 380 | 424 | 446 |
| | pod* | 29 | 56 | 84 | 107 | 113 | 128 | 133 |
| | terase acoperite* | 31 | 41 | 47 | 46 | 50 | 57 | 60 |
| | terase descoperite* | 20 | 28 | 32 | 30 | 32 | 36 | 38 |

*Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

# VI. SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA

## A. SPATII IN BLOCURI DE LOCUINTE SI IN CASE DE LOCUIT

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | PRET UNITAR (Lei/mp.) ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament | 1.370 | 1.140 | 1.060 | 970 |
| | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial | 1.080 | 900 | 830 | 770 |
| | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | 2.240 | 1.870 | 1.740 | 1.620 |
| | Terase la blocurile de locuit neacoperite | 180 | 170 | 150 | 140 |
| | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante | 400 | 330 | 300 | 280 |
| Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit | Spatii comerciale si sedii administrative | 2.060 | 1.730 | 1.620 | 1.490 |

## B. IMOBILE CONSTRUITE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare | ZONA A | 235 | 419 | 1.017 | 1.674 |
| | | ZONA B | 210 | 374 | 907 | 1.494 |
| | | ZONA C+D | 184 | 328 | 794 | 1.305 |
| | Constructii industriale din zidarie pentru productie | ZONA A | 126 | 225 | 545 | 897 |
| | | ZONA B | 111 | 201 | 487 | 801 |
| | | ZONA C+D | 101 | 177 | 434 | 712 |
| | Constructii cu structura metalica destinate productiei | ZONA A | 93 | 93 | 169 | 410 |
| | | ZONA B | 88 | 88 | 156 | 380 |
| | | ZONA C+D | 77 | 77 | 135 | 330 |
| | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | ZONA A | 85 | 151 | 366 | 601 |
| | | ZONA B | 80 | 140 | 339 | 559 |
| | | ZONA C+D | 68 | 122 | 295 | 486 |
| | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii | ZONA A | 97 | 172 | 417 | 686 |
| | | ZONA B | 89 | 159 | 386 | 634 |
| | | ZONA C+D | 78 | 137 | 333 | 547 |
| | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare | ZONA A | 59 | 104 | 250 | 412 |
| | | ZONA B | 53 | 96 | 232 | 379 |
| | | ZONA C+D | 46 | 82 | 198 | 329 |
| | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) | ZONA A | 120 | 214 | 497 | 817 |
| | | ZONA B | 120 | 214 | 497 | 817 |
| | | ZONA C+D | 120 | 214 | 497 | 817 |
| | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc) | ZONA A | 22 | 41 | 92 | 154 |
| | | ZONA B | 22 | 41 | 92 | 154 |
| | | ZONA C+D | 22 | 41 | 92 | 154 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Zona de amplasare imobil | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Platforme betonate | ZONA A | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | | ZONA B | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | | ZONA C+D | 2 | 3 | 8 | 15 |
| | Garaje | ZONA A | 14 | 24 | 59 | 95 |
| | | ZONA B | 14 | 24 | 59 | 95 |
| | | ZONA C+D | 14 | 24 | 59 | 95 |
| | Parcari | ZONA A | 1 | 2 | 4 | 6 |
| | | ZONA B | 1 | 2 | 4 | 6 |
| | | ZONA C+D | 1 | 2 | 4 | 6 |

**Nota**: Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

## VII. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie | VALOARE (lei/mp.) ZONA DE AMPLASARE IMOBIL | | | |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D |
| **Bucatarie de vara (lei/mp)** | | | | |
| din caramida | 383 | 363 | 294 | 294 |
| din alte materiale | 266 | 246 | 206 | 196 |
| **Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)** | 196 | 166 | 108 | 108 |
| **Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri** | 127 | 108 | 70 | 70 |
| **Garaje (lei/mp.)** | 255 | 215 | 147 | 147 |
| **Magazii (lei/mp.)** | | | | |
| - zidarie | 144 | 110 | 89 | 66 |
| - lemn | 36 | 17 | 17 | 17 |
| **Soproane (lei/mp.)** | | | | |
| - lemn | 29 | 14 | 14 | 14 |
| - tabla | 32 | 15 | 15 | 15 |
| **Grajd si sura (lei/mp.)** | - | 150 | 131 | 106 |
| **Piscine exterioare deschise** | 108 | 83 | 67 | 49 |
| **Piscine, bai de abur, saune, in cladiri** | 414 | 393 | 318 | 318 |

UNIUNEA NATIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 35604274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## VIII. TERENURI – CEHU-SILVANIEI

| Zona | TEREN INTRAVILAN | | |
|---|---|---|---|
| | VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.) | | |
| | Curti-constructii | Alte categorii | |
| | | Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |
| A | 37,30 | 16,00 | 11,90 |
| B | 26,30 | 14,30 | 10,10 |
| C | 19,20 | 9,90 | 7,40 |
| D | 14,40 | 6,20 | 4,50 |

**Nota:** 1.Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp (la alte categorii) se aplica la fiecare amplasament al terenului.

2. Terenurile **libere de constructii si construibile**, indiferent de categoria de folosinta inscrisa in CF, se incadreaza ca valoare la valorile de la curti-constructii pentru suprafata de pana la 1.000mp, iar pentru ce depaseste 1.000mp se aplica algoritmul de la pct.1 din prezenta nota.

**Sunt construibile toate terenurile cu privire la care nu sunt interdictii sau restrictii exprese de construire.**

| TEREN EXTRAVILAN | | |
|---|---|---|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
| | | CEHU SILVANIEI |
| (A) ARABIL | a | 0,96 |
| | b | 0,66 |
| | c | 1,14 |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE | a | 1,14 |
| | b | 1,05 |
| | c | 1,05 |
| | d | 1,32 |
| (L) LIVEZI | a | 1,05 |
| | b | 1,24 |
| | c | 0,96 |
| | d | 1,14 |
| (F) FANETE | a | 0,87 |
| | b | 0,75 |
| | c | 0,66 |
| | d | 0,48 |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES | a | 0,66 |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF | a | 0,29 |
| | b | 0,66 |
| | c | 0,08 |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a | 0,66 |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE | a | 0,29 |

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - ANEVAR - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM

SOCIETATEA COMERCIALA CONCRETE DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA CUI 35642?4

| | | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Varsta (ani) | | | |
| | | | <20 | <40 | <80 | >80 |
| CEHU SILV. | (P) PADURI | a | 0,29 | 0,41 | 0,59 | 0,85 |
| | | b | 0,25 | | | |
| | | c | 0,29 | | | |
| | | d | 0,28 | | | |
| | | e | 0,19 | | | |
| CEHU SILV. | PASUNI | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | |
| | | a | 0,49 | | | |
| | | b | 0,39 | | | |
| | | c | 0,31 | | | |
| | | d | 0,21 | | | |

## IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|---|---|
| | CEHU-SILVANIEI |
| Construite pana in anul 2000 | 620 |
| Construite dupa anul 2000 | 640 |

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

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). |
|---|---|
| | CEHU-SILVANIEI |
| Construite inainte de anul 1990 | 105 |
| Construite dupa anul 1990 | 137 |

## NOTA:

1. Valorile pentru imobilele ( terenuri + constructii) din zonele A - D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele de pe strazile din orasul Cehu Silvaniei, incadrate in aceste zone.
2. Pentru imobilele din intravilan si extravilan (terenuri + constructii), situate in satele apartinatoare orasului Cehu Silvaniei, valorile de circulatie reprezinta 75% din valorile stabilite la zona D sau de la extravilan oras dupa caz.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.
4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :

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

a) terenuri destinate culturilor furajere perene(trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);

b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;

c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sera » sau « rasadnite »

**(V)- Plantatii viticole si altele**

In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :

a) vii altoi si indigene(vii nobile);
b) vii hibride ;
c) plantatii de hamei ;
d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scoale de vita de vie ;

**(L)- Livezi**

a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);

Oras Cehu Silvaniei 2017

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: CPI, EBM
ANEVAR

b) livezi intensive si superintensive ;
c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;
d) pepiniere pomicole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

**(P) Pasuni**

a) pasuni curate : pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu) ;
b) pasuni cu pomi : pasunile plantate cu pomi fructiferi, in scopul combaterii eroziunii sau alunecarilor de teren, precum si pasunile ce provin din livezi paraginite ;
c) pasuni impadurite : pasuni care inafara vegetatiei ierboase sunt acoperite si cu vegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenta ;
d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

**(F) Fanete**

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

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

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

**(CC) Cai de comunicatii - drum acces**

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

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

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

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

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA

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

## I. APARTAMENTE CONSTRUITE DIN FONDURILE STATULUI

| Nr. camere | Suprafata utila (mp) | Grupa A | Grupa B | Grupa C | Grupa D |
|---|---|---|---|---|---|
| | | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp) | | | |
| Apartament cu 1 camera | S <20 | 687 | 561 | 486 | 448 |
| | 20 ≤S≤30 | 690 | 563 | 488 | 449 |
| | S >30 | 694 | 567 | 490 | 453 |
| Apartament cu 2 camere | S < 40 | 697 | 563 | 482 | 411 |
| | 40 ≤S≤50 | 704 | 568 | 486 | 414 |
| | S >50 | 707 | 569 | 489 | 416 |
| Apartament cu 3 camere | S <60 | 573 | 456 | 380 | 350 |
| | 60 ≤S≤70 | 576 | 458 | 382 | 351 |
| | S >70 | 580 | 461 | 384 | 353 |
| Apartament cu 4 camere | S <80 | 574 | 464 | 427 | 354 |
| | 80 ≤S≤90 | 569 | 460 | 423 | 350 |
| | S >90 | 563 | 455 | 419 | 348 |

## II. APARTAMENTE IN BLOCURI CONSTRUITE DIN FONDURI PRIVATE

| Nr. camere | Suprafata utila (mp.) | VALOARE APARTAMENT (Lei/mp.) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Zona de amplasare a imobilului | | | |
| | | A | B | C | D |
| AP. 1 camera | S <20 | 920 | 832 | 743 | 690 |
| | 20 ≤S≤30 | 929 | 840 | 751 | 696 |
| | S >30 | 938 | 848 | 758 | 705 |
| AP. 2 camere | S < 40 | 809 | 660 | 554 | 460 |
| | 40 ≤S≤50 | 813 | 664 | 558 | 462 |
| | S >50 | 815 | 666 | 560 | 463 |
| AP. 3 camere | S <60 | 721 | 582 | 500 | 443 |
| | 60 ≤S≤70 | 729 | 588 | 504 | 447 |
| | S >70 | 736 | 593 | 509 | 454 |
| AP. 4 camere | S <80 | 726 | 541 | 463 | 395 |
| | 80 ≤S≤90 | 718 | 536 | 459 | 391 |
| | S >90 | 711 | 530 | 455 | 387 |

## III. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

| Destinatia spatiului | VALOARE SPATIU (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Zona de amplasare a imobilului | | | |
| | A | B | C | D |
| POD | 108 | 88 | 77 | 67 |
| USCATOR | 254 | 206 | 175 | 156 |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SC CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## IV. CASE DE LOCUIT

| Zona de amplasare imobil | Caracteristici imobil | Peste 60 ani | | Construite inainte de anul 1977 | | Construite in perioada 01.01.1977-31.12.1990 | Construite in perioada 01.01.1991-31.12.1999 | Construite dupa 01.01.2000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Material de constructie | | | | | | |
| | | pereti din lemn, paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din lemn,paianta, chirpici | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori | pereti din caramida, piatra sau inlocuitori |
| | | VALOARE (Lei/mp) | | | | | | |
| ZONA A | Casa de locuit: | 130 | 257 | 268 | 341 | 427 | 748 | 783 |
| | spatii la mansarda* | 99 | 195 | 203 | 257 | 320 | 560 | 589 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 66 | 129 | 134 | 172 | 214 | 373 | 392 |
| | pod* | 20 | 38 | 39 | 53 | 65 | 111 | 118 |
| ZONA B | Casa de locuit: | 103 | 207 | 219 | 279 | 345 | 595 | 626 |
| | spatii la mansarda* | 79 | 154 | 164 | 210 | 259 | 447 | 469 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 50 | 104 | 111 | 139 | 173 | 297 | 313 |
| | pod* | 16 | 32 | 33 | 42 | 51 | 90 | 93 |
| ZONA C | Casa de locuit: | 92 | 186 | 194 | 246 | 310 | 528 | 554 |
| | spatii la mansarda* | 69 | 140 | 145 | 184 | 231 | 396 | 416 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 46 | 93 | 97 | 124 | 155 | 265 | 277 |
| | pod* | 14 | 27 | 29 | 36 | 46 | 80 | 84 |
| ZONA D | Casa de locuit: | 72 | 145 | 150 | 192 | 245 | 418 | 442 |
| | spatii la mansarda* | 55 | 110 | 112 | 145 | 185 | 314 | 332 |
| | spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire* | 37 | 72 | 77 | 97 | 123 | 210 | 221 |
| | pod* | 11 | 22 | 22 | 28 | 37 | 63 | 66 |

* Se utilizeaza aceste valori, doar daca sunt mentionate aceste parti de constructii prin certificatul fiscal sau prin inscrierile din CF;

