STUDIU DE PIATA PRIVIND VALORILE MINIME CONSEMNATE PE PIATA IMOBILIARA IN ANUL 2020, VALABIL PENTRU ANUL 2021- JUDETUL SALAJ

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)

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

- DECEMBRIE 2020-

ELABORATOR:
SC CONCRET DESIGN PLUS SRL
Sediul social: Zalau, Strada Closca nr. 19/A, Judetul Salaj
Telefon: +40 745 59 21 60;
- Inginer Cimpean Vasile;
- Inginer Moldovan Vasile

CIMPEAN VASILE

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:01:16 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

REZUMAT

Privind **"Studiu de piata privind valorile medii consemnate pe piata imobiliara in anul 2020, valabil pentru anul 2021"** 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.

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:01:49 +02'00'

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT Ing. CIMPEAN VASILE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM • ANEVAR •

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 29

ORASUL JIBOU 38

ORASUL CEHU SILVANIEI 47

MEDIUL RURAL 55

CAP.7. ANEXE

ANEXA NR. 1- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU-INTRAVILAN 63

ANEXA NR. 2- ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU - EXTRAVILAN 71

ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI 73

ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI - EXTRAVILAN 75

ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI JIBOU 78

ANEXA NR. 6- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI 79

ANEXA NR. 7- ZONAREA MEDIULUI RURAL 80

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:02:25 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. CUI 3504274 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 **inspecţii si masuratori,** asupra bunurilor imobile a carora valoare a fost estimata in raport;
- 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;

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:03:24 +02'00'

- 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 contaminatiilor 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 servi 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 de Practica in Evaluare GEV 630- Ghid-Evaluarea bunurilor imobiliare :

- nu au fost intreprinse inspectii fizice ale proprietatilor imobiliare analizate.

- evaluatorul nu a analizat aspectele juridice privind dreptul de proprietate, nefiind cercetate eventualele dezmembraminte, restrictii, sarcini, inchirieri, sau alte limitari ale dreptului de proprietate., bunurile imobile evaluate fiind considerate marketabile

1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI

Scopul prezentului studiu de piata il reprezinta stabilirea unei valori de piata orientative, pentru fiecare tip de proprietate imobiliara(constructii sau terenuri), la nivelul judetului Salaj, in vederea stabilirea taxelor legale de catre birourile notariale , la perfectarea actelor in forma autentica asupra tranzactiilor imobiliare/transferului dreptului de proprietate asupra proprietatilor imobiliare din judetul Sălaj..

Obiectul lucrarii : stabilirea valorii de piata orientative asupra bunurilor imobile(constructii si terenuri) situate pe teritoriul administrativ al judetului Salaj.

Raportul este intocmit exclusiv 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.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:04:54 +02'00'

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

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

1.3. DATA EVALUARII

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind tranzactiile imobiliare la nivelul judetului Salaj, realizate la nivelul anului 2019.

Data finalizarii raportului de evaluare este data de 18.12.2020, 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 :

- reprezentantii administratiei locale ;
- agentiile imobiliare active din zona ;
- 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;
- investitori, proprietari, evaluatori si organizatii de specialitate, experti in domeniul imobiliar.

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, sau destinatarului.

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:05:25 +02'00'

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimatie nr. 3516/1985

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CAPITOLUL 2 – BAZELE EVALUARII GLOBALE

2.1. VALOAREA ESTIMATA

Metodologia de evaluare a avut in vedere prevederile GEV 630-ghid evaluarea bunurilor imobile si Standard de Evaluare-SEV 100-ce ofera cadru general de stabilire a valorii bunurilor imobile supuse evaluarii.

Procesul de evaluare in masa poate fi utilizat ca metodologie pentru impozitarea advalorem 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.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:05:37 +02'00'

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 mai 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, nu vor fi luate in considerare pentru estimarea celei mai bune utilizari.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:07:56 +02'00'

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 cash, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:08:19 +02'00'

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, cererea 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 evoluţia 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 creat 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: CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:08:43 +02'00'

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 antrepriza 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 tipul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica disponibilitatea acestui tip de proprietate pe piata imobiliara.

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 la materialele 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.

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

MINISTERUL JUSTIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimatie 9985

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:08:57 +02'00'

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, pietonal), adecvarea functionala, calitatea tehnica a constructiilor etc.

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

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimație 9985

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:09:13 +02'00'

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 247/2005 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.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:09:28 +02'00'

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 de sarcini, asupra carora nu exista restrictii de utilizare.

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

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM • ANEVAR •

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:09:45 +02'00'

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 mediu 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;

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

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimatie 1985

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:10:00 +02'00'

CAPITOLUL 5– BAZA LEGALA FOLOSITA

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

- Standardul International de Evaluare IVS-privind stabilirea valorii de piata;
- Standardul de Practica in Evaluare GEV 630- Ghid-Evaluarea bunurilor imobiliare
- Standardele de evaluare ANEVAR-GEV 500- « Determinarea valorii impozabile a unei cladiri »;
- "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-actualizat 2008 pentru aprobarea catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe ;
- 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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:10:14 +02'00'

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.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:10:31 +02'00'

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

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

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:10:50 +02'00'

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	1.744	1.485
	20 < S < 30	2.155	1.962
	S >30	2.350	2.147
AP. 2 camera	S < 40	2.263	2.085
	40 < S < 50	2.376	2.292
	S >50	2.454	2.351
AP. 3 camera	S <60	2.328	2.142
	60 < S < 70	2.495	2.289
	S >70	2.510	2.305
AP. 4 camera	S <80	2.437	2.237
	80 < S < 90	2.273	2.081
	S >90	2.191	2.005

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	D
AP. 1 camera	S <20	2.085	1.744	1.395	1.115
	20 ≤ S ≤ 30	2.482	2.291	2.097	1.678
	S >30	2.530	2.338	2.216	1.773
AP. 2 camere	S < 40	2.587	2.379	2.290	1.832
	40 ≤ S ≤ 50	2.738	2.536	2.433	1.947
	S >50	2.753	2.551	2.448	1.958
AP. 3 camere	S <60	2.795	2.596	2.497	1.998
	60 ≤ S ≤ 70	2.851	2.647	2.545	2.036
	S >70	2.867	2.670	2.570	2.056
AP. 4 camere	S <80	2.597	2.435	2.394	1.914
	80 ≤ S ≤ 90	2.712	2.673	2.615	2.092
	S >90	2.699	2.644	2.569	2.055
AP. 5 camere	S <100	2.618	2.531	2.441	1.953
	100 ≤ S ≤110	2.584	2.545	2.306	1.844
	S >110	2.531	2.495	2.262	1.810

CIMPEAN VASILE
Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:11:12 +02'00

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 9985

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

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	2.919	2.709	2.561	2.355
	20 ≤ S ≤ 30	2.979	2.762	2.611	2.400
	S >30	3.037	2.819	2.664	2.449
AP. 2 camere	S < 40	3.165	3.062	2.917	2.685
	40 ≤ S ≤ 50	3.229	3.123	2.977	2.739
	S >50	3.291	3.186	3.035	2.794
AP. 3 camere	S <60	2.830	2.638	2.539	2.334
	60 ≤ S ≤ 70	2.886	2.691	2.589	2.382
	S >70	2.859	2.663	2.563	2.358
AP. 4camere	S <80	2.737	2.681	2.606	2.395
	80 ≤ S ≤ 90	2.792	2.734	2.659	2.443
	S >90	2.763	2.707	2.633	2.420

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	D
AP. 1 camera	S <20	1.977	1.823	1.667	1.500
	20 ≤ S ≤ 30	1.998	1.842	1.682	1.514
	S >30	2.016	1.857	1.700	1.530
AP. 2 camere	S < 40	2.093	1.975	1.897	1.707
	40 ≤ S ≤ 50	2.137	2.013	1.935	1.742
	S >50	2.157	2.034	1.955	1.760
AP. 3 camere	S <60	2.000	1.860	1.787	1.609
	60 ≤ S ≤ 70	2.041	1.897	1.824	1.641
	S >70	2.060	1.917	1.843	1.658
AP. 4 camere	S <80	1.904	1.875	1.835	1.653
	80 ≤ S ≤ 90	1.944	1.914	1.873	1.685
	S >90	1.923	1.895	1.854	1.670
AP. 5 camere	S <100	1.970	1.904	1.836	1.653
	100 ≤ S ≤110	2.010	1.944	1.874	1.687
	S >110	1.989	1.923	1.855	1.671

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC ing. CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 9985

CIMPEAN VASILE
Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:11:36 +02'00

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. CUI 35042714 ZALĂU-ROMÂNIA

V. SPATII NEAMENAJATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Destinatia spatiului	VALOARE SPATIU (Lei/mp)			
	Zona de amplasare a imobilului			
	A	B	C	D
POD	403	376	362	344
USCATOR	942	876	845	803

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 3534274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimatie nr. 9985

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimada Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EP1, EB1 • ANEVAR •

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:11:54 +02'00'

VI. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 70 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:	491	968	1.742	2.220	2.373	2.459	2.701
	spatii la mansarda *	369	726	1.306	1.666	1.779	1.844	2.024
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	246	485	872	1.109	1.187	1.230	1.350
	pod *	74	146	261	333	356	368	406
	terase acoperite *	46	67	88	88	92	95	103
	terase descoperite *	31	43	57	56	63	63	69
ZONA B	Casa de locuit:	442	885	1.574	1.993	2.115	2.191	2.409
	spatii la mansarda *	333	662	1.181	1.494	1.588	1.644	1.808
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	222	442	786	995	1.058	1.097	1.205
	pod *	68	132	237	299	317	330	362
	terase acoperite *	44	63	84	84	90	92	98
	terase descoperite *	29	41	54	53	57	62	67
ZONA C	Casa de locuit:	419	825	1.474	1.878	2.006	2.068	2.179
	spatii la mansarda *	314	620	1.105	1.410	1.506	1.552	1.635
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	210	413	736	941	1.004	1.037	1.091
	pod *	63	124	222	281	302	311	329
	terase acoperite *	41	59	79	78	81	83	92
	terase descoperite *	27	39	50	50	54	57	59
ZONA D	Casa de locuit:	394	777	1.388	1.765	1.884	1.950	2.045
	spatii la mansarda *	297	584	1.042	1.323	1.413	1.463	1.534
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire *	197	390	695	882	943	975	1.022
	pod *	60	117	210	265	282	293	308
	terase acoperite *	39	57	74	74	78	81	83
	terase descoperite *	26	37	47	47	50	53	56

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

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:12:14 +02'00'

Municipiu Zalau 2021

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	2.800	2.588	2.188	2.142
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	2.223	1.868	1.736	1.701
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	4.127	3.575	3.286	2.989
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	289	243	228	198
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	619	522	476	362
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	3.345	2.738	2.483	2.218

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	390	699	1.234	1.998
		ZONA B	340	605	1.069	1.733
		ZONA C	319	569	1.005	1.628
		ZONA D	299	532	940	1.524
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	ZONA A	187	335	592	959
		ZONA B	179	319	563	911
		ZONA C	172	304	538	870
		ZONA D	150	268	472	765
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	ZONA A	131	234	440	715
		ZONA B	121	219	409	665
		ZONA C	114	202	378	615
		ZONA D	104	184	347	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	25	46	115	198
		ZONA B	24	43	107	184
		ZONA C	23	41	99	171
		ZONA D	21	38	89	157
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	ZONA A	116	206	500	865
		ZONA B	108	193	468	808
		ZONA C	99	176	427	739
		ZONA D	90	163	393	681
	Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare	ZONA A	69	123	301	519
		ZONA B	66	116	280	484
		ZONA C	61	106	256	445
		ZONA D	55	96	235	409

SOCIETATE COMERCIALA CUI 35042744 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALAU-ROMANIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimație 9985

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:12:32 +02'00'

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	182	327	757	1.309
		ZONA B	161	287	665	1.151
		ZONA C	151	270	625	1.079
		ZONA D	130	234	542	938
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)	ZONA A	61	108	251	432
		ZONA B	55	96	223	386
		ZONA C	47	86	201	347
		ZONA D	43	78	178	308
	Platforme betonate	ZONA A	6	9	24	40
		ZONA B	4	7	19	29
		ZONA C	4	7	19	29
		ZONA D	4	7	19	29
	Garaje	ZONA A	25	46	109	187
		ZONA B	22	40	93	163
		ZONA C	22	40	93	163
		ZONA D	21	37	85	146
	Parcari	ZONA A	3	6	15	24
		ZONA B	2	3	8	18
		ZONA C	2	3	8	18
		ZONA D	2	3	8	18

** ***Pentru constructiile sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) a caror suprafata desfasurata este mai mare de 300 mp, pretul unitar pentru suprafata ce depaseste 300 mp, va fi 25% din pretul stipulat in tabel***

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.

