

### 6.3. Exprimarea valorii de piata

## A.MEDIUL URBAN A1. MUNICIPIUL ZALAU

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

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

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

#### NOTA:

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

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

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

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

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

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

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

#### Exemplu de calcul :

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

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

Nr. camere	Tip de marime	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)		
			Zona de amplasare a imobilului		
			A	B	C
AP. 1 camera	IA	37	57.000	52.700	50.000
	I	24	38.600	35.600	32.500
AP. 2 camere	IB	61	106.700	100.700	97.600
	IA	58	98.000	90.700	87.000
	I	52	87.800	81.300	78.000
	II	42	70.900	65.600	63.000
AP. 3 camere	IB	77	127.400	118.600	114.200
	IA	74	118.300	109.900	105.700
	I	66	105.500	98.000	94.200
AP. 4 camere	IB	93	153.900	150.800	146.500
	IA	90	143.900	141.800	138.700
	I	81	118.500	110.900	109.100
AP. 5 camere	IB	110	175.800	173.200	157.100
	IA	107	171.000	168.600	152.700
	I	98	162.100	156.700	151.100

**Nota :**

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

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

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

V. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 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	
		pereti din lemn, palanta, chirpici sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, palanta, 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	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori
		<b>VALOARE (Lei/imp)</b>									
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	406	802	1204	1722	1882	1930	2120			
	terase acoperite	39	54	60	67	72	74	80			
	terase descoperite	25	36	40	44	49	49	54			
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	366	733	1087	1546	1678	1721	1891			
	terase acoperite	37	52	58	64	70	71	77			
	terase descoperite	24	34	38	42	46	48	52			
<b>ZONA C</b>	Casa de locuit:	347	683	1018	1458	1591	1626	1711			
	terase acoperite	34	49	54	60	65	67	71			
	terase descoperite	23	33	36	40	44	45	47			
<b>ZONA D</b>	Casa de locuit:	327	644	959	1370	1494	1531	1606			
	terase acoperite	33	47	50	57	62	64	67			
	terase descoperite	22	31	33	37	41	42	44			

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

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp)			
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
		A	B	C	D
<b>Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte</b>	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	2.090	1.900	1.810	1.810
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.990	2.810	2.630	2.450
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	220	200	190	170
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	460	420	390	300
<b>Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit</b>	Spatii comerciale si sedii administrative	2.540	2.260	2.090	1.900
<b>Imobile construite pentru activitati economice</b>	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	3.450	2.990	2.810	2.630
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1.810	1.720	1.640	1.450
	Constructii cu structura metalica destinate productie	1.270	1.180	1.090	1.000
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	1.210	1.130	1.030	950
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1.640	1.450	1.360	1.180
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	520	470	420	370
	Platforme betonate	50	40	40	40
	Garaje	220	190	190	170
	Parcari	30	20	20	20

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

Denumire constructie	VALOAREA (lei/mp)			
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
<b>Bucatarie de vara (lei/mp)</b>				
- din caramida	653	602	551	500
- din alte materiale	469	408	316	286
<b>Beciuri (lei/mp.)</b>	326	316	286	245
<b>Garaje (lei/mp.)</b>	469	459	367	316
<b>Magazii (lei/mp.)</b>				
- zidarie	306	265	245	245
- lemn	78	68	58	58
<b>Soproane (lei/mp.)</b>				
- lemn	62	54	47	47
- tabla	68	60	51	51
<b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>	-	-	235	214

### VIII. TERENURI – Zalău

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOARE DE CIRCULATIE (Lei/mp.)	
	Curti - constructii	Alte categorii
A	137,00	88,00
B	126,00	77,00
C	105,00	66,00
D	74,00	33,00