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | Pret unitar (Lei/mp.) |
|---|---|---|
| **Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte** | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament | **740** |
| | Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial | **590** |
| | Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial | **650** |
| | Terase la blocurile de locuit neacoperite | **90** |
| | Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante | **110** |
| **Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit** | Spatii comerciale si sedii administrative | **970** |

| Caracteristici imobil | Tipul spatiului | PRET UNITAR (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | >50ani | inainte de an 1977 | anii 1977 - 1995 | Dupa an 1995 |
| Imobile construite pentru activitati economice | Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare | **164** | **291** | **707** | **1.151** |
| | Constructii industriale din zidarie pentru productie | **125** | **221** | **536** | **875** |
| | Constructii cu structura metalica destinate productiei | **99** | **174** | **424** | **692** |
| | Constructii cu destinatie initiala de productie sau depozitare cu structura din zidarie sau metalica dezafectate, neechipate cu instalatii tehnico-edilitare, aflate in stadiu avansat de degradare datorita neexploatarii | **91** | **162** | **392** | **638** |
| | Constructii cu structura metalica destinate depozitarii | **95** | **167** | **402** | **656** |
| | Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare | **58** | **101** | **242** | **394** |
| | Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) | **114** | **203** | **468** | **765** |
| | Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc) | **16** | **32** | **69** | **114** |
| | Platforme betonate | **2** | **3** | **8** | **14** |
| | Garaje | **9** | **16** | **40** | **65** |
| | Parcari | **1** | **2** | **4** | **6** |

**Nota:** Din ratiunile care privesc imprejurarile in care se vand fortat imobilele pentru activitati economice, in conditiile prevazute de lege si cu respectarea unor proceduri stricte si exprese, care presupun insasi determinarea in concret a valorilor imobilelor care se instraineaza fortat, oricare din constructiile din tabelul de mai sus care au fost adjudecate la licitatie publica in cazul procedurii insolventei sau falimentului sau orice alte instrainari nevoluntare (executare silita), valoarea pentru taxarea tranzactiilor este valoarea de adjudecare la licitatie, dar nu mai putin decat valoarea stabilita de evaluatorul desemnat de instanta sau de autoritatea competenta in cadrul procedurii falimentului sau executarii silite a creantelor, dupa caz.

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

## VI. ANEXE (bucatarii de vara, garaje, magazii, etc.) SI ALTE DOTARI DE AGREMENT

| Denumire constructie | Grupa A | Grupa B | Grupa C | Grupa D |
|---|---|---|---|---|
| | VALOARE (Lei/mp) | | | |
| **Bucatarie de vara** | | | | |
| din caramida | 235,00 | 226,00 | 193,00 | 142,00 |
| din alte materiale | 168,00 | 133,00 | 118,00 | 92,00 |
| **Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)** | 59,00 | 42,00 | 34,00 | 25,00 |
| **Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri** | 39,00 | 27,00 | 21,00 | 17,00 |
| **Garaje (lei/mp.)** | 92,00 | 68,00 | 50,00 | 42,00 |
| **Magazii (lei/mp.)** | | | | |
| - zidarie | 86,00 | 74,00 | 63,00 | 54,00 |
| - lemn | 65,00 | 56,00 | 46,00 | 40,00 |
| **Soproane (lei/mp.)** | | | | |
| - lemn | 21,00 | 19,00 | 17,00 | 15,00 |
| - tabla | 37,00 | 34,00 | 30,00 | 27,00 |
| **Grajd si sura (lei/mp.)** | 68,00 | 55,00 | 46,00 | 42,00 |
| **Piscine exterioare deschise** | 65,00 | 55,00 | 47,00 | 40,00 |
| **Piscine, bai de abur, saune, in cladiri** | 259,00 | 249,00 | 213,00 | 156,00 |

## VII. TERENURI

| Zona | TEREN INTRAVILAN | | |
|---|---|---|---|
| | VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.) | | |
| | Curti-constructii | Alte categorii | |
| | | Suprafete mai mici de 1.000 mp (respectiv primii 1.000 mp din parcele mai mari) | Diferenta de suprafata (suprafata parcelei - 1.000 mp) |
| A | 17,40 | 9,80 | 4,70 |
| B | 11,60 | 7,30 | 3,60 |
| C | 9,30 | 5,00 | 2,30 |
| D | 6,90 | 3,90 | 1,80 |

**Nota: 1.**Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 1.000 mp si peste 1.000 mp (la alte categorii) se aplica la fiecare amplasament al terenului.

**2.** Terenurile **libere de constructii si construibile**, indiferent de categoria de folosinta inscrisa in CF, se incadreaza ca valoare la valorile de la curti-constructii pentru suprafata de pana la 1.000mp, iar pentru ce depaseste 1.000mp se aplica algoritmul de la pct.1 din prezenta nota.

**Sunt construibile toate terenurile cu privire la care nu sunt interdictii sau restrictii exprese de construire.**

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR - VINOVAR

SOCIETATE COMERCIALA
CUI 35042742
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALAU-ROMANIA

| TEREN EXTRAVILAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). | | | |
| | | MEDIU RURAL | | | |
| | | GRUPA COMUNEI | | | |
| | | A | B | C | D |
| (A) ARABIL | a | 0,98 | 0,87 | 0,76 | 0,66 |
| | b | 0,66 | 0,55 | 0,55 | 0,55 |
| | c | 1,19 | 1,09 | 0,98 | 0,87 |
| (V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE | a | 1,19 | 1,09 | 0,98 | 0,87 |
| | b | 1,09 | 0,98 | 0,87 | 0,76 |
| | c | 1,09 | 0,98 | 0,87 | 0,76 |
| | d | 1,30 | 1,19 | 1,09 | 0,98 |
| (L) LIVEZI | a | 1,09 | 0,98 | 0,87 | 0,76 |
| | b | 1,19 | 1,19 | 0,98 | 0,98 |
| | c | 1,09 | 0,87 | 0,87 | 0,76 |
| | d | 1,09 | 0,98 | 0,87 | 0,87 |
| (F) FANETE | a | 0,87 | 0,76 | 0,66 | 0,66 |
| | b | 0,76 | 0,76 | 0,66 | 0,55 |
| | c | 0,66 | 0,66 | 0,55 | 0,55 |
| | d | 0,55 | 0,55 | 0,43 | 0,43 |
| (CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES | a | 0,66 | 0,55 | 0,43 | 0,43 |
| (TA) TERENURI CU APE SI STUF | a | 0,22 | 0,22 | 0,22 | 0,09 |
| | b | 0,55 | 0,55 | 0,43 | 0,43 |
| | c | 0,09 | 0,09 | 0,09 | 0,09 |
| (TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan) | a | 0,66 | 0,55 | 0,43 | 0,43 |
| (TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE | a | 0,22 | 0,22 | 0,22 | 0,09 |