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	568	521	477	434
- din alte materiale	406	355	275	249
Beciuri, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	284	275	249	211
Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri	170	165	149	128
Garaje (lei/mp.)	406	401	319	275
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	391	338	313	313
- lemn	99	87	73	73
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	80	69	60	60
- tabla	87	77	66	66
Grajd si sura (lei/mp.)	-	[illegible]	300	274
Piscine exterioare deschise	292	253	235	235
Piscine, bai de abur, saune, in cladiri distincte	756	699	638	580

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CÎMPEAN VASILE Legitimație 9985

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:12:57 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONCRETE DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

IX. TERENURI – Zalau

Zona	TEREN INTRAVILAN			
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)			
			Alte categorii	
	Curti - constructii pana la 800 mp	Curti-constructii si/sau alte categorii in suprafata mai mare cu pana la 1.000 mp decat 800 mp	Suprafetele peste suma coloanelor 1+2 , mai mici de 5.000 mp	Suprafete peste 5.000 mp
0	1	2	3	4
A	**171,00**	**116,00**	**71,00**	**12,00**
B	**154,00**	**105,00**	**65,00**	**11,00**
C	**124,00**	**84,00**	**51,00**	**8,00**
D	**86,00**	**59,00**	**37,00**	**6,00**

Nota: 1.Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 800mp+1.000 mp plus sub/peste 5.000 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 800mp, iar pentru ce depaseste 800 mp 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.

3. In cazul dezmembrarii unui imobil in mai multe parcele, pentru fiecare parcela rezultata valoarea se stabileste dupa algoritmul din coloanele 1-4 din tabelul de mai sus.

TERENURI ZALAU (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial ca si curti-constructii)

Pentru terenurile intravilan - exclusiv incintele industriale (care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial la curti-constructii), valorile se stabilesc conform tabelului de mai jos, astfel:

- 40% din total suprafata se incadreaza la coloana 1;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 2;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 3;

Zona	TEREN INTRAVILAN (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in intregime sau partiala ca si curti-constructii)		
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)		
	40% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele
0	1	2	3
A	126,00	71,00	44,00
B	113,00	65,00	39,00
C	90,00	53,00	32,00
D	64,00	37,00	22,00

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:13:15 +02'00'

TEREN EXTRAVILAN						
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).				
		ZALAU			STANA	ORTELEC
		Zona I	Zona II	Zona III		
(A) ARABIL	a	4,68	3,48	2,91	1,46	1,67
	b	5,84	4,36	3,57	1,69	2,21
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	5,08	3,81	3,11	1,39	1,77
	b	3,54	2,67	2,20	0,99	1,20
(L) LIVEZI	a	4,55	3,43	2,83	1,27	1,55
	b	5,48	4,09	3,40	1,48	1,90
(F) FANETE	a	4,10	3,04	2,53	1,27	1,55
	b	2,57	1,91	1,61	0,86	1,00
(CC) CAI DE COMUNICATIE-DRUM ACCES		3,94	2,94	2,48	1,06	1,46
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	1,99	1,45	1,23	1,48	1,90
	b	3,80	3,26	3,18	1,69	2,12
	c	1,38	1,03	0,82	0,63	0,78
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)		4,38	3,27	2,75	1,18	1,62
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE		1,13	0,89	0,76	0,23	0,38

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

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimatie nr. 1575/9985

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:13:40 +02'00'

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	0,48	0,67	0,97	1,37	0,43	0,61	0,85	1,19	0,39	0,56	0,80	1,14	0,36	0,50	0,70	0,84	0,36	0,50	0,70	0,84
		b	0,38				0,34				0,31				0,27				0,24			
		c	0,41				0,38				0,34				0,31				0,27			

ZALAU	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)				
			ZALAU				
			ZONA I	ZONA II	ZONA III	STANA	ORTELEC
		a	2,27	1,78	1,69	0,72	0,84
		b	0,82	0,64	0,60	0,26	0,30

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimație 9985

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:13:58 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EP1, EB1M ANEVAR

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

X. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).		
	ZALAU		
	Zona I	Zona II	Zona III
Construite pana in anul 2000	**1431**	**1358**	**1305**
Construite dupa anul 2000	**1527**	**1464**	**1388**

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. 183/23.06.2009.
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 :

a) arabil propriu-zis, in toate formele de culturi;

b) 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 ;

(L)- Livezi

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

b) livezi intensive si superintensive, plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze, pepiniere pomicole;

(P) Pasuni

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

EXPERT TEHNIC

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:14:18 +02'00'

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimada Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

a) pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu), pasuni cu pomi fructiferi;
b) pasuni cu tufarisuri/maracinisuri sau vegetatie forestiera

(F) Fanete

a) fanete curate (de nivel mediu);
b) fanete cu tufarisuri si maracinisuri, fanete impadurite

(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, pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;
c) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice inclusiv plantatii de salcami;.

(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) Terenuri ocupate cu curti si constructii in extravilan

(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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
CIMPEAN VASILE
Legitimație nr. 3535-9995

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:15:32 +02'00'

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	1.390	1.271	1.212	1.139
	20 ≤ S ≤ 30	1.440	1.371	1.304	1.241
	S >30	1.475	1.405	1.332	1.266
AP. 2 camere	S < 40	1.553	1.473	1.403	1.335
	40 ≤ S ≤ 50	1.569	1.492	1.414	1.345
	S >50	1.592	1.513	1.438	1.363
AP. 3 camere	S <60	1.777	1.683	1.602	1.522
	60 ≤ S ≤ 70	1.832	1.738	1.653	1.569
	S >70	1.838	1.749	1.660	1.576
AP. 4 camere	S <80	1.546	1.467	1.394	1.323
	80 ≤ S ≤ 90	1.498	1.422	1.353	1.285
	S >90	1.488	1.414	1.342	1.275

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	**1.753**	**1.664**	**1.582**	**1.504**
	20 ≤ S ≤ 30	**1.770**	**1.680**	**1.597**	**1.519**
	S >30	**1.790**	**1.696**	**1.613**	**1.533**
AP. 2 camere	S < 40	**1.730**	**1.630**	**1.546**	**1.471**
	40 ≤ S ≤ 50	**1.764**	**1.662**	**1.575**	**1.499**
	S >50	**1.782**	**1.679**	**1.590**	**1.515**
AP. 3 camere	S <60	**1.846**	**1.753**	**1.667**	**1.583**
	60 ≤ S ≤ 70	**1.865**	**1.770**	**1.683**	**1.598**
	S >70	**1.883**	**1.790**	**1.698**	**1.614**
AP. 4 camere	S <80	**1.866**	**1.774**	**1.685**	**1.599**
	80 ≤ S ≤ 90	**1.829**	**1.738**	**1.650**	**1.568**
	S >90	**1.792**	**1.702**	**1.617**	**1.536**

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

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimatie 9985

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EP1, EB1 ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:15:52 +02'00'

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	1.167	1.109	1.052	1.001
	20 ≤ S ≤ 30	1.177	1.120	1.064	1.012
	S >30	1.190	1.131	1.075	1.020
AP. 2 camere	S < 40	1.195	1.136	1.134	1.078
	40 ≤ S ≤ 50	1.208	1.147	1.147	1.089
	S >50	1.219	1.158	1.156	1.098
AP. 3 camere	S <60	1.380	1.313	1.246	1.183
	60 ≤ S ≤ 70	1.392	1.323	1.257	1.195
	S >70	1.408	1.338	1.271	1.206
AP. 4 camere	S <80	1.161	1.082	1.028	974
	80 ≤ S ≤ 90	1.138	1.061	1.008	956
	S >90	1.127	1.049	996	947

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**

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

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC ing. CIMPEAN VASILE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:16:13 +02'00'

V.CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 70 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:	**316**	**634**	**966**	**1222**	**1152**	**1440**	**1490**
	spatii la mansarda*	**238**	**476**	**725**	**919**	**864**	**1080**	**1120**
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	**159**	**317**	**483**	**612**	**577**	**721**	**746**
	pod*	**48**	**95**	**145**	**184**	**172**	**216**	**222**
	terase acoperite*	**40**	**58**	**68**	**65**	**62**	**75**	**77**
	terase descoperite*	**26**	**38**	**47**	**42**	**40**	**49**	**52**
ZONA B	Casa de locuit:	**291**	**568**	**863**	**1108**	**1041**	**1298**	**1349**
	spatii la mansarda*	**218**	**425**	**647**	**832**	**782**	**974**	**1011**
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	**146**	**284**	**432**	**554**	**519**	**650**	**675**
	pod*	**44**	**85**	**130**	**166**	**156**	**195**	**202**
	terase acoperite*	**38**	**56**	**65**	**62**	**57**	**72**	**75**
	terase descoperite*	**25**	**36**	**44**	**41**	**38**	**47**	**48**
ZONA C + D	Casa de locuit:	**278**	**543**	**819**	**1042**	**979**	**1222**	**1286**
	spatii la mansarda*	**208**	**408**	**615**	**780**	**734**	**917**	**964**
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	**138**	**270**	**412**	**520**	**489**	**612**	**643**
	pod*	**41**	**82**	**123**	**155**	**146**	**184**	**193**
	terase acoperite*	**36**	**50**	**63**	**56**	**53**	**68**	**72**
	terase descoperite*	**24**	**35**	**42**	**39**	**35**	**44**	**46**

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:16:35 +02'00'

MOLDOVAN VASILE Legitimada Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

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	**2.030**	**1.610**	**1.450**
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	**1.640**	**1.280**	**1.160**
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	**3.010**	**2.560**	**2.280**
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	**260**	**220**	**160**
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	**480**	**430**	**310**
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	**2.810**	**2.410**	**2.160**

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	**322**	**572**	**1.011**	**1.640**
		ZONA B	**292**	**521**	**922**	**1.495**
		ZONA C+D	**261**	**466**	**823**	**1.332**
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	ZONA A	**155**	**277**	**489**	**792**
		ZONA B	**144**	**261**	**460**	**745**
		ZONA C+D	**129**	**228**	**405**	**655**
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	ZONA A	**109**	**194**	**364**	**593**
		ZONA B	**99**	**180**	**337**	**548**
		ZONA C+D	**92**	**162**	**307**	**499**
	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	**93**	**166**	**403**	**697**
		ZONA B	**86**	**153**	**372**	**643**
		ZONA C+D	**78**	**139**	**338**	**585**
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	ZONA A	**107**	**189**	**460**	**796**
		ZONA B	**100**	**177**	**429**	**741**
		ZONA C+D	**88**	**157**	**378**	**654**
	Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare	ZONA A	**65**	**114**	**276**	**476**
		ZONA B	**61**	**107**	**258**	**446**
		ZONA C+D	**52**	**93**	**227**	**393**

MINISTERUL JUSTIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM, VANZATORI ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONCRETE DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:16:58 +02'00'

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	150	269	626	1.079
		ZONA B	150	269	626	1.079
		ZONA C+D	150	269	626	1.079
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)	ZONA A	46	84	193	333
		ZONA B	46	84	193	333
		ZONA C+D	46	84	193	333
	Platforme betonate	ZONA A	3	6	14	24
		ZONA B	3	6	14	24
		ZONA C+D	3	6	14	24
	Garaje	ZONA A	16	27	67	113
		ZONA B	16	27	67	113
		ZONA C+D	16	27	67	113
	Parcari	ZONA A	2	3	8	17
		ZONA B	2	3	8	17
		ZONA C+D	2	3	8	17

** ***Pentru constructiile sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) a caror suprafata desfasurata este mai mare de 300 mp, pretul unitar pentru suprafata ce depaseste 300 mp, va fi 25% din pretul stipulat in tabel***

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.