TEREN EXTRAVILAN						
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp.)				
		ZALAU			STANA	ORTELEC
		Zona I	Zona II	Zona III		
(A) ARABIL	a	8,92	6,25	4,92	1,33	1,53
	b	6,25	4,41	3,49	0,92	1,02
	c	11,69	8,20	6,36	1,63	2,04
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	10,15	7,18	5,54	1,33	1,63
	b	9,12	6,46	5,02	1,22	1,43
	c	9,12	6,46	5,02	1,22	1,43
	d	11,79	8,30	6,46	1,53	1,94
(L) LIVEZI	a	9,12	6,46	5,02	1,22	1,43
	b	10,97	7,69	6,05	1,43	1,73
	c	8,71	6,15	4,82	1,12	1,43
	d	9,64	6,66	5,33	1,22	1,53
(F) FANETE	a	8,20	5,74	4,51	1,22	1,43
	b	7,28	5,13	4,00	1,02	1,33
	c	6,56	4,61	3,59	0,92	1,22
	d	5,13	3,59	2,87	0,82	0,92
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	7,89	5,54	4,41	1,02	1,33
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	2,97	2,05	1,64	1,43	1,73
	b	7,59	6,15	5,64	1,63	1,94
	c	1,74	1,23	0,92	0,61	0,71
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	7,89	5,54	4,41	1,02	1,33
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	1,54	1,13	0,92	0,20	0,31

ZALAU		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)																			
		ZALAU			ZONA I			ZONA II			ZONA III			STANA			ORTELEC				
(P) PADURI		Varsta(ani)																			
		<20	<40	<80	>80	<20	<40	<80	>80	<20	<40	<80	>80	<20	<40	<80	>80	<20	<40	<80	>80
a	0,50	0,71	1,02	1,45	0,50	0,71	1,02	1,45	0,41	0,59	0,84	1,20	0,51	0,57	0,63	0,70	0,51	0,57	0,63	0,70	0,70
b	0,40		0,36							0,32											0,26
c	0,46		0,41							0,37											0,30
d	0,44		0,40							0,36											0,29
e	0,32		0,29							0,26											0,21

ZALAU		VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)																				
		ZALAU			ZONA I			ZONA II			ZONA III			STANA			ORTELEC					
a	4,59		3,40							3,15											1,30	1,53
b	2,75		2,04							1,89											0,78	0,92
c	1,65		1,22							1,13											0,47	0,55
d	0,99		0,73							0,68											0,28	0,33

## IX. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).		
	ZALAU		
	Zona I	Zona II	Zona III
Construite pana in anul 2000	1380	1310	1250
Construite dupa anul 2000	1480	1410	1340

## X. ANEXE GOSPODARESTI IN EXTRAVILAN (spatii exclusiv 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	221	210	200
Construite dupa anul 1990	242	231	221

### 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 construabila 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 C respectiv 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 (zona C sau D).
5. Pentru imobilele din intravilan( terenuri + constructii), situate in Stana, valorile de circulatie reprezinta 45% din valorile de circulatie situate in zona D a municipiului Zalau.
6. Valorile de circulatie la terenurile + constructiile situate in extravilan se stabilesc obligatoriu pe categorii de folosinta, conform mentiunilor din titlurile de proprietate si/sau extrasele CF. cu precizarea ca valorile reprezinta fata de valorile din Zalau, urmatoarele nivele :
  - pentru Ortelec : 55% ;
  - pentru Valea Mitei : 65% ;
  - pentru Stana : 40%exclusiv pentru terenurile cu denumirile inscrise in lista de zonare, conform HCL Zalau nr. 189/20.07.2009.
7. La imobilele extravilane ce nu sunt inscrise in lista de zonare, se aplica valorile din tabel pentru Stana si Ortelec.
8. Terenurile agricole situate in extravilan au fost categorisite in urmatoarele categorii :
  - (A)- Arabil** : arabil propriu-zis, pajisti cultivate, gradini de legume, orezarii, sere, solarii si rasadnite, capsunarii
    - a) terenuri destinate culturilor furajere perene (trifoisti, lucerniere, alte terenuri insamantate cu diferite amestecuri de plante leguminoase si graminee perene (de nivel mediu);
    - b) terenuri ramase temporar neinsamantate datorita inundatiilor, colmatarilor, degradarilor sau altor cauze ;
    - c) terenurile cu sere si rasadnite sistematizate, cu mentiunea « sere » sau « rasadnite »
  - (V)- Plantatii viticole si altele**
    - In aceasta categorie se incadreaza terenurile plantate cu vita de vie :
      - a) vii altoi si indigene(vii nobile);
      - b) vii hibride ;
      - c) plantatii de hamei ;
      - d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;