UNIUNEA NATIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
CUI 3504274
CONCRET
DESIGN
PLUS
S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

| MEDIU RURAL | (P) PADURI | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Grupa comunei | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | A | | | | B | | | | C | | | | D | | | |
| | | | Varsta (ani) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | <20 | <40 | <80 | >80 | <20 | <40 | <80 | >80 | <20 | <40 | <80 | >80 | <20 | <40 | <80 | >80 |
| | | a | 0,23 | 0,32 | 0,54 | 0,98 | 0,19 | 0,27 | 0,45 | 0,81 | 0,18 | 0,25 | 0,42 | 0,77 | 0,16 | 0,23 | 0,38 | 0,68 |
| | | b | 0,24 | | | | 0,22 | | | | 0,20 | | | | 0,19 | | | |
| | | c | 0,29 | | | | 0,26 | | | | 0,25 | | | | 0,24 | | | |
| | | d | 0,27 | | | | 0,25 | | | | 0,23 | | | | 0,22 | | | |
| | | e | 0,19 | | | | 0,18 | | | | 0,16 | | | | 0,15 | | | |

| MEDIU RURAL | PASUNI | Grupa | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Grupa comunei | | | |
| | | | A | B | C | D |
| | | a | 0,35 | 0,29 | 0,29 | 0,26 |
| | | b | 0,29 | 0,27 | 0,27 | 0,25 |
| | | c | 0,23 | 0,22 | 0,21 | 0,19 |
| | | d | 0,19 | 0,19 | 0,17 | 0,17 |

## VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). | | | |
|---|---|---|---|---|
| | MEDIU RURL | | | |
| | GRUPA COMUNEI | | | |
| | A | B | C | D |
| Construite pana in anul 2000 | 490 | 380 | 340 | 270 |
| Construite dupa anul 2000 | 640 | 530 | 450 | 360 |

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

| VECHIME IMOBIL | VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp). | | | |
|---|---|---|---|---|
| | MEDIU RURL | | | |
| | GRUPA COMUNEI | | | |
| | A | B | C | D |
| Construite pana in anul 1990 | 57 | 44 | 38 | 34 |
| Construite dupa anul 1990 | 64 | 50 | 43 | 39 |

## NOTA:

1. Valorile pentru imobilele ( terenuri si constructii) din zonele A - D, din tabel privesc valorile de circulatie pentru imobilele situate in satele resedinta de comuna.
2. Pentru imobilele din intravilan si extravilan (terenuri si constructii), situate in satele apartinatoare, valorile de circulatie reprezinta 75% din valorile stabilite pentru imobilele din satele resedinta de comuna.
3. Valorile de circulatie la terenurile extravilane se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF.
4. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :

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

a) terenuri destinate culturilor furajere perene (trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);

b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;

c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »

**(V)- Plantatii viticole si altele**

In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :

b) vii altoi si indigene(vii nobile);
c) vii hibride ;
d) plantatii de hamei ;
e) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;

**(L)- Livezi**

a) livezi clasice : terenuri plantate cu pomi fructiferi : livezi cui culturi intercalate, livezi inierbate, livezi in sistem agropomicol, livezi pure (de nivel mediu);

b) livezi intensive si superintensive ;

c) plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze ;

d) pepiniere pomicole : terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol ;

**(P) Pasuni**

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

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

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

d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri

**(F) Fanete**

a) fanete curate (de nivel mediu);

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 35504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

b) fanete cu pomi ;
c) fanete impadurite ;
d) fanete cu tufarisuri si maracinisuri.

**(P) Paduri si alte terenuri forestiere**

a) paduri : terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, (de nivel mediu);

b) terenuri destinate impaduririi-terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi impadurite, prin amenajari silvice ;

c) terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administrare silvica, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

d) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice si uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protectie :protectia culturilor agricole, a cailor de comunicatie, a asezarilor umane, a digurilor ;

e) tufarisuri si maracinisuri-terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta de mica inaltime : catinisuri, ienuparisuri, salcami, maracinisuri.

**(CC) Cai de comunicatii - drum acces**

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

a) ape curgatoare: cursurile de apa, paraurile, garlele si alte surse de apa(izvoare, privaluri) ;

b) ape statatoare: apele amenajate in mod special pentru cresterea dirijata a pestelui, ;

c) ape statatoare: suprafetele cu ape statatoare de mica adancime unde cresc trestisuri si papurisuri si alte tipuri de vegetatie specifica in regim neamenajat

**(TCC) Ternuri ocupate cu curti si constructii**

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

**Ing. Cimpean Vasile** _____

**Ing. Moldovan Vasile** _____

Zalau – decembrie 2017

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

**ANEXA NR.1**

# 1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- INTRAVILAN

conform H.C.L. Zalau, nr. 375/21.12.2017

| N/C | Str. alee | Denumire străzi și aleei | nr. imobil IMPAR | nr.imobil PAR | ZONA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Piața | 1 DECEMBRIE 1918 | | | A |
| 2 | Piața | IULIU MANIU | | | A |
| 3 | Str. | 1 MAI | | | A |
| 4 | Str. | 9 MAI | | | A |
| 5 | Str. | 22 DECEMBRIE 1989 | 1 – 219 | 2 –258 | A |
| | | | >219 | >258 | B |
| | | | 170/A,170/B,170/ C,170/D, 170/E, 170/F, 171/C, 171/D, 166, 168, 156/A | | B |
| 6 | Str. | ADY ENDRE | | | A |
| 7 | Str. | ALEXANDRU ACIU | | | D |
| 8 | Str. | AIUDULUI | | | C |
| 9 | Aleea | ALIMPIU BARBULOVICI | | | A |
| 10 | Str. | ALEXANDRU AVERESCU | | | D |
| 11 | Str. | ALEXANDRU CEL BUN | | | C |
| 12 | Str. | ALEXANDRU IOAN CUZA | 1 – 45 | 2 – 30 | A |
| | | | > 45 | >30 | D |
| 13 | Str. | ALEXANDRU LĂPUȘNEANU | | | A |
| 14 | Str. | ALEXANDRU VLAHUȚĂ | | | D |
| 15 | Str. | ALUNULUI | | | A |
| 16 | Str. | ALEXANDRU PHILIPPIDE | | | D |
| 17 | Str. | ANTON PANN | | | D |
| 18 | Str. | ANA IPĂTESCU | | | A |
| 19 | Str. | ANATOL BACONSKI | | | B |
| 20 | Str. | ARINEI | | | D |
| 21 | Str. | ARADULUI | | | C |
| 22 | Str. | ARGEȘULUI | | | D |
| 23 | Str. | ANDREI MUREȘANU | 1 – 49 | 2 – 64 | A |
| | | | >49 | >64 | B |
| 24 | Str. | ANDREI ȘAGUNA | 1 – 93 | 2 – 106 | A |
| | | | >93 | >106 | C |
| 25 | Str. | ARMAND CĂLINESCU | | | D |
| 26 | Str. | ARMATEI | | | A |
| 27 | Str. | ARMONIEI | | | A |
| 28 | Str. | ARȚARULUI | | | D |
| 29 | Str. | ARTUR VÂITOIANU | | | D |