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	435	414	319
din alte materiale	265	245	193
Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	265	234	149
Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri	172	152	97
Garaje (lei/mp.)	352	309	212
Magazii (lei/mp.)	0	0	0
- zidarie	212	177	138
- lemn	48	39	39
Soproane (lei/mp.)	0	0	0
- lemn	40	28	28
- tabla	43	33	33
Grajd si sura (lei/mp.)	0	205	181
Piscine exterioare deschise	161	134	104
Piscine, bai de abur, saune, in cladiri	470	448	345

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM • ANEVAR •

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 15.16.9985

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:17:22 +02'00'

VIII. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN			
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)			
			Alte categorii	
	Curti - constructii pana la 800 mp	Curti-constructii si/sau alte categorii in suprafata mai mare cu pana la 1.000 mp decat 800 mp	Suprafetele peste suma coloanelor 1+2 , mai mici de 5.000 mp	Suprafete peste 5.000 mp
0	1	2	3	4
A	**120**	**79**	**47**	**5,46**
B	**108**	**70**	**43**	**4,83**
C	**86**	**57**	**35**	**3,78**
D	**61**	**40**	**24**	**2,73**

Nota: 1. Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 800mp+1.000 mp plus sub/peste 5.000 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 800mp, iar pentru ce depaseste 800 mp 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.

3. In cazul dezmembrarii unui imobil in mai multe parcele, pentru fiecare parcela rezultata valoarea se stabileste dupa algoritmul din coloanele 1-4 din tabelul de mai sus.

TERENURI SIMLEU- SILVANIEI (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial ca si curti-constructii)

Pentru terenurile intravilan - exclusiv incintele industriale (care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial la curti-constructii), valorile se stabilesc conform tabelului de mai jos, astfel:

- 40% din total suprafata se incadreaza la coloana 1;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 2;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 3;

Zona	**TEREN INTRAVILAN (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in intregime sau partiala ca si curti-constructii)**		
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)		
	40% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele
0	1	2	3
A	89,00	36,00	25,00
B	80,00	33,00	23,00
C	64,00	25,00	19,00
D	45,00	18,00	13,00

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

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:17:45 +02'00'

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

TEREN EXTRAVILAN					
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).			
		SIMLEU SILVANIEI			
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
(A) ARABIL	a	1,12	1,01	0,91	0,82
	b	1,44	1,30	1,17	1,05
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,75	1,58	1,42	1,28
	b	1,57	1,41	1,27	1,14
(L) LIVEZI	a	1,57	1,41	1,27	1,14
	b	1,84	1,66	1,49	1,34
(F) FANETE	a	0,92	0,83	0,75	0,67
	b	0,57	0,51	0,46	0,42
(CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES		0,73	0,66	0,59	0,53
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,27	0,24	0,22	0,20
	b	0,73	0,66	0,59	0,53
	c	0,14	0,13	0,11	0,10
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)		0,73	0,66	0,59	0,53
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE		0,45	0,41	0,36	0,33

		Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Varsta (ani)			
			<20	<40	<80	>80
SIMLEU S.	(P) PADURI	a	0,23	0,37	0,58	0,89
		b	0,23			
		c	0,24			
SIMLEU S.	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
		a	0,52			
		b	0,33			

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:18:07 +02'00'

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC ing. CIMPEAN VASILE

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

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 :

a) arabil propriu-zis, in toate formele de culturi;

b) 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 :

c) vii altoi si indigene(vii nobile);

d) vii hibride ;

(L)- Livezi

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

b) livezi intensive si superintensive, plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze, pepiniere pomicole;

(P) Pasuni

a) pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu), pasuni cu pomi fructiferi;

b) pasuni cu tufarisuri/maracinisuri sau vegetatie forestiera

(F) Fanete

a) fanete curate (de nivel mediu);

b) fanete cu tufarisuri si maracinisuri, fanete impadurite

(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, pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

c) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice inclusiv plantatii de salcami;.

(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) Terenuri ocupate cu curti si constructii in extravilan

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:18:30 +02'00'

MINISTERUL JUSTIȚIEI BIROU TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 3[illegible] CONCRET DESIGN S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

(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.

Intrucat Hotararea Consililui Local Simleu Silvaniei nr. 44/27.04.2006, nu are plan cadastral si nicio anexa cu pozitionarea zonelor stabilite prin hotarare la parcelele ce se situeaza in doua sau trei zone (A si B sau B si C s.a.m.d.), la imobilele din actul notarial care sunt situate in parcele respective, valoarea imobilului din actul notarial se va determina prin aplicarea cotei procentuale intre cele doua suprafete din hotarare la suprafata imobilului din actul notarial.

De exemplu:

In cazul ca imobilul din act este in parcela "Ferma Mera", parcela care se afla in zona B (150 ha) si in zona C (100 ha), proportia zonei B este de 60 %, iar a zonei C este de 40 % (150:250x%=60%; 100:250x%=40%)

Daca imobilul are 1000 mp: 1000x60%=600 mp, inseamna ca:

- 600 mp se afla in zona B x valoarea/mp din expertiza la categoria de folosinta de la zona B;
- 400 mp se afla in zona C x valoarea/mp din expertiza la categoria de folosinta de la zona C;
- cele doua valori rezultante se insumeaza si dau valoarea imobilului din act;

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 35041274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 3505.9985

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:18:55 +02'00'

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	1.674	1.570	1.329	1.208
	20 ≤ S ≤ 30	1.704	1.619	1.532	1.448
	S >30	1.707	1.462	1.383	1.307
AP. 2 camere	S < 40	1.711	1.658	1.571	1.484
	40 ≤ S ≤ 50	1.727	1.656	1.570	1.483
	S >50	1.728	1.609	1.526	1.441
AP. 3 camere	S <60	1.733	1.462	1.383	1.307
	60 ≤ S ≤ 70	1.741	1.505	1.426	1.348
	S >70	1.755	1.546	1.463	1.382
AP. 4 camere	S <80	1.737	1.640	1.552	1.466
	80 ≤ S ≤ 90	1.711	1.378	1.305	1.231
	S >90	1.705	1.367	1.297	1.224

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	1.737	1.737	1.646	1.553
	20 ≤ S ≤ 30	1.753	1.753	1.661	1.570
	S >30	1.773	1.771	1.678	1.584
AP. 2 camere	S < 40	1.779	1.795	1.702	1.607
	40 ≤ S ≤ 50	1.814	1.832	1.735	1.640
	S >50	1.830	1.849	1.752	1.654
AP. 3 camere	S <60	1.849	1.550	1.469	1.388
	60 ≤ S ≤ 70	1.868	1.565	1.483	1.400
	S >70	1.885	1.581	1.497	1.415
AP. 4 camere	S <80	1.805	1.716	1.625	1.535
	80 ≤ S ≤ 90	1.788	1.682	1.594	1.503
	S >90	1.770	1.647	1.560	1.474

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:19:20 +02'00'

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimatie nr. 3545/2005

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

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	1.336	1.346	1.277	1.206
	20 ≤ S ≤ 30	1.347	1.362	1.288	1.218
	S >30	1.362	1.373	1.302	1.231
AP. 2 camere	S < 40	1.367	1.299	1.234	1.173
	40 ≤ S ≤ 50	1.382	1.313	1.246	1.184
	S >50	1.394	1.325	1.259	1.196
AP. 3 camere	S <60	1.408	1.217	1.152	1.089
	60 ≤ S ≤ 70	1.423	1.230	1.164	1.100
	S >70	1.439	1.241	1.176	1.111
AP. 4 camere	S <80	1.398	1.296	1.229	1.160
	80 ≤ S ≤ 90	1.369	1.271	1.202	1.136
	S >90	1.357	1.257	1.190	1.125

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

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:19:45 +02'00'

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 1515-9985

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

V. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 70 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:	268	522	919	1163	1234	1321	1386
	spatii la mansarda*	201	392	688	876	927	990	1038
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	134	261	459	582	618	661	693
	pod*	41	79	138	174	186	200	207
	terase acoperite*	45	67	80	79	82	88	94
	terase descoperite*	32	44	51	50	56	60	61
ZONA B	Casa de locuit:	239	464	797	1017	1021	1091	1142
	spatii la mansarda*	180	349	599	764	766	819	857
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	120	234	399	510	510	547	572
	pod*	37	70	122	154	155	163	171
	terase acoperite*	45	66	79	78	81	84	90
	terase descoperite*	30	43	50	49	53	59	61
ZONA C	Casa de locuit:	226	437	720	897	1045	1118	1181
	spatii la mansarda*	170	329	541	673	785	838	886
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	112	219	361	449	524	558	592
	pod*	34	66	109	135	157	168	177
	terase acoperite*	44	65	74	75	78	83	88
	terase descoperite*	30	42	48	47	50	56	59
ZONA D	Casa de locuit:	226	422	690	885	1007	1052	1105
	spatii la mansarda*	170	317	519	664	755	790	829
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	112	212	345	442	504	528	552
	pod*	34	64	105	132	152	159	167
	terase acoperite*	43	61	72	72	76	81	83
	terase descoperite*	28	41	36	36	49	53	57

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

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
2020.12.19 16:20:13 +02'00'

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	1.971	1.735	1.604	1.500
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	1.558	1.368	1.270	1.187
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.884	2.385	2.201	2.070
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	258	212	171	157
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	490	426	342	324
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2.575	2.150	1.950	1.832

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	279	496	878	1.422
		ZONA B	249	443	784	1.269
		ZONA C	238	426	754	1.220
		ZONA D	218	389	688	1.113
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	ZONA A	149	268	473	768
		ZONA B	131	233	414	668
		ZONA C	122	219	386	626
		ZONA D	112	200	352	572
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	ZONA A	112	200	374	610
		ZONA B	103	185	347	564
		ZONA C	94	166	315	511
		ZONA D	86	151	285	465
	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	89	162	390	674
		ZONA B	83	148	361	622
		ZONA C	75	135	327	564
		ZONA D	69	123	296	514
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	ZONA A	110	194	473	817
		ZONA B	101	182	440	760
		ZONA C	91	163	392	677
		ZONA D	83	148	359	621
	Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare	ZONA A	66	117	284	491
		ZONA B	62	110	264	457
		ZONA C	54	97	235	408
		ZONA D	49	87	217	373

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:20:37 +02'00'

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC CIMPEAN VASILE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-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	130	235	544	941
		ZONA B	121	214	496	859
		ZONA C	111	198	460	794
		ZONA D	101	180	417	718
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)	ZONA A	38	68	157	271
		ZONA B	33	59	137	238
		ZONA C	26	49	115	196
		ZONA D	22	39	88	156
	Platforme betonate	ZONA A	3	6	14	25
		ZONA B	2	4	13	21
		ZONA C	2	3	8	17
		ZONA D	2	3	8	17
	Garaje	ZONA A	19	35	79	138
		ZONA B	18	31	75	129
		ZONA C	15	28	64	112
		ZONA D	14	25	58	101
	Parcari	ZONA A	2	3	10	19
		ZONA B	2	3	9	19
		ZONA C	1	1	3	6
		ZONA D	1	1	3	6

** ***Pentru constructiile sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) a caror suprafata desfasurata este mai mare de 300 mp, pretul unitar pentru suprafata ce depaseste 300 mp, va fi 25% din pretul stipulat in tabel***

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.