**(L)- Livezi**

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

**(P) Pasuni**

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

**(F) Fanete**

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

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

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

**(CC) Cai de comunicatii**

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

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

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

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

## A2. ORASUL SIMLEUL SILVANIEI

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			A	B	C	D
AP. 1 camera	IA	37	39.100	37.200	35.300	33.500
	I	24	25.800	24.600	23.300	22.200
	II	20	19.700	18.000	17.100	16.200
AP. 2 camere	IB	61	64.900	61.600	58.600	55.700
	IA	58	59.100	56.200	53.400	50.600
	I	52	53.000	50.400	47.800	45.500
	II	42	42.400	40.200	38.300	36.400
AP. 3 camere	IB	77	105.600	100.400	95.300	90.600
	IA	74	100.000	95.000	90.300	85.700
	I	66	89.100	84.600	80.400	76.400
AP. 4 camere	IB	93	126.400	120.100	114.000	108.400
	IA	90	122.400	116.200	110.500	104.900
	I	81	90.300	85.800	81.500	77.400

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

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	43.880	41.610	39.550	37.600
AP. 2 camere	60	73.440	69.220	65.610	62.420
AP. 3 camere	80	118.450	112.580	106.910	101.560
AP. 4 camere	100	141.830	134.720	128.030	121.540

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

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

#### Exemplu de calcul :

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $118.450 \text{ lei} \times 120\% = 142.140 \text{ lei}$  ;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $118.450 \text{ lei} \times 120\% = 142.140 \text{ lei}$  ;

3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :

$71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$  (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $43.880 \text{ lei} \times 140\% = 61.432 \text{ lei}$  ;

### III. SPATII LOCUIBILE LA MANSARDA

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			A	B	C	D
AP. 1 camera	IA	37	35.450	33.680	31.990	30.400
	I	24	23.450	22.290	21.180	20.120
AP. 2 camere	IB	61	58.930	55.980	53.180	50.530
	IA	58	53.680	51.000	48.440	46.020
	I	52	48.140	45.730	43.450	41.270
AP. 3 camere	II	42	38.880	36.940	35.100	33.340
	IB	77	95.920	91.120	86.570	82.250
	IA	74	90.760	86.220	81.910	77.820
AP. 4 camere	I	66	80.950	76.910	73.070	69.400
	IB	93	114.780	109.060	103.600	98.420
	IA	90	111.060	105.520	100.250	95.220
	I	81	81.960	77.870	73.970	70.270

#### Nota :

1. La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel puțin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.
2. Valoarea de circulatie a apartamentului ce face obiectul tranzactiei este aceea corespunzatoare gradului de confort (suprafetei aferente) cel mai apropiat, conform prezentarii din tabelulde mai sus.
3. La apartamentele cu o camera cu suprafata utila mai mare cu peste 200%, fata de cea inscrisa in tabel, pretul se majoreaza cu 40%.



IV. CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 ani				Construite inainte de anul 1977				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 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	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori
<b>VALOARE (Lei/mp)</b>													
<b>ZONA A</b>	Casa de locuit:	235	470	680	968	940	1098	1137					
	terase acoperite	30	43	48	50	49	57	59					
	terase descoperite	20	28	33	33	32	38	40					
<b>ZONA B</b>	Casa de locuit:	216	421	608	876	850	990	1029					
	terase acoperite	28	41	46	48	47	54	57					
	terase descoperite	19	26	31	32	31	36	37					
<b>ZONA C + D</b>	Casa de locuit:	206	402	577	824	800	931	980					
	terase acoperite	26	38	44	45	44	51	54					
	terase descoperite	18	25	29	30	29	33	35					

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

Caracteristici imobil	Tipul spatiului	PRET UNITAR (Lei/mp.)		
		ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
		A	B	C+D
<b>Spatii cu alta destinatie din blocurile de locuinte</b>	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului obtinute prin modificare apartament	1.510	1.290	1.210
	Spatii comerciale si sedii administrative amplasate la parterul blocului in spatii cu destinatia initiala de spatiu comercial	2.160	1.990	1.810
	Terase la blocurile de locuit neacoperite	190	170	130
	Terase la blocurile de locuit pe care sunt executate sarpante	350	330	260
<b>Spatii cu alta destinatie amplasate in case de locuit</b>	Spatii comerciale si sedii administrative	2.160	2.000	1.850
<b>Imobile construite pentru activitati economice</b>	Constructii hoteliere, pensiuni, restaurante, magazine de prezentare si vanzare	2.750	2.500	2.230
	Constructii industriale din zidarie pentru productie	1.470	1.380	1.210
	Constructii cu structura metalica destinate productiei	1.030	950	860
	Constructii cu structura metalica destinate depozitarii	980	910	810
	Constructii sedii administrative (birouri, vestiare, cabine poarta, etc)	1.290	1.130	1.030
	Alte imobile necuprinse in prezentul tabel cu rol auxiliar in productie, comert (pod bascul, remiza, etc)	400	350	300
	Platforme betonate	30	30	20
	Garaje	140	130	110
	Parcari	20	20	20

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

Denumire constructie	VALOARE (Lei/mp)		
	ZONA DE AMPLASARE IMOBIL		
	A	B	C+D
<b>Bucatarie de vara</b>			
din caramida	418	398	306
din alte materiale	255	235	184
<b>Beci (lei/mp.)</b>	255	224	143
<b>Garaje (lei/mp.)</b>	337	296	204
<b>Magazii (lei/mp.)</b>			
- zidarie	173	143	112
- lemn	39	30	30
<b>Soproane (lei/mp.)</b>			
- lemn	31	23	23
- tabla	34	26	26
<b>Grajd si sura (lei/mp.)</b>	-	165	146

## VII. TERENURI – SIMLEU - SILVANIEI

Zona	TEREN INTRAVILAN	
	VALOAREA DE CIRCULATIE (lei/mp.)	
	Curti-constructii	Alte categorii
A	76	29
B	67	25
C	48	20
D	38	15

TEREN EXTRAVILAN		
CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
		SIMLEU SILVANIEI
(A) ARABIL	a	1,12
	b	0,82
	c	1,43
(V) PLANTATII VITICOLE SI ALTELE	a	1,74
	b	1,56
	c	1,56
	d	2,02
(L) LIVEZI	a	1,56
	b	1,84
	c	1,47
	d	1,65
(F) FANETE	a	0,92
	b	0,83
	c	0,73
	d	0,55
(CC) CAI DE COMUNICATIE	a	0,73
(TA) TERENURI CU APE SI STUF	a	0,28
	b	0,73
	c	0,15
(TCC) TERENURI OCUPATE CU CURTI SI CONSTRUCTII (pentru constructii in extravilan)	a	0,73
(TN) TERENURI DEGRADATE SI NEPRODUCTIVE	a	0,46

SIMLEU S.	(P) PADURI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)				
			Varsta (ani)				
			<20	<40	<80	>80	
		a	0,25	0,38	0,59	0,90	
		b	0,23				
		c	0,27				
		d	0,26				
		e	0,18				
SIMLEU S.	PASUNI	Grupa	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp)				
			a	0,80			
			b	0,64			
			c	0,51			
			d	0,33			

## VIII. CASE DE VACANTA IN EXTRAVILAN

VECHIME IMOBIL	VALOAREA DE CIRCULATIE (Lei/mp).
	SIMLEU SILVANIEI
Construite pana in anul 2000	780
Construite dupa anul 2000	870

## IX. 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	116
Construite dupa anul 1990	137

### NOTA:

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

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

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

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

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

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

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

a) vii altoi si indigene(vii nobile);

b) vii hibride ;

c) plantatii de hamei ;

d) pepiniere viticole : plantatiile portaltoi, pepiniere propriu-zise sau scolile de vita de vie ;

### **(L)- Livezi**

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

b) livezi intensive si superintensive ;

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

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

### **(P) Pasuni**

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

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

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

d) pasuni cu tufarisuri si maracinisuri.