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 30 | Str. | AVRAM IANCU | | | A |
| 31 | Aleea | ASTREI | | | A |
| 32 | Aleea | BRADULUI | | | A |
| 33 | Str. | BACĂULUI | | | D |
| 34 | Str. | BĂII | | | A |
| 35 | Str. | BEGONIILOR | | | D |
| 36 | Str. | BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU | | | A |
| 37 | Str. | BRĂDETULUI | | | A |
| 38 | Str. | BRÂNDUȘELOR | | | A |
| 39 | Str. | BRAȘOVULUI | | | B |
| 40 | Str. | BUCUREȘTIULUI | | | B |
| 41 | Str. | BUDAY NAGY ANTAL | | | A |
| | | | Nr. 3, 3A, 3B, 7 | 12, 12 A | B |
| 42 | Str. | BUJORILOR | | | B |
| 43 | Str. | BERZEI | | | C |
| 44 | Str. | CAMIL BALTAZAR | | | A |
| 45 | Str. | CÂMPULUI | | | B |
| 46 | Str. | CĂTINEI | | | D |
| 47 | Str. | CĂPRIOAREI | | | A |
| 48 | Str. | CASTANILOR | | | C |
| 49 | Str. | C.A. ROSETTI | | | C |
| 50 | Str. | CAREIULUI | | | B |
| 51 | Str. | CARPENULUI | | | C |
| 52 | Str. | CASCADEI | 1 – 23 | 2 – 20 | A |
| | Str. | | >25 | >22 | C |
| 53 | Str. | CETĂȚII | | | B |
| 54 | Str. | CETINEI | | 2 – 12 | A |
| | | | | >12 | B |
| 55 | Str. | CERBULUI | 1 – 15 | 2 – 14 | A |
| | | | >17 | >16 | B |
| 56 | Str. | CIMITIRULUI | 1 – 7/B | 2 – 10 | B |
| | | | >7B | >10 | D |
| 57 | Str. | CIOCÂRLIEI | | | A |
| 58 | Str. | CIREȘULUI | | | A |
| 59 | Str. | CLOȘCA | | | A |
| 60 | Str. | CODRULUI | | | B |
| 61 | Str. | COLINEI | | | A |
| 62 | Str. | CONIFERELOR | | | D |
| 63 | Str. | CONSTANȚEI | | | B |
| 64 | Str. | CONSTANTIN ANGELESCU | | | D |
| 65 | Str. | CONSTANTIN ARGETOIANU | | | D |
| 66 | Str. | CONSTANTIN BRÂNCOVEANU | | | D |
| 67 | Str. | COCORULUI | | | D |
| 68 | Str. | CORNELIU COPOSU | | | A |
| | | | | 76-86 | B |
| 69 | Str. | CPT.MAXIM D. CONSTANTIN | | | A |
| 70 | Str. | CRAIOVEI | | | C |
| 71 | Str. | CRÂNGULUI | 1 – 73 | 2 – 94 | A |

MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | >73 | >94 | B |
| 72 | Str. | CRINULUI | | | A |
| 73 | Str. | CRIȘAN | | | A |
| 74 | Str. | CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA | 1 – 61 | 2 – 93 | A |
| | | | 93-119 | 66-94 | C |
| | | | >119 | >94 | D |
| 75 | Str. | DALIILOR | | | D |
| 76 | Str. | DACIA | | | A |
| 77 | Str. | DECEBAL | | | A |
| 78 | Str. | DELENI | | | C |
| 79 | Str. | DEPOZITELOR | | | B |
| 80 | Aleea | DEALULUI | | | B |
| 81 | Aleea | DESPINA DOAMNA | | | A |
| 82 | Str. | DIGULUI | | | B |
| 83 | Str. | DIMITRIE STURDZA | | | D |
| 84 | Str. | DIMITRIE CANTEMIR | | | D |
| 85 | Str. | DRUMUL SĂRII | | | C |
| 86 | Str. | DR. IOAN PUȘCAȘ | | | D |
| 87 | Aleea | DOMNIȚA BALAȘA | | | D |
| 88 | Aleea | DOMNIȚA ELENCA | | | D |
| 89 | Str. | DUDULUI | | | C |
| 90 | Str. | DUMITRU MĂRGINEANU | | | A |
| 91 | Str. | DUMBRĂVIȚA | | | A |
| 92 | Str. | DUMBRAVA | | | A |
| 93 | Str. | EPISCOPIEI | 1 - 21 | 2 – 18 | B |
| | | | >21 | >18 | D |
| 94 | Str. | EUGEN IONESCU | | | D |
| 95 | Str. | ELENA POP | | | D |
| 96 | Str. | EMIL CIORAN | | | B |
| 97 | Str. | EMIL BOTTA | | | A |
| 98 | Str. | FABRICII | 1-39 | 2 - 38 | A |
| | | | >39 | >38 | C |
| 99 | Str. | FĂGETULUI | | | B |
| 100 | Str. | FAGULUI | | | C |
| 101 | Str. | FRASINULUI | | | D |
| 102 | Str. | FREZIILOR | | | B |
| 103 | Str. | FUNDĂTURA | | | C |
| 104 | Str. | GALAȚIULUI | | | D |
| 105 | Str. | GAROFIȚEI | | | D |
| 106 | Str. | GĂRII | | | B |
| 107 | Str. | GARA VECHE | | | A |
| 108 | Str. | GEORGE CĂLINESCU | | | D |
| 109 | Str. | GENERAL DRAGALINA | | | A |
| 110 | Str. | GEORGE BACOVIA | | | A |
| 111 | Str. | GEORGE COȘBUC | 1 – 29 | 2 – 40 | A |
| | | | >29 | >40 | C |
| 112 | Str. | GHEORGHE BUJOR | | | A |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 113 | Str. | GHEORGHE POP DE OARȚA | | | D |
| 114 | Str. | GHEORGHE LAZĂR | | | A |
| 115 | | GHEORGHE POP DE BĂSEȘTI | 1 – 7 | 2 – 10 | A |
| | | | 9 - 45 | 12 – 36 | B |
| | | | >45 | >36 | D |
| 116 | Str. | GHEORGHE ȘINCAI | 1-31 | 2-42 | A |
| | | | | 44-64 | B |
| | | | 11D, 11E | 4D, 6A, 6B, 6D | C |
| | | | >31 | >64 | D |
| 117 | Str. | GHIOCEILOR | | | A |
| 118 | Str. | GIURGIULUI | | | C |
| 119 | Str. | GORUNULUI | | | D |
| 120 | Str. | GHEORGHE DOJA | 1 – 159 | 2 – 174 | A |
| | | | > 159 | >174 | C |
| 121 | Str. | HAȚEGULUI | | | D |
| 122 | Str. | HUNEDOAREI | | | D |
| 123 | Str. | IALOMIȚEI | | | D |
| 124 | Str. | IANCU DE HUNEDOARA | | | A |
| | | | | d. zidul de sprijin | D |
| 125 | Str. | IAȘULUI | | | B |
| 126 | Str. | IASOMIEI | | | D |
| 127 | Str. | INDUSTRIEI | | | A |
| 128 | Str. | IOAN ARDELEAN | | | D |
| 129 | Str. | IOAN MANGO | 1 – 19 | 2 - 12 | B |
| | | | >19 | >12 | D |
| 130 | Str. | ION MANOLESCU | | | B |
| 131 | Str. | ION I. AGÂRBICEANU | | | D |
| 132 | Str. | ION CARAION | | | B |
| 133 | Str. | IOAN SLAVICI | | | A |
| 134 | Str. | ION BARBU | | | A |
| 135 | Str. | IOAN NICHITA | | | A |
| 136 | Str. | ION CREANGĂ | | | B |
| 137 | Str. | ION GHICA | | | D |
| 138 | Str. | ION NECULCE | | | A |
| 139 | Str. | IULIU COROIANU | | | A |
| 140 | Str. | IULIAN DOMȘA | | | D |
| 141 | Str. | IULIU SUCIU | | | D |
| 142 | Str. | IZVORULUI | | | D |
| 143 | Str. | JDERULUI | | | C |
| 144 | Str. | KINCS GYULA | | | D |
| 145 | Str. | KOSSUTH LAJOS | | | A |
| 146 | Aleea | KISS KAROLY | | | A |
| 147 | Str. | LACULUI | | | A |
| 148 | Str. | LASCĂR CATARGIU | | | C |
| 149 | Str. | LALELELOR | | | D |
| 150 | Str. | LAZURI | | | C |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 151 | Str. | LEONTIN GHERGARIU | 1 – 29 | 2 – 38 | B |
| | | | >29 | >38 | D |
| 152 | Str. | LIVEZILOR | | | D |
| 153 | Str. | LIVIU REBREANU | | | A |
| 154 | Aleea | LILIACULUI | | | A |
| 155 | Str. | Lt. col. TEOFIL MOLDOVEANU | 1 – 15 | 2- 26 | A |
| | | | >15 | >28 | B |
| 156 | Str. | LT. COL. PRETORIAN | | | A |
| 157 | Str. | LUCIAN BLAGA | | | D |
| 158 | Str. | LUNCII | | | B |
| 159 | Str. | LUMINIȘULUI | | | B |
| 160 | Str. | LUPULUI | | | B |
| 161 | Str. | MĂLINULUI | | | D |
| 162 | Str. | MĂCIEȘILOR | 1 - 3 | 2 | A |
| | | | >3 | >2 | C |
| 163 | Str. | MACILOR | | | C |
| 164 | Str. | MAGNOLIEI | | | C |
| 165 | Str. | MĂGURICE | | | D |
| 166 | Str. | MARIN SORESCU | 1 – 7 | 2 – 4 | B |
| | | | >7 | >4 | D |
| 167 | Str. | MATEI BASARAB | | | C |
| 168 | Str. | MATEI CORVIN | | | D |
| 169 | Str. | MAXIM GORKI | | | A |
| 170 | Str. | MERILOR | 1 – 9 | 2 - 20 | A |
| | | | >9 | >20 | B |
| 171 | Aleea | MARGARETELOR | | | A |
| 172 | Aleea | MARIA DOAMNA | | | A |
| 173 | Aleea | MARIN PREDA | | | B |
| 174 | Str. | MESEȘ | | | A |
| 175 | Str. | METEOROLOGIEI | | | A |
| 176 | Aleea | MESTEACĂNULUI | | | A |
| 177 | Str. | MIRCEA ELIADA | | | D |
| 178 | Str. | MIHAIL SADOVEANU | | | D |
| 179 | Str. | MIHAIL KOGĂLNICEANU | | | D |
| 180 | Str. | MIRCEA CEL BĂTRÂN | | | C |
| 181 | Str. | MIRON RADU PARASCHIVESCU | | | B |
| 182 | Str. | MIORIȚEI | | | B |
| 183 | Str. | MOIGRADULUI | | | B |
| 184 | Str. | MOLIDULUI | | | D |
| 185 | Str. | MORII | 1 - 9 | 2 - 48 | A |
| | | | | 48 – 80 | B |
| | | | >11 casele vechi cu nr. 5,7,7/A | >80 | C |
| 186 | Aleea | MOVILEȘTILOR | | | A |
| 187 | Str. | MIKLOS WESSELENYI | | | D |
| 188 | Str. | MIHAI EMINESCU | 1 – 47 | 2 – 48 | A |
| | | | 49 – 75 | 50 – 70 | B |