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	465,00	418,00	340,00	333,00
din alte materiale	306,00	274,00	232,00	225,00
Beci,inclusiv boxe in blocuri (lei/mp)	221,00	196,00	184,00	134,00
Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri	144,00	128,00	119,00	88,00
Garaje (lei/mp.)	369,00	323,00	304,00	220,00
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	173,00	151,00	108,00	88,00
- lemn	44,00	39,00	27,00	22,00
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	37,00	30,00	22,00	17,00
- tabla	40,00	35,00	23,00	18,00
Grajd si sura (lei/mp.)	0,00	209,00	179,00	150,00
Piscine exterioare deschise	132,00	113,00	81,00	66,00
Piscine, bai de abur, saune, in cladiri	501,00	450,00	366,00	359,00

ASOCIATIA EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE Legitimatia nr. 3526 9985

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

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:21:12 +02'00'

VIII. TERENURI – JIBOU

Zona	TEREN INTRAVILAN			
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)			
	Curti - constructii pana la 800 mp	Curti-constructii si/sau alte categorii in suprafata mai mare cu pana la 1.000 mp decat 800 mp	Alte categorii	
			Suprafetele peste suma coloanelor 1+2 , mai mici de 5.000 mp	Suprafete peste 5.000 mp
0	1	2	3	4
A	**54**	**38**	**23**	**2,40**
B	**49**	**34**	**20**	**2,20**
C	**39**	**27**	**16**	**1,80**
D	**27**	**19**	**11**	**1,20**

Nota: 1. Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 800mp+1.000 mp plus sub/peste 5.000 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 800mp, iar pentru ce depaseste 800 mp 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.

3. In cazul dezmembrarii unui imobil in mai multe parcele, pentru fiecare parcela rezultata valoarea se stabileste dupa algoritmul din coloanele 1-4 din tabelul de mai sus.

TERENURI JIBOU (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial ca si curti-constructii)

Pentru terenurile intravilan - exclusiv incintele industriale (care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial la curti-constructii), valorile se stabilesc conform tabelului de mai jos, astfel:

- 40% din total suprafata se incadreaza la coloana 1;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 2;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 3;

Zona	TEREN INTRAVILAN (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in intregime sau partiala ca si curti-constructii)		
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)		
	40% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele
0	1	2	3
A	41,00	17,00	12,00
B	37,00	15,00	11,00
C	31,00	12,00	9,00
D	22,00	9,00	7,00

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:21:41 +02'00'

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimatia Nr. 9985

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		JIBOU
(A) ARABIL	a	1,12
	b	1,43
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,34
	b	1,23
(L) LIVEZI	a	1,23
	b	1,53
(F) FANETE	a	1,03
	b	0,70
(CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES		0,70
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,31
	b	0,70
	c	0,08
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)		0,70
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE		0,31

		Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Varsta (ani)			
			<20	<40	<80	>80
JIBOU	(P) PADURI	a	0,27	0,41	0,63	0,98
		b	0,27			
		c	0,30			
		e	0,00			
JIBOU	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
		a	0,52			
		b	0,33			

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:22:09 +02'00'

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI Ing CIMPEAN VASILE

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 :

a) arabil propriu-zis, in toate formele de culturi;

b) 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 ;

(L)- Livezi

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

b) livezi intensive si superintensive, plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze, pepiniere pomicole;

(P) Pasuni

a) pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu), pasuni cu pomi fructiferi;

b) pasuni cu tufarisuri/maracinisuri sau vegetatie forestiera

(F) Fanete

a) fanete curate (de nivel mediu);

b) fanete cu tufarisuri si maracinisuri, fanete impadurite

(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, pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

c) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice inclusiv plantatii de salcami;.

(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) Terenuri ocupate cu curti si constructii in extravilan

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:22:37 +02'00'

SOCIETATEA COMERCIALA CONCRESIGN PLUS S.R.L. CUI 35014 ZALAU-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA ANEVAR Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE Legitimatia nr. 1505 9985

(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.

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 3604274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:23:05 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 15275.9985

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	1.015	903	790	677
	20 ≤ S ≤ 30	1.180	1.146	1.055	926
	S >30	1.299	1.261	1.159	1.020
AP. 2 camere	S < 40	1.342	1.302	1.198	1.052
	40 ≤ S ≤ 50	1.356	1.316	1.211	1.066
	S >50	1.403	1.357	1.250	1.100
AP. 3 camere	S <60	1.416	1.372	1.263	1.112
	60 ≤ S ≤ 70	1.527	1.483	1.363	1.200
	S >70	1.531	1.485	1.366	1.202
AP. 4 camere	S <80	1.279	1.242	1.142	1.004
	80 ≤ S ≤ 90	1.246	1.208	1.112	979
	S >90	1.184	1.147	1.056	930

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	1.238	1.201	1.106	971
	20 ≤ S ≤ 30	1.251	1.213	1.117	982
	S >30	1.263	1.224	1.126	992
AP. 2 camere	S < 40	1.315	1.274	1.174	1.033
	40 ≤ S ≤ 50	1.323	1.285	1.184	1.041
	S >50	1.329	1.291	1.187	1.044
AP. 3 camere	S <60	1.340	1.298	1.195	1.051
	60 ≤ S ≤ 70	1.352	1.311	1.208	1.062
	S >70	1.365	1.323	1.219	1.073
AP. 4 camere	S <80	1.344	1.305	1.200	1.056
	80 ≤ S ≤ 90	1.331	1.293	1.188	1.045
	S >90	1.318	1.278	1.175	1.036

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS ZALAU-ROMANIA

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	941	911	837	739
	20 ≤S≤30	949	921	847	746
	S >30	958	929	856	753
AP. 2 camere	S < 40	966	936	860	758
	40 ≤ S ≤ 50	974	946	872	764
	S >50	986	953	879	772
AP. 3 camere	S <60	991	962	882	777
	60 ≤S≤70	1.000	969	894	784
	S >70	1.004	974	898	789
AP. 4 camere	S <80	968	939	863	759
	80 ≤S≤90	947	920	846	744
	S >90	939	909	837	736

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimatia nr. 3525 9985

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:23:35 +02'00'

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**

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
Ing. CIMPEAN VASILE
Legitimația Nr. 9985

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:24:06 +02'00'

V. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 70 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:	238	462	805	1028	1083	1163	1223
	spatii la mansarda*	179	348	603	771	812	872	918
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	119	230	403	512	542	581	611
	pod*	37	69	122	153	162	174	184
	terase acoperite*	38	53	63	64	66	70	74
	terase descoperite*	25	36	43	42	45	47	49
ZONA B	Casa de locuit:	226	448	722	917	973	1091	1151
	spatii la mansarda*	170	335	542	687	729	818	864
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	113	225	362	458	487	546	577
	pod*	35	68	108	138	146	164	172
	terase acoperite*	48	70	83	83	88	96	100
	terase descoperite*	24	35	42	40	42	47	49
ZONA C	Casa de locuit:	213	423	695	878	916	1027	1076
	spatii la mansarda*	159	317	520	658	687	773	808
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	107	213	349	441	457	516	538
	pod*	32	64	105	131	137	155	162
	terase acoperite*	35	48	56	56	62	68	72
	terase descoperite*	24	35	40	39	40	44	46
ZONA D	Casa de locuit:	213	411	653	830	880	981	1027
	spatii la mansarda*	159	307	490	623	658	736	773
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	107	205	326	415	440	490	516
	pod*	32	62	97	124	131	147	155
	terase acoperite*	35	45	54	53	59	66	69
	terase descoperite*	22	30	38	36	37	42	44

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:24:38 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 1515 9985

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	1.560	1.300	1.210	1.100
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	1.230	1.030	940	880
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.540	2.120	1.980	1.840
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	210	200	180	160
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	450	380	350	310
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	2.340	1.970	1.840	1.690

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	254	452	798	1.293
		ZONA B	226	403	711	1.153
		ZONA C+D	198	354	622	1.007
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	ZONA A	136	243	427	693
		ZONA B	120	217	382	618
		ZONA C+D	109	191	340	550
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	ZONA A	100	100	182	342
		ZONA B	95	95	169	317
		ZONA C+D	83	83	146	275
	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	156	376	650
		ZONA B	82	144	349	604
		ZONA C+D	70	125	304	525
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	ZONA A	100	177	429	741
		ZONA B	91	164	397	685
		ZONA C+D	80	141	343	591
	Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare	ZONA A	61	107	258	446
		ZONA B	55	99	239	410
		ZONA C+D	47	84	204	355
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) **	ZONA A	123	221	512	883
		ZONA B	123	221	512	883
		ZONA C+D	123	221	512	883
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)	ZONA A	23	42	95	167
		ZONA B	23	42	95	167
		ZONA C+D	23	42	95	167

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

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:25:08 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
Ing. CIMPEAN VASILE
Legitimația nr. 1985

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	17
		ZONA B	2	3	8	17
		ZONA C+D	2	3	8	17
	Garaje	ZONA A	15	25	63	106
		ZONA B	15	25	63	106
		ZONA C+D	15	25	63	106
	Parcari	ZONA A	1	2	4	6
		ZONA B	1	2	4	6
		ZONA C+D	1	2	4	6

** ***Pentru constructiile sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) a caror suprafata desfasurata este mai mare de 300 mp, pretul unitar pentru suprafata ce depaseste 300 mp, va fi 25% din pretul stipulat in tabel***

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.