**(F) Fanete**

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

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

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

**(CC) Cai de comunicatii**

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

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

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

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



## A3. ORASUL JIBOU

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	42.750	40.600	38.470	36.340
	I	24	31.980	30.390	28.780	27.180
	II	20	25.140	23.340	19.750	17.960
AP. 2 camere	I B	61	75.020	71.270	67.530	63.770
	I A	58	66.050	62.750	59.450	56.130
	I	52	61.800	58.720	55.620	52.520
	II	42	49.920	47.420	44.930	42.430
AP. 3 camere	I B	77	97.870	92.980	88.080	83.200
	I A	74	90.790	86.260	81.710	77.180
	I	66	80.980	76.930	72.890	68.840
AP. 4 camere	I B	93	128.290	121.860	115.450	109.040
	I A	90	124.140	117.940	111.730	105.510
	I	81	105.850	100.560	95.260	89.970

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

Nr. camere	Suprafata utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
		Zona de amplasare a imobilului			
		A	B	C	D
AP. 1 camera	35	47.940	45.540	43.150	40.750
AP. 2 camere	60	84.150	79.940	75.730	71.520
AP. 3 camere	80	109.770	104.290	98.800	93.300
AP. 4 camere	100	143.870	136.690	129.480	122.290

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

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

#### Exemplu de calcul :

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $109.770 \text{ lei} \times 120\% = 131.724 \text{ lei}$  ;

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

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

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

Valoarea apartamentului va fi :  $109.770 \text{ lei} \times 120\% = 131.724 \text{ lei}$  ;

3) Pentru un apartament de 1 camera, zona A cu o suprafata de 71 mp ;

Se verifica daca suprafata este mai mare cu 200%, decat suprafetele din tabel :

$71 \text{ mp} / 35 \text{ mp} = 2,03$  (rezulta o suprafata cu 203% mai mare decat suprafata din tabel) ;

Valoarea apartamentului va fi :  $47.940 \text{ lei} \times 140\% = 67.116 \text{ lei}$  ;

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

Nr. camere	Tip de marime	Supraf. Utila (mp.)	VALOARE APARTAMENT (Lei/ap.)			
			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
AP. 1 camera	I A	37	38.820	36.880	34.940	32.990
	I	24	29.040	27.580	26.130	24.690
AP. 2 camere	I B	61	68.110	64.700	61.310	57.890
	I A	58	59.970	56.960	53.960	50.970
	I	52	56.100	53.300	50.500	47.690
	II	42	45.310	430.480	40.790	38.520
AP. 3 camere	I B	77	88.870	84.430	79.980	75.530
	I A	74	82.440	78.320	74.190	70.070
	I	66	73.520	69.840	66.180	62.500
AP. 4 camere	I B	93	116.470	110.650	104.820	99.000
	I A	90	112.700	107.070	101.430	95.800
	I	81	96.110	91.300	86.490	81.700

**Nota :** 1. La apartamentele construite din fonduri private, cu suprafete utile mai mari cu cel puțin 20%, fata de cele inscrise in tabel, valorile din tabel se majoreaza cu 20%.

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

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

## IV.

## CASE DE LOCUIT

Zona de amplasare imobil	Caracteristici imobil	Peste 100 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
		pereti din lemn, paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori	pereti din lemn, paianta, chirpici	pereti din caramida, piatra sau inlocuitori			
		Material de constructie				VALOARE (Lei/mp)		
ZONA A	Casa de locuit:	190	370	628	896	980	1009	1058
	terase acoperite	33	48	54	60	65	67	71
	terase descoperite	23	32	36	40	44	45	47
ZONA B	Casa de locuit:	170	330	546	783	810	833	872
	terase acoperite	33	47	53	59	64	66	69
	terase descoperite	22	31	35	39	43	44	46
ZONA C	Casa de locuit:	160	310	494	690	830	853	902
	terase acoperite	32	46	50	57	62	64	67
	terase descoperite	22	30	33	37	41	42	44
ZONA D	Casa de locuit:	160	300	474	680	800	804	843
	terase acoperite	31	44	49	55	60	62	65
	terase descoperite	21	29	24	27	40	41	43