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, ERM
ANEVAR

| | | | >75 | >70 | C |
|---|---|---|---|---|---|
| 189 | Bd. | MIHAI VITEAZUL | | | A |
| 190 | Aleea | NARCISELOR | | | A |
| 191 | Aleea | NĂZUINȚEI | | | A |
| 192 | Str. | NICHITA STĂNESCU | | | D |
| 193 | Str. | NICOLAE BĂLCESCU | | | A |
| 194 | Str. | NICOLAE IORGA | | | D |
| 195 | Str. | NICOLAE LABIȘ | | | D |
| 196 | Str. | NICOLAE TITULESCU | | | A |
| 197 | Aleea | NUFERILOR | | | D |
| 198 | Aleea | NUCILOR | | | A |
| 199 | Str. | NOUĂ | | | A |
| 200 | Str. | OBORULUI | 1 – 13 | 2 – 16 | A |
| | | | >13 | >16 | C |
| 201 | Str. | OCTAVIAN GOGA | | | A |
| 202 | Str. | OLARILOR | | | A |
| 203 | Str. | ORADEI | | | D |
| 204 | Str. | OGORULUI | | | D |
| 205 | Str. | ONULUI | | | D |
| 206 | Str. | PĂCII | | | A |
| 207 | Str. | PĂSTORILOR | | | D |
| 208 | Str. | PĂDURENI | 1 – 59 | 2 – 86 | A |
| | | | >59 | >86 | D |
| 209 | Str. | PĂDURII | 1 – 21 | 2 – 20 | A |
| | | | >21 | >20 | C |
| 210 | Str. | PALTINULUI | | | C |
| 211 | Str. | PÂRÂULUI | 1 – 35 | 2 – 40 | A |
| | | | >35 | >40 | C |
| 212 | Str. | PARCULUI | | | A |
| 213 | Str. | PĂRULUI | | | C |
| 214 | Aleea | PINULUI | | | C |
| 215 | Str. | PETRE DULFU | | | C |
| 216 | Str. | PESCARILOR | | | B |
| 217 | Str. | PETRE ISPIRESCU | | | A |
| 218 | Str. | PETRI MOR | | | D |
| 219 | Str. | PETRU RAREȘ | 1 - 45 | 2 – 34 | A |
| | | | >45 | >34 | C |
| 220 | Str. | PICTOR IOAN SIMA | | | A |
| 221 | Str. | PIETRIȘ | | | A |
| 222 | Str. | PLEVNEI | | | C |
| 223 | Str. | PLOPULUI | | | D |
| 224 | Str. | POMILOR | | | A |
| 225 | Str. | POIENIȚEI | | | D |
| 226 | Str. | PONOARELOR | | | D |
| 227 | Str. | PRIMĂVERII | | | C |
| 228 | Str. | PRUNILOR | | | A |
| 229 | Str. | POROLISSUM – blocuri + case | 1 – 39 | 2 – 26 | A |
| | | | >39 | >26 | B |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EPM
ANEVAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 66, 66/A, 66/B....G | C |
| 230 | Str. | RĂZBOIENI | | | D |
| 231 | Aleea | RITMULUI | | | A |
| 232 | Aleea | ROZELOR | | | A |
| 233 | Str. | RÂNDUNICII | | | B |
| 234 | Str. | ROMANĂ | | | B |
| 235 | Str. | SALAMON JOZSEF | | | A |
| 236 | Str. | SALCIEI | | | D |
| 237 | Str. | SALCÂMILOR | 1 – 19 | 2 - 20 | A |
| | | | >19 | >20 | B |
| 238 | Str. | SĂRMAŞ | | | A |
| 239 | Str. | SFÂNTA VINERI | | | A |
| 240 | Str. | SIMION OROS | | | A |
| 241. | Str. | STADIONULUI | | | A |
| 242 | Str. | SIMION BĂRNUȚIU | | | A |
| 243 | Str. | ȘTEFAN BATHORI | | | A |
| 244 | Str. | ŞIPOTULUI | | | D |
| 245 | Str. | ȘTEFAN CEL MARE | | | A |
| 246 | Str. | ŞTEFAN GOLESCU | | | D |
| 247 | Str. | STEJARULUI | | | C |
| 248 | Str. | STÂNEI | | | A |
| 249 | Str. | SZIKSZAI LAJOS | | | B |
| 250 | Aleea | SOARELUI | | | B |
| 251 | Str. | SPICULUI | 1 - 9 | 2 - 4 | B |
| | | | >9 | >4 | D |
| 252 | Str. | SLT. TUŞER TEODOR | 1-43 | 2-28 | B |
| | | | 3A – 3E, 5, 7, 7A-7K,15A | | C |
| | | | > 43 | >28 | D |
| 253 | Str. | TEIULUI | | | D |
| 254 | Str. | TIPOGRAFILOR | 1 – 41 | 2-12 | A |
| | | | >41 | >12 | C |
| 255 | Str. | TITU MAIORESCU | | | D |
| 256 | Aleea | TINERETULUI | | | A |
| 257 | Aleea | TOAMNEI | | | A |
| 258 | Aleea | TURTURELELOR | | | A |
| 259 | Str. | TUDOR VLADIMIRESCU | | | A |
| 260 | Str. | TUDOR ARGHEZI | | | A |
| 261 | Str. | TORENTULUI | | | A |
| 262 | Str. | TOPORAŞILOR | | | B |
| 263 | Str. | TRAIAN | | | A |
| 264 | Str. | TRANDAFIRILOR | | | A |
| 265 | Str. | TRAIAN MOŞOIU | | | D |
| 266 | Aleea | UNIVERSITĂȚII | | | A |
| 267 | Str. | UNIRII | | | A |
| 268 | Str. | VĂII | | | A |
| 269 | Str. | VALEA MIȚII | 1 | 2 | A |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Valea Miii / case | >1 | >2 | C |
| 270 | Str. | VÂNĂTORILOR | 1 – 19 | 2 – 22 | A |
| | | | >19 | >22 | C |
| 271 | Str. | VASILE VOICULESCU | | | D |
| 272 | Str. | VERONICA DE SĂLAJ | | | B |
| 273 | Str. | VICTOR DELEU | | | A |
| 274 | Str. | VOIEVOD GELU | | | A |
| 275 | Str. | VIILOR | | | D |
| 276 | Str. | VIITORULUI | | | A |
| 277 | Str. | VIȘINILOR | | | A |
| 278 | Str. | VEVERIȚEI | | | B |
| 279 | Str. | ZAMBILELOR | | | D |
| 280 | | LOCALITATEA STÎNA | | | D |
| 281 | | CENTURA OCOLITOARE | | | C |

# 1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- EXTRAVILAN

ANEXA NR. 2

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

**ZONA I(A)**

| Nr. crt. | Denumirea parcelei | Obs. |
|---|---|---|
| 1. | Babuta | |
| 2. | Bercu Rece (Recsecs Bercz) | Spre Aghires (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 | |
| 16. | Sarmas | |
| 17. | Sub Recea | |
| 18. | Versantul cu Ceapa (Hagymasoldal) | |
| 19. | 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. | Dealu Mare | |
| 9. | Emezo B | |
| 10. | Fagulet | |
| 11. | Faneata | |
| 12. | Fenyes | |
| 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 | |

EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

| | | |
|---|---|---|
| 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. | Ciutruci | |
| 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 | |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUI 3504274
CONCRET DESIGN PLUS S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