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	430	408	330	330
din alte materiale	299	276	232	220
Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	220	187	121	121
Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri	143	121	80	80
Garaje (lei/mp.)	287	242	165	165
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	162	124	100	73
- lemn	41	19	19	19
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	33	16	16	16
- tabla	37	17	17	17
Grajd si sura (lei/mp.)	0	169	148	119
Piscine exterioare deschise	121	93	75	55
Piscine, bai de abur, saune, in cladiri	466	443	358	358

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:25:40 +02'00'

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 5515 9985

VIII. TERENURI – CEHU-SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN			
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)			
	Curti - constructii pana la 800 mp	Curti-constructii si/sau alte categorii in suprafata mai mare cu pana la 1.000 mp decat 800 mp	Alte categorii	
			Suprafetele peste suma coloanelor 1+2 , mai mici de 5.000 mp	Suprafete peste 5.000 mp
0	1	2	3	4
A	45,00	29,00	18,00	2,00
B	41,00	26,00	16,00	1,80
C	34,00	21,00	13,00	1,40
D	23,00	15,00	8,00	1,00

Nota: **1.**Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 800mp+1.000 mp plus sub/peste 5.000 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 800mp, iar pentru ce depaseste 800 mp 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.

3. In cazul dezmembrarii unui imobil in mai multe parcele, pentru fiecare parcela rezultata valoarea se stabileste dupa algoritmul din coloanele 1-4 din tabelul de mai sus.

TERENURI CEHU SILVANIEI (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial ca si curti-constructii)

Pentru terenurile intravilan - exclusiv incintele industriale (care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial la curti-constructii), valorile se stabilesc conform tabelului de mai jos, astfel:

- 40% din total suprafata se incadreaza la coloana 1;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 2;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 3;

Zona	TEREN INTRAVILAN (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in intregime sau partiala ca si curti-constructii)		
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)		
	40% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele
0	1	2	3
A	35,00	12,00	8,00
B	32,00	11,00	7,00
C	25,00	8,00	6,00
D	18,00	6,00	4,00

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

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:26:14 +02'00'

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimatia Nr. 3525 / 1995

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		CEHU SILVANIEI
(A) ARABIL	a	1,04
	b	1,24
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,24
	b	1,13
(L) LIVEZI	a	1,13
	b	1,34
(F) FANETE	a	0,94
	b	0,52
(CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES		0,71
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,31
	b	0,71
	c	0,08
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)		0,71
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE		0,31

		Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Varsta (ani)			
			<20	<40	<80	>80
CEHU SILV.	(P) PADURI	a	0,27	0,39	0,56	0,80
		b	0,23			
		c	0,26			
CEHU SILV.	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
		a	0,46			
		b	0,30			

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

NEDOVANA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

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

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC ing. CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 9985

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.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:26:48 +02'00'

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 :

a) arabil propriu-zis, in toate formele de culturi;

b) 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 ;

(L)- Livezi

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

b) livezi intensive si superintensive, plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze, pepiniere pomicole;

(P) Pasuni

a) pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu), pasuni cu pomi fructiferi;

b) pasuni cu tufarisuri/maracinisuri sau vegetatie forestiera

(F) Fanete

a) fanete curate (de nivel mediu);

b) fanete cu tufarisuri si maracinisuri, fanete impadurite

(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, pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

c) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice inclusiv plantatii de salcami;.

(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) Terenuri ocupate cu curti si constructii in extravilan

(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.

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 35594274 CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:27:24 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EP1, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 1515/1985

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	872	713	617	569
	20 ≤S≤30	878	715	619	570
	S >30	882	721	624	576
Apartament cu 2 camere	S < 40	886	715	613	523
	40 ≤S≤50	894	722	617	527
	S >50	898	723	620	529
Apartament cu 3 camere	S <60	728	580	483	446
	60 ≤S≤70	733	582	485	447
	S >70	737	585	487	449
Apartament cu 4 camere	S <80	729	590	542	450
	80 ≤S≤90	723	584	537	446
	S >90	715	579	532	442

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	1.113	1.007	899	835
	20 ≤S≤30	1.124	1.016	909	843
	S >30	1.135	1.026	917	854
AP. 2 camere	S < 40	979	799	670	557
	40 ≤S≤50	983	803	675	559
	S >50	987	806	678	560
AP. 3 camere	S <60	872	704	605	536
	60 ≤S≤70	882	712	609	541
	S >70	891	717	616	549
AP. 4 camere	S <80	879	655	560	479
	80 ≤S≤90	869	649	556	473
	S >90	860	641	551	469

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimația Nr. 2009

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:27:57 +02'00'

IV. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 70 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:	144	284	310	395	493	865	906
	spatii la mansarda*	109	215	235	298	371	648	681
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	72	142	155	200	248	432	454
	pod*	22	42	45	62	75	129	137
ZONA B	Casa de locuit:	113	228	254	323	399	689	724
	spatii la mansarda*	87	170	190	244	300	517	542
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	56	114	129	161	201	344	363
	pod*	18	36	39	48	60	105	108
ZONA C	Casa de locuit:	102	205	225	285	359	611	642
	spatii la mansarda*	76	154	168	213	268	458	482
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	50	103	112	144	179	306	320
	pod*	16	29	34	42	53	93	97
ZONA D	Casa de locuit:	80	160	174	223	283	484	511
	spatii la mansarda*	61	122	130	168	214	364	384
	spatii la demisol cu alta destinatie decat locuire*	41	80	89	112	142	243	255
	pod*	13	24	25	32	43	73	76

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

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:28:30 +02'00'

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
Ing. CÎMPEAN VASILE
Legitimație nr. 1519.9985

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	**840**
	Spatii adiacente blocurilor de locuinte, construite si amenajate ulterior in scop comercial	**670**
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	**730**
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	**90**
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	**130**
Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit	Spatii comerciale si sedii administrative	**1.100**

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	**176**	**314**	**555**	**889**
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	**135**	**238**	**420**	**675**
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	**107**	**187**	**353**	**570**
	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	**94**	**167**	**404**	**690**
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	**98**	**172**	**414**	**709**
	Constructii tip baraci metalice cu inchideri din tabla si neechipate cu instalatii tehnico-edilitare	**60**	**104**	**249**	**426**
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) **	**118**	**209**	**481**	**826**
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza,etc)	**17**	**33**	**71**	**123**
	Platforme betonate	**2**	**3**	**8**	**16**
	Garaje	**9**	**17**	**42**	**72**
	Parcari	**1**	**2**	**4**	**6**

** ***Pentru constructiile sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc) a caror suprafata desfasurata este mai mare de 300 mp, pretul unitar pentru suprafata ce depaseste 300 mp, va fi 25% din pretul stipulat in tabel***

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.

SOCIETATEA COMERCIALA CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. CUI 35504274 ZALAU-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimatia Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:29:05 +02'00'

MINISTERUL JUSTITIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimatia nr. 1515 9985

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	**264,00**	**254,00**	**217,00**	**159,00**
din alte materiale	**189,00**	**150,00**	**133,00**	**104,00**
Beci, inclusiv boxe in blocuri (lei/mp.)	**66,00**	**47,00**	**39,00**	**28,00**
Alte spatii (scari, rampe, podeste) in case si blocuri	**44,00**	**30,00**	**23,00**	**19,00**
Garaje (lei/mp.)	**104,00**	**77,00**	**57,00**	**47,00**
Magazii (lei/mp.)				
- zidarie	**97,00**	**84,00**	**70,00**	**61,00**
- lemn	**72,00**	**63,00**	**51,00**	**45,00**
Soproane (lei/mp.)				
- lemn	**23,00**	**21,00**	**19,00**	**17,00**
- tabla	**42,00**	**39,00**	**35,00**	**30,00**
Grajd si sura (lei/mp.)	**77,00**	**62,00**	**51,00**	**47,00**
Piscine exterioare deschise	**72,00**	**62,00**	**52,00**	**45,00**
Piscine, bai de abur, saune, in cladiri	**292,00**	**279,00**	**240,00**	**175,00**

VII. TERENURI

Zona	TEREN INTRAVILAN			
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)			
	Curti - constructii pana la 800 mp	Curti-constructii si/sau alte categorii in suprafata mai mare cu pana la 1.000 mp decat 800 mp	Alte categorii	
			Suprafetele peste suma coloanelor 1+2 , mai mici de 5.000 mp	Suprafete peste 5.000 mp
0	1	2	3	4
A	**11,40**	**7,80**	**4,20**	**0,72**
B	**10,20**	**7,20**	**3,60**	**0,72**
C	**8,40**	**5,40**	**3,00**	**0,54**
D	**5,40**	**3,60**	**2,40**	**0,36**

Nota:

1.Valoarea terenurilor intravilane cu constructii, categoria curti-constructii + alte categorii, se determina prin combinarea categoriilor, iar criteriul 800mp+1.000 mp plus sub/peste 5.000 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 800mp, iar pentru ce depaseste 800 mp 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.

3. In cazul dezmembrarii unui imobil in mai multe parcele, pentru fiecare parcela rezultata valoarea se stabileste dupa algoritmul din coloanele 1-4 din tabelul de mai sus.

SOCIETATEA COMERCIALA CONCRET DESIGN PLUS S.R.L. CUI 35047... ZALAU-ROMANIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM • ANEVAR •

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:29:42 +02'00'

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 3515 9985

TERENURI rural (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial ca si curti-constructii)

Pentru terenurile intravilan - exclusiv incintele industriale (care sunt evidentiate in CF in intregime sau partial la curti-constructii), valorile se stabilesc conform tabelului de mai jos, astfel:

- 40% din total suprafata se incadreaza la coloana 1;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 2;
- 30% din total suprafata se incadreaza la coloana 3;

Zona	**TEREN INTRAVILAN (exclusiv incinte industriale, care sunt evidentiate in intregime sau partiala ca si curti-constructii)**		
	VALOARE DE CIRCULATIE **(Lei/mp.)**		
	40% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele	30% din total suprafata curti-constructii sau altele
0	1	2	3
A	14,70	6,30	4,20
B	13,65	6,30	4,20
C	11,55	4,20	3,15
D	8,40	3,15	2,10

TEREN EXTRAVILAN					
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE **(Lei/mp).**			
		MEDIU RURAL			
		GRUPA COMUNEI			
		A	B	C	D
(A) ARABIL	a	**1,06**	**0,94**	**0,82**	**0,71**
	b	**1,29**	**1,17**	**1,06**	**0,94**
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	**1,29**	**1,17**	**1,06**	**0,94**
	b	**1,17**	**1,06**	**0,94**	**0,82**
(L) LIVEZI	a	**1,17**	**1,06**	**0,94**	**0,82**
	b	**1,29**	**1,29**	**1,06**	**1,06**
(F) FANETE	a	**0,94**	**0,82**	**0,71**	**0,71**
	b	**0,60**	**0,60**	**0,46**	**0,46**
(CC) CAI DE COMUNICATIE - DRUM ACCES		**0,71**	**0,60**	**0,46**	**0,46**
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	**0,24**	**0,24**	**0,24**	**0,09**
	b	**0,60**	**0,60**	**0,46**	**0,46**
	c	**0,09**	**0,09**	**0,09**	**0,09**
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)		**0,71**	**0,60**	**0,46**	**0,46**
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE		**0,24**	**0,24**	**0,24**	**0,09**

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:30:20 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 3515 9985

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	0,24	0,34	0,57	1,03	0,20	0,28	0,47	0,85	0,19	0,26	0,44	0,81	0,17	0,24	0,40	0,71
		b	0,25				0,23				0,21				0,20			
		c	0,28				0,26				0,24				0,23			

MEDIU RURAL	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)			
			Grupa comunei			
			A	B	C	D
		a	0,37	0,30	0,30	0,27
		b	0,24	0,23	0,22	0,20

SOCIETATEA COMERCIALA CONCRET DESIGN PROD S.R.L. ZALAU-ROMANIA CUI 35042274

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EP1, EB1
ANEVAR

CIMPEAN VASILE
Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:30:55 +02'00'

MINISTERUL JUSTITIEI
EXPERT TEHNIC
Ing. CIMPEAN VASILE
Legitimatia nr. 1515 / 1985

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 :

a) arabil propriu-zis, in toate formele de culturi;

b) 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 ;

(L)- Livezi

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

b) livezi intensive si superintensive, plantatii de arbusti fructiferi :zmeura, agrise, coacaze, pepiniere pomicole;

(P) Pasuni

a) pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa (de nivel mediu), pasuni cu pomi fructiferi;

b) pasuni cu tufarisuri/maracinisuri sau vegetatie forestiera

(F) Fanete

a) fanete curate (de nivel mediu);

b) fanete cu tufarisuri si maracinisuri, fanete impadurite

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:31:33 +02'00'

(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, pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi ;

c) perdele de protectie-benzi ordonate din plantatii silvice inclusiv plantatii de salcami;.

(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) Terenuri ocupate cu curti si constructii in extravilan

(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.

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:32:12 +02'00'

Ing. Cimpean Vasile _____
Ing. Moldovan Vasile _____

Zalau – decembrie 2020

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:32:48 +02'00'

1. ZONAREA MUNICIPIULUI ZALAU- INTRAVILAN

conform H.C.L. Zalau, nr. 420/20.12.2018 modificat prin HCL 47/28.02.2019

N/C	Strada, alee, bulevard	Denumire străzi, alei, bulevard	ZONA
1	Piaţa	1 DECEMBRIE 1918	A
2	Piaţa	IULIU MANIU	A
3	Strada	1 MAI	A
4	Strada	9 MAI	A
5	Strada	22 DECEMBRIE 1989 de la nr. 1 – 107 de la nr. 2 – 112	A
		22 DECEMBRIE 1989 de la nr. 109 – 159 de la 114 – 160	A
		22 DECEMBRIE 1989 de la nr. 161 – 219 de la nr. 162 – 258	A
		22 DECEMBRIE 1989 nr. 170/A, 170/B, 170/C, 170/D, 170/E, 170/F, 171/C, 171/D, 166, 168, 156/A	B
6	Strada	ADY ENDRE	A
7	Strada	ALEXANDRU ACIU	D
8	Strada	AIUDULUI	C
9	Aleea	ALIMPIU BARBULOVICI	A
10	Strada	ALEXANDRU AVERESCU	D
11	Strada	ALEXANDRU CEL BUN	C
12	Strada	ALEXANDRU IOAN CUZA de la nr. 1 – 45 de la nr. 2 – 30	A
		ALEXANDRU IOAN CUZA nr. > 45 şi nr. > 30	D
13	Strada	ALEXANDRU LĂPUŞNEANU	A
14	Strada	ALEXANDRU VLAHUŢĂ	D
15	Strada	ALUNULUI	A
16	Strada	ALEXANDRU PHILIPPIDE	D
17	Strada	ANTON PANN	D
18	Strada	ANA IPĂTESCU	A
19	Strada	ANATOL BACONSKI	B
20	Strada	ARINEI	D
21	Strada	ARADULUI	C
22	Strada	ARGEŞULUI	D
23	Strada	ANDREI MUREŞANU de la nr. 1 – 9 de la nr. 2 – 18	A
		ANDREI MUREŞANU de la nr. 11 – 49 de la nr. 20 – 64	A
		ANDREI MUREŞANU >49 şi nr. >64	B
24	Strada	ANDREI ŞAGUNA de la nr. 1 – 73 de la nr. 2 – 78	A
		ANDREI ŞAGUNA de la nr. 75 – 93 de la nr. 80 – 106	A
		ANDREI ŞAGUNA nr. >93 şi nr. >106	C
25	Strada	ARMAND CĂLINESCU	D
26	Strada	ARMATEI	A
27	Strada	ARMONIEI	A
28	Strada	ARŢARULUI	D
29	Strada	ARTUR VÂITOIANU	D
30	Strada	AVRAM IANCU	A

SOCIETATEA COMERCIALA CONCRET DESIGN SRL ZALAU-ROMANIA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM

MINISTERUL JUSTIŢIEI
EXPERT TEHNIC
ing CIMPEAN VASILE

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:33:39 +02'00

31	Aleea	ASTREI	A
32	Aleea	BRADULUI	A
33	Strada	BACĂULUI	D
34	Strada	BĂII	A
35	Strada	BEGONIILOR	D
36	Strada	B.P. HAŞDEU de la nr. 1 – 19 de la nr. 2 – 16	A
		Nr. > 19 şi nr. >16	A
37	Strada	BRĂDETULUI	A
38	Strada	BRÂNDUŞELOR	A
39	Strada	BRAŞOVULUI	B
40	Strada	BUCUREŞTIULUI	B
41	Strada	BUDAY NAGY ANTAL	A
		BUDAY NAGY ANTAL nr. 3, 3/A, 3/B, 7, 12, 12/A	B
42	Strada	BUJORILOR	B
43	Strada	BERZEI	C
44	Strada	CAMIL BALTAZAR	A
45	Strada	CÂMPULUI	B
46	Strada	CĂTINEI	D
47	Strada	CĂPRIOAREI	A
48	Strada	CASTANILOR	C
49	Strada	C.A. ROSETTI	C
50	Strada	CAREIULUI	B
51	Strada	CARPENULUI	C
52	Strada	CASCADEI de la nr. 1 – 23 şi de la nr. 2 – 20	A
		CASCADEI nr. >23 şi nr. > 20	C
53	Strada	CETĂŢII	B
54	Strada	CETINEI de la nr. 2 – 12	A
		CETINEI nr. >1 şi nr. >12	B
55	Strada	CERBULUI de la nr. 2 – 14 de la nr. 1 – 15	A
		CERBULUI nr. >14, şi nr. >15	B
56	Strada	CIMITIRULUI de la nr. 1 – 7/B şi de la nr. 2 – 10	B
		CIMITIRULUI nr. 7/B şi nr. >10	D
57	Strada	CIOCÂRLIEI	A
58	Strada	CIREŞULUI	A
59	Strada	CLOŞCA	A
60	Strada	CODRULUI	B
61	Strada	COLINEI	A
62	Strada	CONIFERELOR	D
63	Strada	CONSTANŢEI	B
64	Strada	CONSTANTIN ANGELESCU	D
65	Strada	CONSTANTIN ARGETOIANU	D
66	Strada	CONSTANTIN BRÂNCOVEANU	D
67	Strada	COCORULUI	D
68	Strada	CORNELIU COPOSU de la nr. 1 – 73 de la nr. 2 – 74	A
		CORNELIU COPOSU nr. >73 şi nr. >74	A
		CORNELIU COPOSU între numerele pare 76 – 86	B

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM

MINISTERUL JUSTIŢIEI EXPERT TEHNIC ing. CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 9985

ANDREAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:34:40 +02'00'

69	Strada	CRAIOVEI	C
70	Strada	CRÂNGULUI	A
		CRÂNGULUI numerele de casă, 28,30,30A,30B,30C,32,34,36	C
71	Strada	CRINULUI	A
72	Strada	CRIŞAN	A
73	Strada	C.D.GHEREA de la nr. 1 – 61 de la nr. 2 – 66	A
		C.D.GHEREA nr. 63 – 93	A
		C.D. GHEREA Nr. 95 – 119 şi nr. 68 – 94	C
		C.D. GHEREA Nr. >119 şi nr. >94	D
74	Strada	DALIILOR	D
75	Strada	DACIA	A
76	Strada	DECEBAL	A
77	Strada	DELENI	C
78	Strada	DEPOZITELOR	C
79	Aleea	DEALULUI	B
80	Aleea	DESPINA DOAMNA	A
81	Strada	DIGULUI	B
82	Strada	DIMITRIE STRUDZA	D
83	Strada	DIMITRIE CANTEMIR	D
84	Strada	DRUMUL SĂRII	C
85	Strada	DR. IOAN PUŞCAŞ	D
86	Aleea	DOMNIŢA BALAŞA	D
87	Aleea	DOMNIŢA ELENCA	D
88	Strada	DUDULUI	C
89	Strada	DUMITRU MĂRGINEANU	A
90	Strada	DUMBRĂVIŢA	A
91	Strada	DUNĂRII	D
92	Strada	DUMBRAVA	A
93	Strada	EPISCOPIEI nr. 1 – 21 şi 2 – 20	B
		EPISCOPIEI nr. >21 şi nr. >20	D
94	Strada	EUGEN IONESCU	D
95	Strada	ELENA POP	D
96	Strada	EMIL CIORAN	B
97	Strada	EMIL BOTTA	A
98	Strada	FABRICII nr. 2 – 38 şi 1 – 39	A
		FABRICII nr. >39 şi nr. >38	C
99	Strada	FĂGETULUI	B
100	Strada	FAGULUI	C
101	Strada	FRASINULUI	D
102	Strada	FREZIILOR	B
103	Strada	FUNDĂTURA	C
104	Strada	GALAŢIULUI	D
105	strada	GAROFIŢEI	D
106	Strada	GĂRII	B
107	Strada	GARA VECHE	A
108	Strada	GEORGE CĂLINESCU	D
109	Strada	GENERAL DRAGALINA	A

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:35:[illegible]02'00'

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIŢIEI
EXPERT TEHNIC
ing CIMPEAN VASILE
Legitimația nr. 3515 9985

SOCIETATEA COMERCIALĂ ZALĂU-ROMÂNIA

110	Strada	GEORGE BACOVIA	B
111	Strada	GEORGE COŞBUC de la nr. 1 – 29 de la nr. 2-40	A
		GEORGE COŞBUC nr. >29 şi nr. >40	C
112	Strada	GHEORGHE BUJOR	A
113	Strada	GHEORGHE POP DE OARŢA	D
114	Strada	GHEORGHE LAZĂR	A
115	Strada	GHEORGHE POP DE BĂSEŞTI de la nr. 1-7 de la nr.2-10	A
		GHEORGHE POP DE BĂSEŞTI de la nr. 9-45 de la nr.12-36	B
		>51 şi nr. >36	D
116	Strada	GHEORGHE ŞINCAI nr. 2 – 42 şi nr. 1 – 31	A
		GHEORGHE ŞINCAI numerele pare 44 – 64	B
		GHEORGHE ŞINCAI numerele 4D, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E şi derivaţiile din nr.6, 11E, 11D, 11 I şi derivaţiile din nr.11 etc.	**C**
		Nr. >66 şi nr. >31	D
117	Strada	GHIOCEILOR	A
118	Strada	GIURGIULUI	C
119	Strada	GORUNULUI	D
120	Strada	GHEORGHE DOJA nr. 1 – 109 şi nr. 2 – 58	A
		GHEORGHE DOJA nr. 111 – 159 şi nr. 60 – 174	A
		GHEORGHE DOJA nr. >159 şi nr. >174	C
121	Strada	HAŢEGULUI	D
122	Strada	HUNEDOAREI	D
123	Strada	IALOMIŢEI	D
124	Strada	IANCU DE HUNEDOARA	A
		IANCU DE HUNEDOARA – de la zidul de sprijin -	D
125	Strada	IAŞULUI	B
126	Strada	IASOMIEI	D
127	Strada	INDUSTRIEI	B
128	Strada	IOAN ARDELEAN	D
129	strada	IOAN MANGO nr. 1 – 19 şi nr. 2 – 12	B
		IOAN MANGO nr. >19 şi nr. >12	D
130	Strada	ION MANOLESCU	B
131	Strada	ION I. AGÂRBICEANU	D
132	Strada	ION CARAION	B
133	Strada	IOAN SLAVICI	A
134	Strada	ION BARBU	A
135	Strada	IOAN NICHITA	A
136	Strada	ION CREANGĂ	B
137	Strada	ION GHICA	D
138	Strada	ION NECULCE	A
139	Strada	IULIU COROIANU	A
140	Strada	IULIAN DOMŞA	D
141	Strada	IULIU SUCIU	D
142	Strada	IRIŞILOR	D
143	Strada	IZVORULUI	D
144	Strada	JDERULUI	C
145	Strada	KINCS GYULA	D

SOCIETATE COMERCIALA CUI 3504274 CONCRET DESIGN PLUS SRL ZALAU-ROMANIA

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:36:02 +02

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIŢIEI EXPERT TEHNIC ing. CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 1515 9985

146	Strada	KOSSUTH LAJOS	A
147	Aleea	KISS KAROLY	A
148	Strada	LACULUI	A
149	Strada	LASCĂR CATARGIU	C
150	Strada	LALELELOR	D
151	Strada	LAZURI	C
152	Strada	LEONTIN GHERGARIU de la nr. 1 – 29 de la nr. 2 – 38	B
		LEONTIN GHERGARIU nr. >29 şi nr. >38	D
153	Strada	LIVEZILOR	D
154	strada	LIVIU REBREANU	A
155	Aleea	LILIACULUI	A
156	Strada	LT.COL.T. MOLDOVEANU de la nr. 1-15 de la nr.2-26	A
		LT.COL.T.MOLDOVEANU nr. >15 şi nr. >26	B
157	Strada	LT. COL. PRETORIAN	A
158	Strada	LUCIAN BLAGA	D
159	Strada	LUNCII	B
160	Strada	LUMINIŞULUI	B
161	Strada	LUPULUI	B
		LUPULUI nr. 43 şi numerele >100	C
162	Strada	MĂLINULUI	D
163	Strada	MĂCIEŞILOR numerele 1,3,2	B
		MĂCIEŞILOR nr. >3 şi nr. >2	C
164	Strada	MACILOR	C
165	Strada	MAGNOLIEI	C
166	Strada	MĂGURICE	D
167	Strada	MARIN SORESCU de la nr. 1-7 de la nr. 2-4	B
		MARIN SORESCU nr. >7 şi nr. >4	D
168	Strada	MATEI BASARAB	C
169	Strada	MATEI CORVIN	D
170	Strada	MAXIM GORKI	A
171	Strada	MERILOR de la nr. 1 – 9 şi de la nr. 2 - 20	A
		MERILOR nr. >9 şi nr. >20	B
172	Aleea	MARGARETELOR	A
173	Aleea	MARIA DOAMNA	A
174	Aleea	MARIN PREDA	B
175	Strada	MESEŞ	A
176	Strada	METEOROLOGIEI	A
177	Aleea	MESTEACĂNULUI	A
178	Strada	MIRCEA ELIADE	D
179	Strada	MIHAIL SADOVEANU	D
180	Strada	MIHAIL KOGĂLNICEANU	D
181	Strada	MIRCEA CEL BĂTRÂN	C
182	Strada	MIRON RADU PARASCHIVESCU	B
183	Strada	MIORIŢEI	B
184	Strada	MOIGRADULUI	B
185	Strada	MOLIDULUI	D
186	Strada	MORII de la nr. 2 – 48	A

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:36:49 +02'00'

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 9985

		MORII de la nr. 1 - 3	B
		MORII nr. 50 – 80	B
		MORII nr. >80 şi nr. >3	C
187	Aleea	MOVILEŞTILOR	A
188	Strada	MIKOS WESSELENYI	D
189	Strada	MIHAI EMINESCU de la nr. 1 – 47 şi de la nr. 2 – 48	A
		MIHAI EMINESCU de la nr. 49 – 75 şi de la nr. 50 – 70	B
		MIHAI EMINESCU nr. >75 şi nr. >70	C
190	Bulevardul	MIHAI VITEAZUL – zona locuinţe de la nr. 1 – 35 şi de la nr. 2 – 58 intersecţia cu str. Armoniei	A
		MIHAI VITEAZUL zona locuinţe nr. impare 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89 şi nr. pare 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84	A
		MIHAI VITEAZUL – zona industrială numere pare de la ROMINSERV VALVES până la clădirea gării (inclusiv)	B
		MIHAI VITEAZUL – zona industrială nr. impare 91, 93, 95, 97, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, > 129	B
		MIHAI VITEAZUL – zona industrială nr. imparre 99, 101, 121, 123, 125, 129	C
		MIHAI VITEAZUL – zona industrială numerele pare de la clădirea Gării până la ieşirea din oraş	C
		MIHAI VITEAZUL – zona locuinţe case situate la nr. 90, 92, 94, 92/A, 96, 98, 100	B
191	Aleea	NARCISELOR	A
192	Aleea	NĂZUINŢEI	A
193	Strada	NICHITA STĂNESCU	D
194	Strada	NICOLAE BĂLCESCU	A
195	Strada	NICOLAE IORGA	D
196	Strada	NICOLAE LABIŞ	D
197	Strada	NICOLAE TITULESCU	A
198	Strada	NUFERILOR	D
199	Aleea	NUCILOR	A
200	Strada	NOUĂ	A
201	Strada	OBORULUI de la nr. 1 – 13 şi de la nr. 2 – 16	A
		OBORULUI nr. >13 şi nr. >16	C
202	Strada	OCTAVIAN GOGA	A
203	strada	OLARILOR	A
204	Strada	ORADEI	D
205	Strada	OGORULUI	D
206	strada	ONULUI	D
207	Strada	PĂCII	A
208	Strada	PĂSTORILOR	D
209	Strada	PĂDURENI de la nr. 1 – 59 şi de la nr. 2 – 86	A
		PĂDURENI Nr. >59 şi nr. >86	D
210	Strada	PĂDURII de la nr. 1 – 21 şi de la nr. 2 – 20	A
		PĂDURII Nr. >21 şi nr. >20	C
211	Strada	PALTINULUI	C

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:37:33 +02'00'

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIŢIEI EXPERT TEHNIC ing CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 3525/1985

212	Strada	PÂRÂULUI de la nr. 1 – 35 şi de la nr. 2 – 40	A
		PÂRÂULUI nr. >35 şi nr. >40	C
213	Strada	PARCULUI	A
214	Strada	PĂRULUI	C
215	Aleea	PINULUI	C
216	Strada	PESCARILOR	B
217	Strada	PETRE DULFU	B
218	Strada	PETRE ISPIRESCU	A
219	Strada	PETRI MOR	D
220	Strada	PETRU RAREŞ de la nr. 2 – 34 şi de la nr. 1 – 45	A
		PETRU RAREŞ nr. >34 şi nr. >45	C
221	Strada	PICTOR IOAN SIMA	A
222	Strada	PIETRIŞ	A
223	Strada	PLEVNEI	C
224	Strada	PLOPULUI	D
225	Strada	POMILOR	A
226	Strada	POIENIŢEI	D
227	Strada	PONOARELOR	D
228	Strada	PRIMĂVERII	C
229	Strada	PRUNILOR	A
230	Strada	POROLISSUM de la nr. 2 – 26 şi de la 1 – 27	A
		POROLISSUM nr. >26 şi nr. >27	B
		POROLISSUM nr. 66, 66/A, 66/B .....etc	C
231	Strada	RĂZBOIENI	D
232	Aleea	RITMULUI	A
233	Aleea	ROZELOR	A
234	Strada	RÂNDUNICII	B
235	Strada	ROMANĂ	B
236	Strada	SALAMON JOZSEF	A
237	Strada	SALCIEI	D
238	Strada	SALCÂMILOR de la nr. 1 – 19 şi de la nr. 2 – 20	A
		SALCÂMILOR nr. >19 şi nr. >20	B
239	Strada	SĂRMAŞ de la nr. 1 – 91 şi de la nr. 2 – 134	A
		SĂRMAŞ nr. >91 şi nr. >134	D
240	Strada	SFÂNTA VINERI	A
241	Strada	SIMION OROS	A
242	Strada	STADIONULUI	A
243	Strada	SIMION BĂRNUŢIU de la nr. 1 – 25 şi de la nr. 2 – 24	A
		SIMION BĂRNUŢIU nr. >25 şi nr. >24	A
244	strada	ŞTEFAN BATHORI	A
245	Strada	ŞIPOTULUI	D
246	Strada	ŞTEFAN CEL MARE	A
247	Strada	ŞTEFAN GOLESCU	D
248	Strada	STEJARULUI	C
249	Strada	STÂNEI	A
250	Strada	SZIKSZAI LAJOS numere 2, 3, 5	B
		SZIKSZAI LAJOS nr. >2 şi nr. >5	C

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:38:17 +02'00'

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIŢIEI EXPERT TEHNIC ing. CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 1515/9985

251	Aleea	SOARELUI	B
252	Strada	SPICULUI nr. 11 locuinţe sociale	B
		SPICULUI – restul numerelor – zonă industrială	D
253	Strada	SOMEŞULUI	D
254	Strada	SLT.TUŞER TEODOR de la nr. 2 – 28 şi de la nr. 1 – 43	B
		SLT.TUŞER TEODOR numerele 3A – 3E, 5,7,7A – 7K, 15A	C
		SLT.TUŞER TEODOR nr. >28 şi nr. >43	D
255	Strada	TEIULUI	D
256	Strada	TIPOGRAFILOR de la nr. 1 – 41 şi de la nr. 2 – 12	A
		Nr. >41 şi nr. >12	C
257	Strada	TITU MAIORESCU	D
258	Aleea	TINERETULUI	A
259	Aleea	TOAMNEI	A
260	Aleea	TURTURELELOR	A
261	Strada	TUDOR VLADIMIRESCU	A
262	Strada	TUDOR ARGHEZI	A
263	Strada	TORENTULUI	A
264	Strada	TOPORAŞILOR	B
265	Strada	TRAIAN	A
266	Strada	TRANDAFIRILOR	A
267	Strada	TRAIAN MOŞOIU	D
268	Aleea	UNIVERSITĂŢII	A
269	Strada	UNIRII	A
270	Strada	VĂII	A
271	Strada	VALEA MIŢII de la nr. 1 – 2 şi derivaţiile A;B ....etc	B
		VALEA MIŢII nr. >1 şi nr. >2	C
272	Strada	VÂNĂTORILOR între nr. 1 – 19 şi între 2 – 22	A
		VÂNĂTORILOR nr. >20 şi nr. >23	C
273	Strada	VASILE VOICULESCU	D
274	Strada	VERONICA DE SĂLAJ	B
275	Strada	VICTOR DELEU	A
276	Strada	VOIEVOD GELU	A
277	Strada	VIILOR	D
278	Strada	VIITORULUI	A
279	Strada	VIŞINILOR	A
280	Strada	VEVERIŢEI	B
281	Strada	ZAMBILELOR	D
282	Strada	LOCALITATEA STÂNA	D
283	Strada	CENTURA	C

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:39:01 +02'00'

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EP1, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIŢIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE Legitimația nr. 1525 9985

2. 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	

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

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:39:45 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat: MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
ing CIMPEAN VASILE
Legitimația nr. 3525

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	

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:40:32 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 1616/1985

ANEXA NR. 3

3. ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI

conform H.C.L. nr. 14/31.01.2019-Anexa 1

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	ARINULUI
PIATA AVRAM IANCU – BLOCURILE MAGURA, MIORITA, SALCAM	1 MAI	ALEXANDRU ACIU	CIOCARLIEI
P-TA 1 MAI	ALEXANDRU VLAHUTA	ALIMPIU BARBULOVICI	CODRILOR
PIATA IULIU MANIU	ALEXANDRU STERCA-SULUTIU	COTNARI	DEALULUI
ARGESULUI	ANDREI MURESAN	CIMITIRULUI	EMIL LOBONTIU
ATELIERULUI	ARMATEI	CORNELIU COPOSU	FAGET
CARPATI	AUREL VLAICU	DEMETRIU COROIANU	IOAN SIMA
CETATII	BIHORULUI	EFTIMIE MURGU	JOE PASTERNAK
CUZA VODA PANA LA INTERSECTIA CU STR. ALEXANDRU VLAHUTA	BRADET	GAROFITEI	OCTAVIAN GOGA
ION CREANGA	BUJORILOR	GENERAL STELIAN POPESCU	OLTULUI
DRAGASANILOR	CARIEREI	GRADINILOR	SOMESULUI
DR. IOAN OSSIAN	CASTANILOR	HOVANYI FERENC	VIILOR
DUMBRAVEI	CLOSCA	IALOMITEI	LOCALITATEA BIC
LIBERTATII	CRASNEI	INDEPENDENTEI DE LA INTERSECTIA CU STRADA 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;
NUFARULUI	CRINULUI	MARULUI	
PESCARUSULUI	CRISAN	MIHAIL SADOVEANU DE LA INTERSECTIA CU STR. GENERAL STELIAN POPESCU	
SALCAMULUI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PESCARUSULUI	CUZA VODA PANA LA INTERSECTIA CU STR. ALEXANDRU VLAHUTA	PANDURILOR	
STEPHANUS BATHORY	DORNEI	PETHE FERENC	
SIMION BARNUTIU PANA LA INTERSECTIA CU STRADA MIHAI EMINESCU	DR. VICTOR DELEU	PLOPILOR	
	FIERARILOR	PRIMAVERII	
	FLORILOR	PRUNDULUI	
	GARII	ROZELOR	
	GEORGE COSBUC	TRANDAFIRILOR	

SOCIETATEA COMERCIALA ZALAU-ROMANIA

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:41:16 +02'00'

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

EXPERT TEHNIC CIMPEAN VASILE

	GEORGHE BARITIU		
	GEORGHE LAZAR		
	GHIOCEILOR		
	HOREA		
	INDEPENDENTEI PANA LA INTERSECTIA CU STRADA PRUNDULUI		
	LIVEZILOR		
	LUNEI		
	MARTONFFY STEPHANUS		
	MAGURII		
	MIHAI EMINESCU		
	MIHAIL KOGALNICEANU		
	MIHAIL SADOVEANU PANA LA INTERSECTIACU STR. GENERAL STELIAN POPESCU		
	MIORITEI		
	NICOLAE BALCESCU		
	NUCULUI		
	OASULUI		
	OBOR		
	PARTIZANILOR		
	PLUGARILOR		
	SALCAMULUI DE LA INTERSECTIA CU STRADA PESCARUSULUI		
	SIBIULUI		
	SIMION BARNUTIU DE LA INTERSECTIA CU STRADA MIHAI EMINESCU		
	STADION		
	SOARELUI		
	SUCEVEI		
	TEIULUI		
	TUDOR VLADIMIRESCU		
	VASILE ALEXANDRI		
	VICTOR GAGA		
	ZAMBILELOR		

SOCIETATEA COMERCIALA ... S.R.L. ZALAU-ROMANIA

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:42:00 +02'00'

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
Ing. CIMPEAN VASILE
Legitimația Nr. 1515 9985

4. ZONAREA ORAS SIMLEU SILVANIEI - EXTRAVILAN

ANEXA NR. 4

conform H.C.L. Simleu Silvaniei, nr. 44/27.04.2006- Anexa

SITUATIA INCADRARII TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILANUL ORASULUI PE ZONE (A,B,C,D)				
NR. CRT	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
1	SAMUEL			
2	LOGIOGAU			
3	RUSOAIE			
4	RATU MARE			
5	SOLARII			
6	FARKAS TAG			
7	LA TEGZES			
8	NOVE			
9	LUNCA MARE			
10	LUNCA BOSTENILOR			
11	ROVINE			
12	SUB FAURIE			
13	LUNCA MICA			
14	LUNCA SUB MORI			
15	LUNCA MORII			
16		SUB FAGADAU		
17		SLAIMI		
18	NYAROSKA			
19	RUTAS			
20	SES			
21		JIGHI		
22		CUZUPEGI FATA		
23		HOMONE		
24		SUB HAGAU		
25		PE VALE		
26		POS GANIS		
27		CHISORI		
28	CRESTULAU			
29		MESTECENI TOG		
30		MESTECENI		
31		MARGINI		
32		LA TAU		
33	SUB FAGADAU			
34		GOLOGANEASA		
35			KULIK	
36		PUPOS		
37		SUS DE DRUM		
38			COSTI	
39		VALCEAUA		
40		PUSTE		
41		BRANTH		
42		CUZUPEGY DOS		
43		CUZUPEGY FATA		
44		BERK		
45		GYULAI		
46			WEINBERGER	
47		DRUM BIC		

SOCIETATEA COMERCIALA ... ZALAU - ROMANIA

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:42:46 +02'00

ASOCIAȚIA NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
CIMPEAN VASILE
Legitimația nr. 1515.9985

NR. CRT	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
48	BIC			
49		BIC SAT		
50		BIC FATA		
51		BIC DOS		
52			FIGURIE	
53		CRUCE		
54		PARAUL IERTASILOR		
55		TABLA		
56		SUB PADURE		
57		PARAUL FECIOAREI		
58			TIGANI	
59			LIPOU	
60		TANEI DOS		
61		TANEI FATA		
62		GOZMAN		
63			VII PUSTA	
64			BALITA	
65		POMI		
66			POIENI	
67		URAT		
68		LA TAU		
69		IN DEAL		
70		LA DRUM CRISTELEC		
71		PUPOS PASUNE		
72		LACZAI PASUNE		
73			DEALUL SFANT	
74			FOROGAU	
75				MESTERHEGY
76				VARHEGY
77				ORHEGY
78				BALTUTI
79				DEALU LUNG
80				MAGYREANU
81				TILICA
82				POCALTAU
83			PEPINISTE	
84		FABRICA CARAMIDA		
85		LACZAI II		
86		CIULIC I		
87		PEPINIERA		
88			CIULIC II	
89		CORLATE SUS		
90		CORLATE JOS		
91		CORLATE VAI		
92			CORLATE DEAL	
93		INTRE PADURI		
94		SUB FERMA		
95		FERMA 17		
96	SOLARII II			
97		BRANTH		
98			PASUNE BRANTH	
99			VERES VOLGY	
100		MALOLDAL (25 ha)	MALOLDAL (127,12 ha)	
101			DEAL BADACIN	
102			FERMA 13 CEHEI	
103			FERMA 13 (GR. SCOLAR)	

SOCIETATEA COMERCIALA CIMPRET DESIGN ZALAU-ROMANIA

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:43:33 +02'00

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
ing CIMPEAN VASILE
Legitimația nr. 3515, 9985

NR. CRT	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
104			FERMA 13 TERASE	
105	FERMA 13 V.M.			
106		FERMA 16		
107		FERMA 9 PIERSICARIE (100,00 ha)	FERMA 9 PIERSICARIE (50,00 ha)	FERMA 9 PIERSICARIE (23,53 ha)
108			FERMA 20PERSICOM (79,00 ha)	FERMA 20PERSICOM (25 ha)
109		PASUNE ORAS (150 ha)	PASUNE ORAS (60 ha)	
110		PASUNE CRUCE		
111			PASUNE PUSTA VALE	
112				MAGURA- VERHEGY
113	FERMA MERA	FERMA MERA (150,00 ha)	FERMA MERA (100 ha)	

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

CIMPEAN VASILE Digitally signed by CIMPEAN VASILE Date: 2020.12.19 16:44:22 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MOLDOVAN VASILE Legitimația Nr. 14319 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI EXPERT TEHNIC Ing. CIMPEAN VASILE Legitimație nr. 9985

5. ZONAREA ORASULUI JIBOU

ANEXA NR. 5

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		

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 3504274 RET ZALAU-ROMANIA

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:45:11 +02'00'

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimatia Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL JUSTIT... EXPERT TEHNIC ... CIMPEAN VASILE

6. ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI

ANEXA 6.

conform H.C.L. nr.80/28.11.2019

(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**
P-TA TRANDAFIRILOR	GHEORGHE POP DE BASESTI (case)	POIANA	IZVORULUI
Cart. AVRAM IANCU (blocuri)	BORZA	ARENEI	NUCILOR
1 DECEMBRIE 1918	LIBERTATII	DRAGFFY JANOS	VIILOR
UNIRII (blocuri)	NAMENYI AMBRUS	CAMPULUI	VALCELEI
GHEORGHE POP DE BASESTI (blocuri)	DOZSA GYORGY	COSBUC	TEREN INTRAVILAN fara numar si utilitati
EROILOR	PACII	DEPOULUI (case)	SAT NADIS
	EMINESCU	LIVEZILOR (casele cu nr. 12, 13, 13/A,15)	SAT MOTIS
	PETOFI SANDOR	CETATII (de la nr. 9)	SAT ULCIUG
	ADY ENDRE	CRISAN de la nr.47)	SAT HOROATUL-CEHULUI
	T. VLADIMIRESCU	BARTOK BELA	
	CIOCARLIEI	NOTIGULUI	
	CRISAN (pana la nr.47)	PRUNILOR	
	1 MAI		
	8 MARTIE		
	CIMITIRULUI		
	CLOSCA		
	KOSSUTH LAJOS		
	SOMESULUI		
	CETATII (pana la nr. 8 inclusiv)		
	PLOPILOR		
	UNIRII		
	1 DECEMBRIE 1918 (case)		
	GARII		
	HOREA		
	LIVEZILOR (cu exceptia nr. 12, 13, 13/A,15)		
	FANTANII		
	FLORILOR		
	ABATORULUI		
	HODODULUI		
	DEPOULUI (firme)		
	ARANY JANOS (case)		

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:46:00 +02'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

MINISTERUL JUSTIȚIEI
EXPERT TEHNIC
ing. CIMPEAN VASILE
Legitimația nr. 1519, 9985

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

7. ZONAREA MEDIULUI RURAL

(comune si sate apartinatoare)

ANEXA NR. 7

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	C
57.	ZIMBOR	B

SOCIETATEA COMERCIALĂ ... ZALĂU-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MOLDOVAN VASILE
Legitimația Nr. 14319
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

MINISTERUL ... EXPERT TEHNIC
Ing. CIMPEAN VASILE
Legitimația Nr. 1519 9985

CIMPEAN VASILE

Digitally signed by CIMPEAN VASILE
Date: 2020.12.19 16:47:04 +02'00'