# 2. ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI

conform H.C.L. nr. 56/29.06.2017-Anexa 2

| Denumirea strazilor | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA A** | **ZONA B** | **ZONA C** | **ZONA D** |
| 1 DECEMBRIE 1918 | 22 DECEMBRIE 1989 PANA LA INTERSECTIA CU STRADA ARINULUI | 22 DECEMBRIE 1989 DE LA INTERSECTIA CU STRADA ARINULUI | ALEXANDRU STERCA-SULUTIU |
| PIATA AVRAM IANCU – BLOCURILE MAGURA, MIORITA, SALCAM | 1 MAI | ALEXANDRU ACIU | ARINULUI |
| P-TA 1 MAI | ALEXANDRU VLAHUTA | ALIMPIU BARBULOVICI | CIOCARLIEI |
| PIATA IULIU MANIU | ANDREI MURESAN | AUREL VLAICU | CODRILOR |
| CETATII | ARGESULUI | CARIEREI | COTNARI |
| ION CREANGA | ARMATEI | CIMITIRULUI | DEALULUI |
| DRAGASANILOR | ATELIERULUI | CORNELIU COPOSU | EMIL LOBONTIU |
| LIBERTATII | BIHORULUI | CRINULUI | FAGET |
| SALCAMULUI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PESCARUSULUI | BRADET | DEMETRIU COROIANU | IOAN SIMA |
| STEPHANUS BATHORY | BUJORILOR | EFTIMIE MURGU | JOE PASTERNAK |
| SIMION BARNUTIU PANA LA INTERSECTIA CU STRADA MIHAI EMINESCU | CARPATI | GAROFITEI | LUNEI |
| | CASTANILOR | GRADINILOR | OCTAVIAN GOGA |
| | CLOSCA | HOREA DE LA INTERSECTIA CU STRADA AUREL VLAICU | OLTULUI |
| | CRASNEI | HOVANYI FERENC | PLOPILOR |
| | CRISAN | IALOMITEI | SIBIULUI |
| | CUZA VODA | INDEPENDENTEI DE LA INTERSECTIA CU STRADA PRUNDULUI | SOMESULUI |
| | DORNEI | MARTONFFY STEPHANUS | VICTOR GAGA |
| | DR. IOAN OSSIAN | MARULUI | VIILOR |
| | DR. VICTOR DELEU | PANDURILOR | LOCALITATEA BIC |
| | DUMBRAVEI | PETHE FERENC | LOCALITATEA CEHEI |
| | FIERARILOR | PRUNDULUI | LOCALITATEA PUSTA STRAZI IN LOCALITATEA PUSTA SI: - STRADA MESTEACANULUI (SUPRAPUNERE PESTE DRUMUL COMUNAL DC 106); -STRADA SCOLII; -STRADA PAJISTEI; -STRADA RANDUNICII; -STRADA VAII; -STRADA CORBULUI; -STRADA COCORILOR; -STRADA SALCIEI; -STRADA GUTUIULUI; -STRADA RAPEI; |
| | FLORILOR | PRIMAVERII | |
| | GARII | ROZELOR | |
| | GEORGE COSBUC | SOARELUI | |
| | GENERAL STELIAN POPESCU | TRANDAFIRILOR | |
| | GEORGHE BARITIU | | |
| | GEORGHE LAZAR | | |
| | GHIOCEILOR | | |
| | HOREA PANA LA INTERSECTIA CU STRADA AUREL VLAICU | | |
| | INDEPENDENTEI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PRUNDULUI | | |
| | LIVEZILOR | | |
| | MAGURII | | |
| | MIHAI EMINESCU | | |
| | MIHAIL KOGALNICEANU | | |
| | MIHAIL SADOVEANU | | |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

S.C. CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. CUI 35042774 ALBA IULIA - ROMÂNIA

| | | | |
|---|---|---|---|
| | MIORITEI | | |
| | NICOLAE BALCESCU | | |
| | NUCULUI | | |
| | NUFARULUI | | |
| | OASULUI | | |
| | OBOR | | |
| | PARTIZANILOR | | |
| | PESCARUSULUI | | |
| | PLUGARILOR | | |
| | SALCAMULUI DE LA INTERSECTIA CU STRADA PESCARUSULUI | | |
| | SIMION BARNUTIU DE LA INTERSECTIA CU STRADA MIHAI EMINESCU | | |
| | STADION | | |
| | SUCEVEI | | |
| | TEIULUI | | |
| | TUDOR VLADIMIRESCU | | |
| | VASILE ALEXANDRI | | |
| | ZAMBILELOR | | |

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN
VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA
CUI 3504274
CONCRET
DESIGN
PLUS
S.R.L.
ZALAU-ROMANIA

# 3. ZONAREA ORASULUI JIBOU

ANEXA NR. 1

conform H.C.L. nr. 32/28.05.2013

| ZONARE STRAZI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ZONA A** | **ZONA B** | **ZONA C** | **ZONA D** | **SATE APARTINA-TOARE** |
| P-TA 1 DECEMBRIE 1918 NR 15 BISERICA REFORMATA | P-TA 1 DECEMBRIE 1918 DE LA 1-17 EXCLUS FIIND NR. 15 | STRADA STADIONULUI NR. DE LA 8 LA NR. 42 SI DE LA NR. 1-35 | MORII | SAT VAR |
| | STRADA GAROAFELOR | LIBERTATII EXCLUSE FIIND NUMERELE 25-27 | CIUTARIE | SAT CUCEU |
| | STRADA STADIONULUI DE LA NR. 2-6 | STRADA 1 MAI DE LA NR. 25-45 SI DE LA NR. 18-28 | PARC INDUSTRIAL | SAT RONA |
| | STRADA CASTANILOR | HOREA | | SAT HUSIA |
| | STRADA AVRAM IANCU | CLOSCA | | |
| | STRADA LIBERTATII NR. 25-27 | CRISAN | | |
| | STRADA 1 MAI DE LA NR.1-23 SI DE LA NR. 2-16 | CONSTRUCTORILOR | | |
| | | NUFERILOR | | |
| | | 22 DECEMBRIE 1989 | | |
| | | TRAIAN | | |
| | | GHEORGHE DOJA | | |
| | | TUDOR VLADIMIRESCU | | |
| | | LICEULUI | | |
| | | SPITALULUI | | |
| | | SALCAMILOR | | |
| | | PARCULUI | | |
| | | WESSELENYI | | |
| | | MIKLOS | | |
| | | RONEI | | |
| | | ODORHEIULUI | | |
| | | DELTA CFR | | |
| | | VISINILOR | | |
| | | TRANDAFIRILOR | | |
| | | BAILOR | | |
| | | PROGRESULUI | | |
| | | LIVEZILOR | | |
| | | FUNDATURA RAULUI | | |
| | | CIRESILOR | | |
| | | ALBINELOR | | |
| | | AGRIJULUI | | |
| | | PLOPILOR | | |
| | | EROILOR | | |
| | | BISERICII VECHI | | |
| | | TEILOR | | |
| | | CRINULUI | | |
| | | NUCULUI | | |
| | | IZVORULUI | | |
| | | AMURGULUI | | |
| | | DUMBRAVENI | | |
| | | ORIZONTULUI | | |
| | | STEJARILOR | | |
| | | LAUTARILOR | | |
| | | CARAMIDARILOR | | |
| | | SOMESULUI | | |
| | | FIRIZEI | | |

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

# 4. ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI

ANEXA

conform H.C.L. nr. 68/27.10.2016

(oras de rang III si localitatile componente de rang V, notate in tabel astfel: strazile- zona A-D; iar localitatile componente inscrise la rubrica D, alaturi de strazi zona D)

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

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2017
Specializarea EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA
CUI 35604274
CONCRETE DESIGN PLUS S.R.L.
ZALAU-ROMANIA

# 5. ZONAREA MEDIULUI RURAL

(comune si sate apartinatoare)

ANEXA NR. 6

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

MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2017

CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA