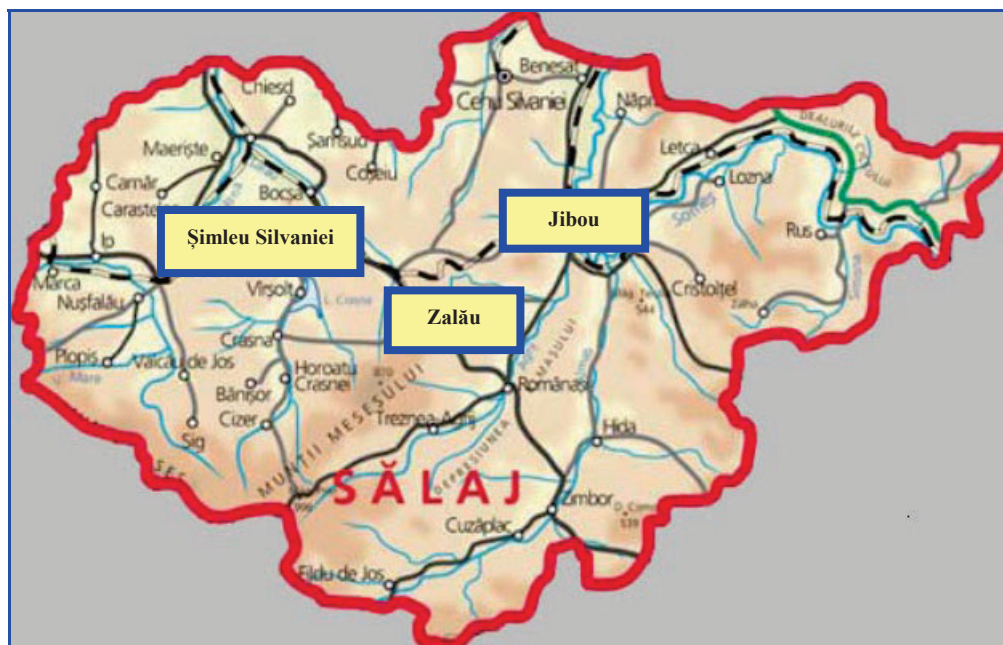


# STUDIU DE PIAȚĂ

## FOND IMOBILIAR

### JUDEȚUL SĂLAJ



**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ**

**Valabilitate: 01.01 – 31.12.2022**

*Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Sălaj din perioada ianuarie - decembrie 2021 și este destinat utilizării în anul 2022 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Zalău, Șimleu Silvaniei și Jibou.*

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

## STUDIUL DE PIAȚĂ

(sinteza)

1. <i>Beneficiar</i>	CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ
2. <i>Executant</i>	NAPOCA BUSINESS SRL
3. <i>Obiectul studiului de piață</i>	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Sălaj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Zalău, Șimleu Silvaniei și Jibou
4. <i>Scopul studiului de piață</i>	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Sălaj din perioada ianuarie - decembrie 2021 și este destinat utilizării în anul 2022 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Zalău, Șimleu Silvaniei și Jibou.
5. <i>Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;</li><li>◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) <b>prețurile minime</b> consemnate (în anul precedent), <b>ofertele</b> (valabile la data întocmirii studiului de piață) și <b>estimările de valoare de piață</b> (pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul precedent), de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;</li><li>◆ <b>piața imobiliară</b> reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;</li><li>◆ <b>studiul de piață a fost întocmit prin</b> (în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare</b> consemnate în anul precedent (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);</li><li>○ <b>culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață</b> (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;</li><li>○ <b>estimarea unor valori de piață</b> (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul precedent;</li><li>○ <b>estimarea unor valori de piață</b> (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.</li></ul></li></ul>
6. <i>Perioada de colectare date</i>	15.11-15.12.2021
7. <i>Data de referință a studiului de piață</i>	Valabil de la: 01.01.2022
8. <i>Rezultatele studiului de piață</i>	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente localităților din circumscripțiile Judecătoriilor Zalău, Șimleu Silvaniei și Jibou.

ing. Alexandru Gliga  
Manager General  
NAPOCA BUSINESS SRL  
[www.napocabusiness.ro](http://www.napocabusiness.ro)



## STUDIUL DE PIAȚĂ FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ

### 1. DATE GENERALE

- ◆ **Beneficiar:** Camera Notarilor Publici SĂLAJ;
- ◆ **Obiectul studiului de piață:** fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Sălaj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Zalău, Șimleu Silvaniei și Jibou;
- ◆ **Scopul studiului de piață:** Studiul de piață cuprinde valori / prețuri de pe piața imobiliară a județului Sălaj din perioada ianuarie - decembrie 2021 și este destinat utilizării în anul 2022 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Zalău, Șimleu Silvaniei și Jibou;
- ◆ **Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață:**
  - potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;
  - sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **prețurile minime consemnate** (în anul precedent), **oferțele** (valabile la data întocmirii studiului de piață) și **estimările de valoare de piață**, de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;
  - **pieța imobiliară** reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;
  - **studiul de piață a fost întocmit prin** (în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):
    - **culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare** consemnate în anul precedent (au fost eliminate din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară);
    - **culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;
    - **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul precedent (pentru aceste zone s-a procedat la estimarea unor valori de piață prin extrapolarea și/sau interpolarea unor date de piață consemnate în zonele învecinate, adiacente);
    - **estimarea și sintetizarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost, inclusiv tehnici de extracție, alocare, ierarhizare, actualizare cu indici etc.;
- ◆ **Perioada de colectare date / Data de referință a studiului de piață:** 15.11-15.12.2021 / valabil de la: 01.01.2022;
- ◆ **Moneda studiului de piață:** rezultatele cuprinse în prezentul studiu de piață sunt exprimate în LEI;
- ◆ **Valabilitatea rezultatelor studiului de piață:** pentru anul 2022, conform precizărilor din Codul Fiscal, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.

### 2. IPOTEZE DE LUCRU

- ◆ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);
- ◆ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;
- ◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;
- ◆ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai autorităților locale, reprezentanți ai Beneficiarului, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

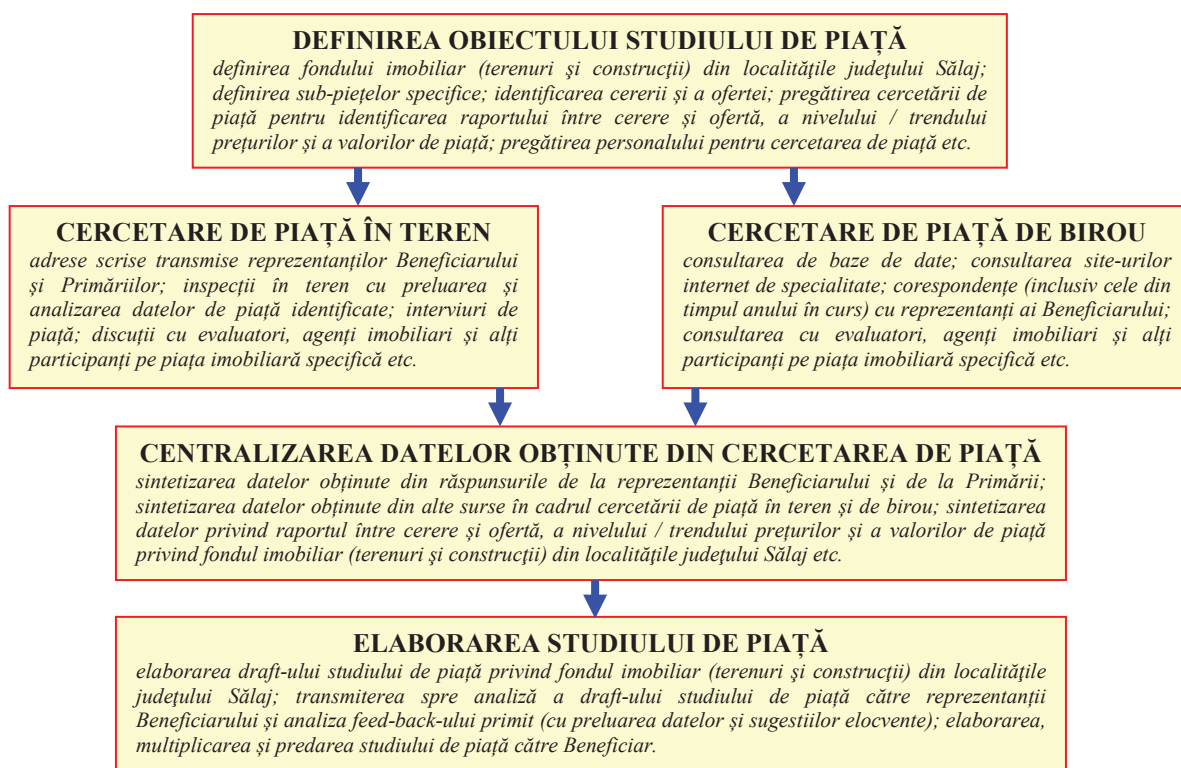
## Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;

- ◆ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;
- ◆ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- ◆ datele rezultate din evoluțiile recente ale pieței imobiliare specifice sunt cele care au stat la baza elaborării studiului de piață, a aplicării metodelor și tehnicilor de evaluare și la baza concilierii / selectării / alegerii rezultatelor;
- ◆ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață;
- ◆ posesia acestui studiu de piață sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

### 3. MODUL DE ELABORARE A STUDIULUI DE PIAȚĂ

- ◆ Fluxul de elaborare a studiului de piață:



- ◆ Surse de informare:

- date de la reprezentanți ai Beneficiarului;
- date din adresele scrise primite în urma solicitării Executantului de la autorități locale (primării, consilii locale etc.);
- date din baza de date a Executantului;
- date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;
- date din mass-media locale și naționale;
- date de la Direcția Județeană de Statistică;
- date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
- date din reviste de specialitate (reviste și alte publicații ale agențiilor imobiliare, revista VALOAREA / ANEVAR, publicații MATRIX ROM etc.), programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică și literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare.

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

---

## 4. CLASIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

- ◆ **Tipuri de proprietăți imobiliare:** prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:
  - terenuri extravilan (agricol sau neagricol);
  - păduri, livezi, vii (în exploatare);
  - terenuri intravilan (pentru construcții / ”curți-construcții” sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);
  - case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.) aferente);
  - case de vacanță și cabane (cu teren aferent);
  - apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);
  - spații comerciale;
  - spații pentru birouri și/sau administrative;
  - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
  - anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcuri, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.).
- ◆ **Notă:** proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții / transfer al dreptului de proprietate (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice; benzinării etc. – estimarea valorii unor asemenea proprietăți imobiliare se subscriu evaluării afacerii, nu doar ca proprietate imobiliară; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; luciu de apă, ferme piscicole etc.).

## 5. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

- ◆ **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață sunt plasate în intravilanul și extravilanul localităților județului Sălaj, în zone urbane (Zalău, Șimleu Silvaniei, Jibou și Cehu Silvaniei), sub-urbane și adiacente (Crișeni, Hereclean, Panic, Aghireș, Stâna, Cehei etc.), rurale (comunele și satele județului Sălaj) și turistice (Grădina Botanică Jibou, Buzușa-Băi, Boghiș, castele și cetăți medievale și romane, rezervații naturale montane etc.).
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren extravilan.
- ◆ **Utilizarea terenului:**
  - utilizarea terenului este variată – de la terenuri cu destinație agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale, comerciale și industriale/logistice;
  - unele societăți comerciale, investitori privați sau instituții publice, care dețineau sau au achiziționat proprietăți imobiliare de tip teren extravilan, au scos respectivul teren din circuitul agricol, l-au introdus în intravilan și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități de tip parcuri industriale/comerciale/logistice (și, mai rar, construcții rezidențiale);
  - în ultimii 3-5 ani se constată un interes crescut pentru terenurile agricole (datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri, chiar și în condițiile restricțiilor impuse prin Legea nr. 175 / 2020), prețurile acestora înregistrând creșteri semnificative în ultima perioadă de timp, mai ales pentru parcele mari compacte și/sau cele din proximitatea unor proiecte de infrastructură.
- ◆ **Utilizarea construcțiilor:**
  - în zonele în speță, construcțiile sunt utilizate atât rezidențial, cât și ca sedii de societăți comerciale și instituții;
  - există investitori care au achiziționat proprietăți imobiliare în intravilanul orașului Zalău și, mai rar, în alte zone urbane din jud. Sălaj, au demolat vechile construcții și au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinații diverse – sedii de firme, centre comerciale, săli de evenimente, birouri, hoteluri, blocuri de locuințe sau case (individuale sau înșiruite).
- ◆ **Raportul cerere/ofertă și tendințele pieței imobiliare 2021:**
  - în ultima perioadă de timp trendul pieței imobiliare a fost unul diferențiat, pe segmente de piață (sub-piețe);
  - pe piața terenurilor extravilane – datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri, dar și datorită interesului crescut pentru activitatea agricolă – se constată un trend (accentuat) de creștere a prețurilor de ofertare/tranzacționare, trend care se va păstra probabil și în perioada următoare (chiar și în condițiile restricțiilor impuse prin Legea nr. 175 / 2020);



# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

## Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

- pe piața terenurilor cu păduri trendul este de asemenea de creștere, dar diferențiat de la zonă la zonă și proprietate la proprietate, funcție de regimul silvic de exploatare specific;
- pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele rurale și chiar urbane, fără atractivitate din punct de vedere al investițiilor imobiliare, trendul a fost unul de declin (descreștere), indus de criza sanitară și de criza economică generală care se prefigurează;
- pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele urbane, altele decât Zalău și localitățile arondate / învecinate, trendul a fost unul de declin (descreștere), indus de criza sanitară și de criza economică generală care se prefigurează;
- pe segmentul de piață reprezentat de terenuri intravilane din Zalău (și localitățile arondate / învecinate) se constată un trend de palier (dar cu tendință de declin) indus de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (centre comerciale) și industrial/logistică;
- pe piața rezidențială din Zalău (și localitățile învecinate) s-a constatat un trend de creștere (moderat), indus de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (centre comerciale) și industrial/logistică;
- trendul pieței (și a sub-piețelor) imobiliare din județul Sălaj este influențat de evoluțiile economice la nivel global, regional și național, dar și de deciziile guvernamentale (de exemplu: amânarea la plată a unor obligații fiscale și/sau credite bancare, Legea nr. 175 / 2020, restricții induse de efectele pandemiei de COVID 19 etc.), de condițiile de creditare (de exemplu: programele de tip ”noua casă”; perspectivele de înăsprire a condițiilor de creditare), proiectele de infrastructură, proiectele de parcuri industrial/logistice, investițiile unor mari companii transnaționale și proiectele de dezvoltare imobiliară a unor micro-cartiere rezidențiale.

### ◆ Concluzii:

- piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de proprietăți imobiliare;
- evoluțiile prețurilor de tranzacționare/ofertare ale diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare au fost și vor fi influențate în continuare, în principal, de investițiile în curs sau anunțate; este de așteptat ca trendul diferențiat pe segmente de piață a prețurilor de ofertare/tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare (trend de palier (cu tendințe de declin) în zona Zalău; trend de creștere pe segmentul de terenuri agricole; trend de palier pe segmentul industrial/logistic etc.);
- sumarul trendului sub-piețelor specifice din județul SĂLAJ este redat în tabelul de mai jos:

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri 2021
Terenuri extravilan	întreprinzători în domeniul agricol; companii care activează în domeniul agro-industrial	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără și comasează parcele de teren în scop de revânzare	creștere
Terenuri intravilan Zalău	investitori (firme și/sau persoane fizice) care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în scop de comercializare sau în interes propriu	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	creștere ușoară
Terenuri intravilan, altele decât Zalău și localitățile arondate / învecinate	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în interes propriu și, uneori, în scop de comercializare	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	palier
Terenuri cu case de locuit Zalău	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere ușoară
Terenuri cu case de locuit, altele decât Zalău	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (uneori inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere ușoară
Apartamente Zalău	persoane recent stabilite în Zalău (studenți, personal din firmele care și-au dezvoltat activitatea în Zalău), localnici care intenționează să se mute	apartamente în blocuri vechi; apartamente în imobile noi sau în curs de construire (proiecte imobiliare aparținând unor întreprinzători și/sau	creștere ușoară

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

## Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri 2021
	în apartamente mai generoase și mai noi, investitori sau persoane atrase de nivelul superior al chiriilor (care achiziționează, ca și investiție, apartamente în vedere închirierii)	firme private)	
Apartamente din alte localități decât Zalău	cerere scăzută, reprezentată de localnici sau persoane care se relochează în astfel de proprietăți	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier
Spații de birouri Zalău	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații de birouri pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele care și-au dezvoltat activitatea în Zalău, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit clădiri de birouri în scop de exploatare prin închiriere; dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au operat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații de birouri	palier
Spații de birouri, altele decât Zalău	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier
Spații comerciale Zalău	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip spații comerciale pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele care și-au dezvoltat activitatea în Zalău, care achiziționează spații de birouri	dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au construit spații comerciale în scop de exploatare prin închiriere; dezvoltatori (firme și/sau persoane fizice) care au operat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații comerciale	palier
Spații comerciale, altele decât Zalău	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier
Spații industrial/logistice Zalău și împrejurimi	investitori care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip industrial/logistic (inclusiv show-room-uri) pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare; firmele de producție industrială, care și-au dezvoltat activitatea în Zalău și împrejurimi	dezvoltatori sau firme care au construit spații industrial/logistice (inclusiv show-room-uri) în scop de exploatare proprie sau prin închiriere; dezvoltatori care au operat reconversii ale unor spații adecvate exploatarei prin închiriere ca spații industrial/logistice	palier
Spații industrial/logistice, altele decât Zalău și împrejurimi	cerere scăzută, reprezentată de firme locale sau naționale cu sedii sau puncte de lucru în localitățile respective	oferta este în stagnare, existând puține proiecte de dezvoltare imobiliară de acest tip	palier

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

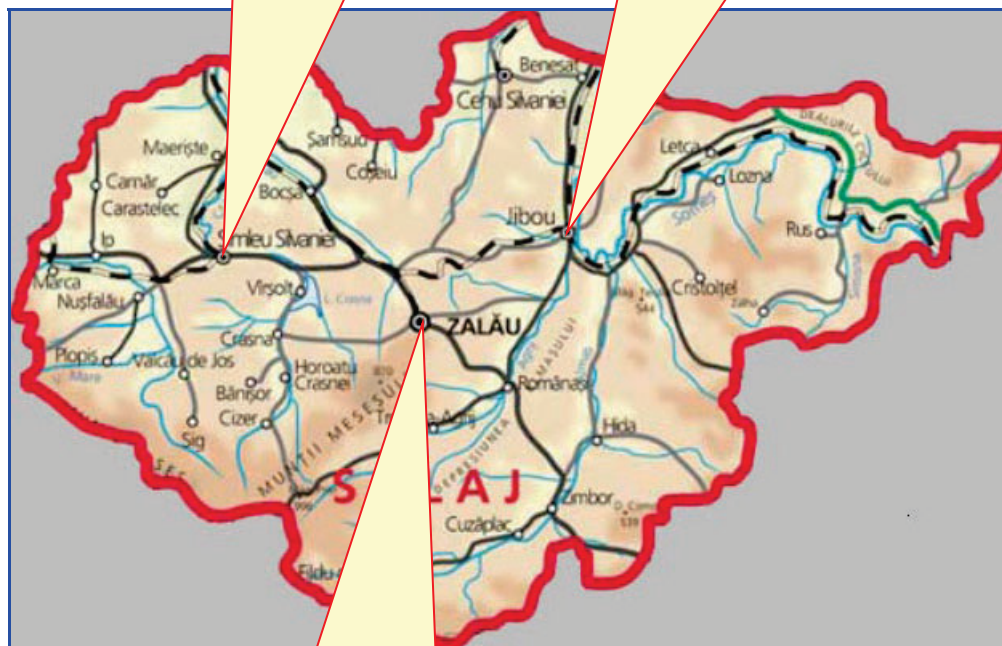
## ◆ Sinteza trend 2021 sub-pițe imobiliare:

### Șimleu Silvaniei

- ◆ trend de palier pe piața terenurilor intravilane, a spațiilor rezidențiale (apartamente), a spațiilor comerciale și de birouri;
- ◆ trend de palier pe piața spațiilor industrial/logistice;
- ◆ trend de creștere (8-10%) pe piața terenurilor extravilane.

### Jibou

- ◆ trend de palier pe piața terenurilor intravilane, a spațiilor rezidențiale (apartamente), a spațiilor comerciale și de birouri;
- ◆ trend de palier pe piața spațiilor industrial/logistice;
- ◆ trend de creștere (8-10%) pe piața terenurilor extravilane.



### Zalău

- ◆ trend de creștere ușoară pe piața terenurilor intravilane, a spațiilor rezidențiale (apartamente), a spațiilor comerciale și de birouri;
- ◆ trend de palier pe piața spațiilor industrial/logistice;
- ◆ trend de creștere (10-15%) pe piața terenurilor extravilane.



## **NAPOCA BUSINESS S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

---

### **6. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ**

Rezultatele studiului de piață sunt prezentate în tabelele anexe, pe circumscripții judecătorești, localități, zone imobiliare și tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minimal al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate și rezultatele estimărilor (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- ◆ valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;
- ◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ◆ alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor și tehnicilor utilizate în realizarea studiului de piață și de condițiile pieței imobiliare din anul 2021 și de perspectivă pe termen scurt;
- ◆ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netrătând cazurile particulare, speciale și/sau atipice;
- ◆ nu este adecvat ca valorile prezentate în studiul de piață să fie utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții etc. – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții.

### **7. CONCLUZII**

Rezultatele din prezentul studiu de piață se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru Beneficiar, dar și o prezentare valorică – a pragului minimal al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare – a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Zalău, Șimleu Silvaniei și Jibou.

Rezultatele și concluziile din prezentul studiu de piață nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general).

Studiu de piață tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță și nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în studiu de piață se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori estimate (exemplu: zone imobiliare noi, străzi nou înființate etc.).

### **8. ANEXE**

- ◆ *Anexa nr.1:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției **Judecătoriei Zalău**;
- ◆ *Anexa nr.2:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției **Judecătoriei Șimleu Silvaniei**;
- ◆ *Anexa nr.3:* Centralizator fond imobiliar din localitățile circumscripției **Judecătoriei Jibou**.

**Notă:** acest Studiu de Piață (inclusiv anexele) a fost întocmit / elaborat în numărul de exemplare solicitat de Camera Notarilor Publici și 1 exemplar pentru arhiva Executantului.

## **GHID – RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR VALORICE**

### **1. Generalități**

- ◆ în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- ◆ suprafețe (în sensul prezentului studiu de piață):
  - suprafața terenului (St);
  - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0” a construcției);
  - suprafața construită desfășurată (Scd): suma pe niveluri a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - suprafața utilă (Su): suma pe niveluri a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - coeficient de transformare:  $Scd = Su \times 1,4$ ;  $Su = Scd / 1,4$  (se utilizează în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Scd și Su);
- ◆ unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
  - metru pătrat – în cazul terenurilor;
  - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
  - metru pătrat de suprafață construită desfășurată (Scd) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, funcție de zone specifice (identificate/constatate de Executant, pe baza datelor furnizate de către Beneficiar) de piață imobiliară, cartiere, străzi etc. (zonele de dezvoltare imobiliară nu sunt similare zonelor de impozitare, stabilite de autoritățile locale).

### **2. Tipuri generale de proprietate imobiliară**

- ◆ Apartamente:
  - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate funcție de suprafața utilă (Su):
    - apartamente cu suprafața utilă până la 40 mp;
    - apartamente cu suprafața utilă cuprinsă în intervalul 40-70 mp;
    - apartamente cu suprafața utilă de peste 70 mp;
  - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate și cu utilități funcționale;
- ◆ „Teren intravilan” (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
  - tipul terenului – intravilan (inclusiv ”curți-construcții extravilan”, cum sunt menționate în unele documente) – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcție – casă (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) pentru:
    - casă (inclusiv semiduplexuri, anexe utilizate rezidențial, cabane și case de vacanță) cu structură din lemn, chirpici, văioagă etc.;
    - casă (inclusiv semiduplexuri, anexe utilizate rezidențial, cabane și case de vacanță) cu structură din piatră, cărămidă, bca, beton etc.;
  - tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
  - valorile se referă la construcții – case „locuibile”: finalizate și cu utilități funcționale;
- ◆ Alte construcții (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) funcție de tipul construcției, astfel:
    - construcții – spații de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
    - construcții – spații comerciale;

# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

## *Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

- construcții – spații industriale/agro-industriale/logistice (structură metalică), inclusiv garaje individuale sau comune (situat la subsol, demisol sau supraterane);
- construcții – spații industriale/agro-industriale/logistice (structură beton armat, bca, cărămidă etc.) , inclusiv garaje individuale sau comune (situat la subsol, demisol sau supraterane);
- construcții – anexe (lemn, tablă etc.): șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.), bucătării de vară, poduri / acoperișuri / terase de clădire, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.;
- construcții – anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.): șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șuri, fânare etc.), bucătării de vară, poduri / acoperișuri / terase de clădire, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.;
- construcții – amenajări: platforme, alei, drumuri, parcuri exterioare, luciu de apă, terasări etc.
- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „exploatabile”: finalizate, cu utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- ◆ Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, funcție de suprafață și categoria acestora:
    - teren extravilan ”pentru partea de suprafață până la 1.500 mp” (orice tip/categorie; situat în general în zona de influență a centrelor urbane);
    - teren extravilan ”pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp”:
      - teren extravilan „agricol” (arabil/productiv etc.);
      - teren extravilan „neagricol” (pășune, fâneață etc.);
      - teren extravilan „pădure”;
      - teren extravilan „livadă, vie” (în producție);
  - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
- ◆ **Note:**
  - valorile pentru apartamente și alte tipuri de construcții includ și valoarea cotelor părți indivize comune și a cotei părți de teren în proprietate, până la 15 mp (inclusiv);
  - apartamentele și alte tipuri de construcții (spre exemplu „apartament în casă”, „apartament de tip spațiu comercial în construcție mixtă” etc.) care au cotă parte de teren în proprietate mai mare de 15 mp vor fi tratate ca și proprietăți de tip „teren (pentru suprafața de teren în proprietate ce depășește 15 mp – cu valoarea aferentă locației în speță, din coloana ”...până la 500 mp”) + construcție (de tipul specificat în actele aferente dreptului de proprietate)”;
  - pentru proprietățile imobiliare de tip „apartament în casă” se preiau valorile specifice de la rubrica ”apartament”, pentru zona și suprafața specifice, la care se poate aplica o reducere cu 10% a valorii;
  - în cazul în care suprafața construcției de tip „apartament” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență, conform locației, după cum urmează:
    - la apartament cu 1 cameră (incl. garsonieră) se consideră valoarea aferentă unui ap. cu Su = 30 mp;
    - la apartament cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unui ap. cu Su = 55 mp;
    - la apartament cu 4 camere sau mai multe, se consideră valoarea aferentă unui ap. cu Su = 80 mp;
  - în cazul în care suprafața construcției de tip „casă” nu este menționată / identificată în documente, valoarea construcției se va obține prin asimilare / echivalență după cum urmează:
    - la casă cu 1 cameră se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 50 mp;
    - la casă cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 80 mp;
    - la casă cu 4-5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 120 mp;
    - la casă cu peste 5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 150 mp;
  - pentru construcțiile edificate din materiale diferite (de exemplu: cărămidă și văioagă), valorile se vor selecta separat, pentru fiecare tip de material, pentru suprafața desfășurată edificată din materialul respectiv; în cazul în care nu se pot decela / nu se cunosc suprafețele edificate din materiale diferite, la suprafața desfășurată se va aplica media valorilor unitare aferente fiecărui tip de material;
  - pentru elementele / părțile de construcție, cu destinație rezidențială, dispuse la subsol, demisol sau mansardă, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 25% pentru subsol, cu minus 20% pentru

## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

### *Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

- demisol și cu minus 15% pentru mansardă (această ajustare este relevantă de comportamentul mediu al participanților pe piața imobiliară specifică);
- ca situații de excepție, pentru toate tipurile de construcții, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu:
    - minus 10%: pentru construcțiile edificate în perioada 1990-2000, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
    - minus 15%: pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
    - minus 15%: pentru construcțiile cu recepție parțială – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate (extras de CF, proces-verbal de recepție parțială etc.);
    - minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
    - minus 30%: pentru construcțiile edificate înainte de 1950, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
    - minus 10%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de ”semifinisat” / ”gri” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
    - minus 30%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de ”roșu” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate.
  - pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan” s-au prezentat valori (unitare) pentru suprafețe de teren de până la 500 mp și nivele valorice (unitare) mai reduse, pentru suprafața de teren cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp, 1.500-5.000 mp, respectiv pentru suprafața de teren de peste 5.000 mp (comportamentul mediu de piață în zonele respective relevă / indică faptul că parcelele de teren cu suprafețe mari, pretabile la dezvoltări imobiliare de anvergură, sunt chiar mai atractive din punct de vedere al investițiilor imobiliare);
  - ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la municipiul Zalău și la localitățile limitrofe acestuia, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana (\*) în speță);
  - pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan”, dispuse în zone turistice (situație atestată în documentele aferente dreptului de proprietate), altele decât cele indicate în tabelele valorice, valoarea specifică (locației / zonei imobiliare) se multiplică / se înmulțește cu coeficientul 2,0 (situație constatată în zonele delimitate de autoritățile locale ca fiind ”turistice”, ”de interes turistic” etc.);
  - valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: teren cu destinația drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana ”...până la 500 mp”) x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana ”...până la 500 mp”, aferent locației);
  - la transferul unui drept de proprietate se aplică o singură excepție (excepțiile nu se cumulează).

### **3. Modul de utilizare a tabelor valorice**

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
  - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
  - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după PAD – Plan de Amplasament și Delimitare și indexul orientativ de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
  - se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe;

## **NAPOCA BUSINESS S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

### ***Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate***

---

- se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea aferentă proprietății în speță;
- ◆ calculul valorii aferente proprietății în speță se face după principiul:

$$\underline{\text{valoarea proprietății (V) = valoarea terenului (Vt) + valoarea construcției (Vc)}}$$

#### **Obs.:**

- se ia în considerare valoarea terenului pentru întreaga suprafață aferentă proprietății imobiliare în speță (din suprafața de teren NU se scad suprafețele ocupate de construcții!);
- calculul valoric se operează separat pentru fiecare corp de proprietate (conform extras de CF și fișa corpului de proprietate).

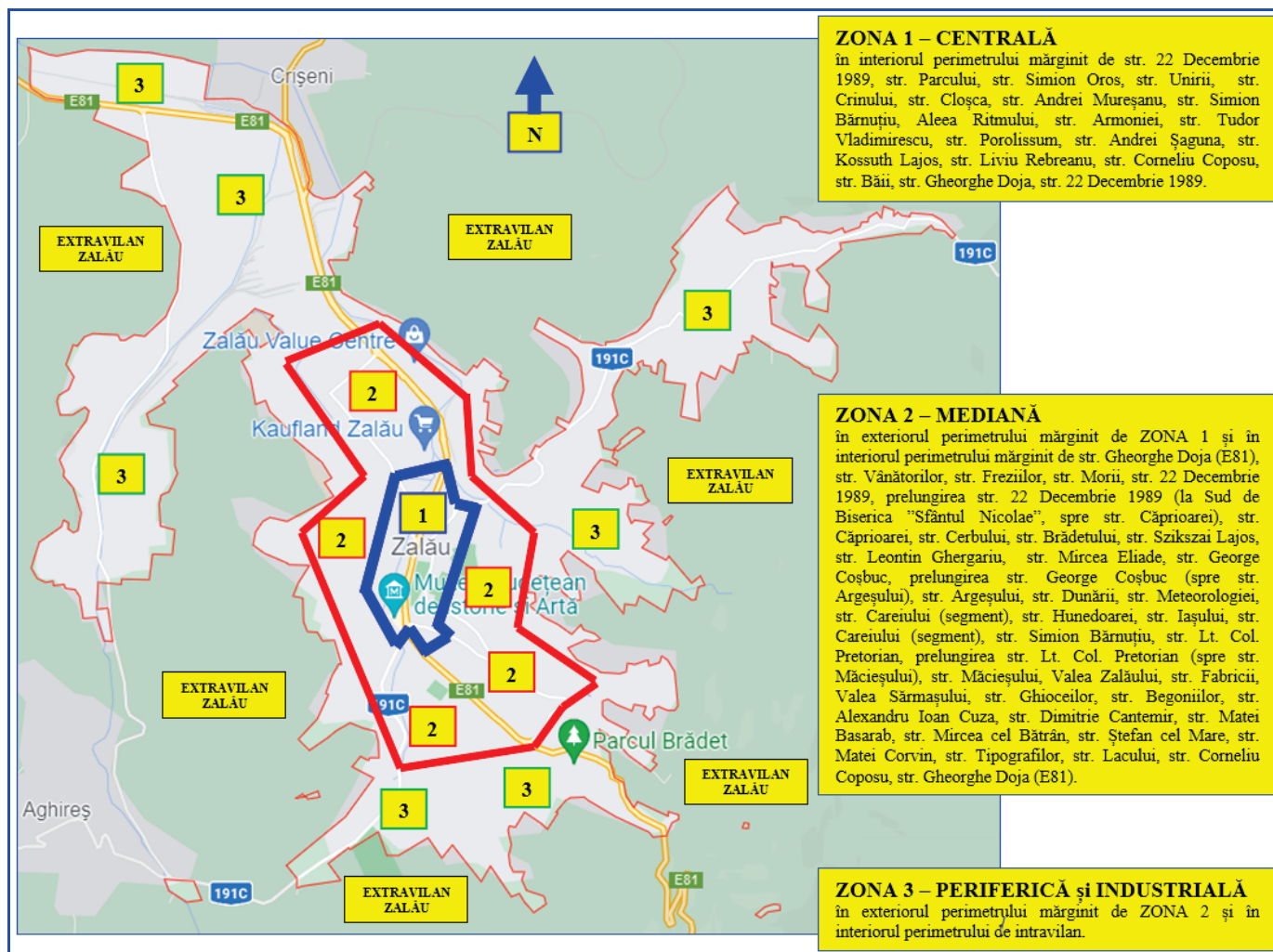


# NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

## ZONARE INTRAVILAN – EXTRAVILAN ZALĂU

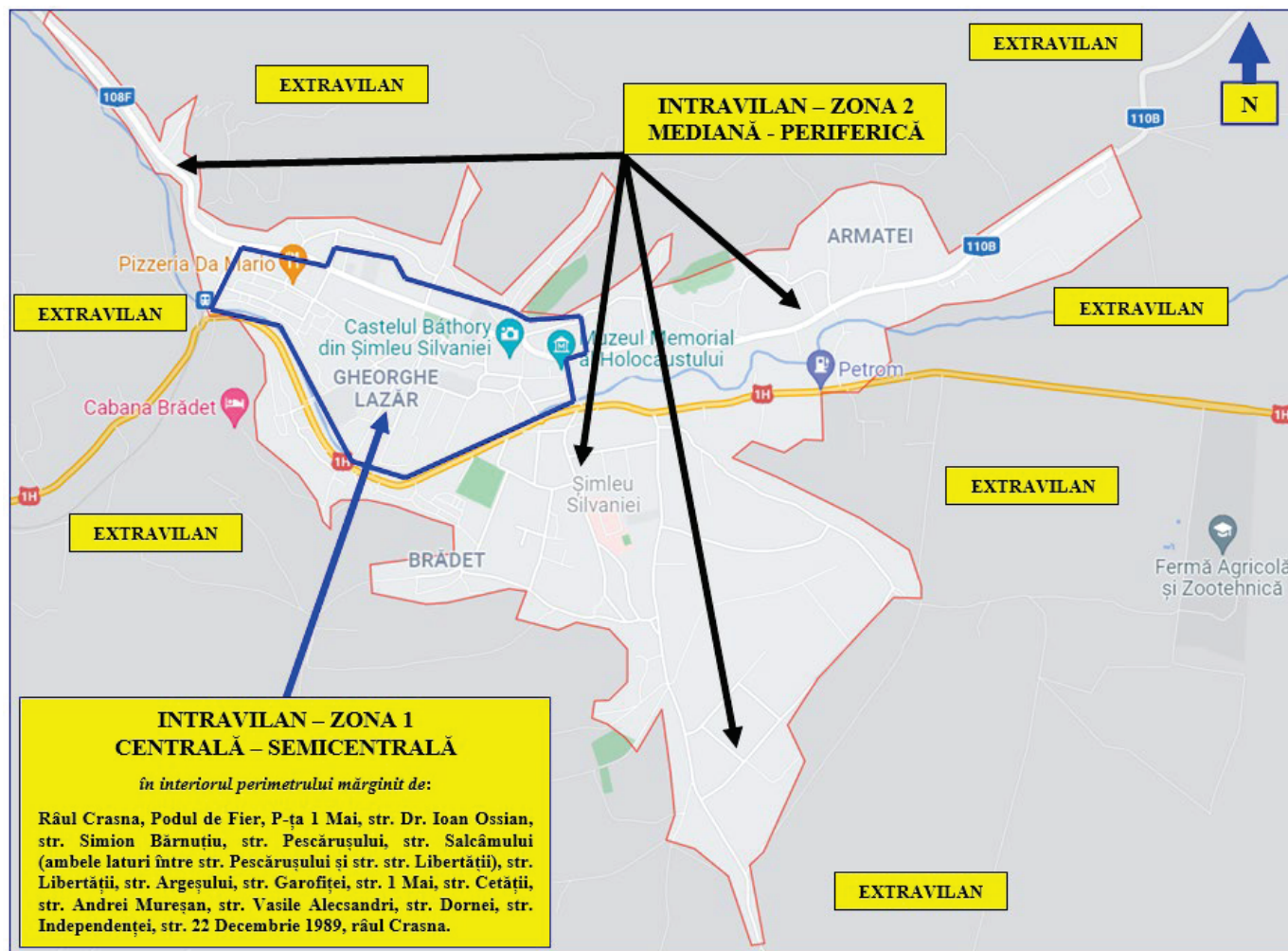


## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate

### ZONARE INTRAVILAN – EXTRAVILAN ȘIMLEU SILVANIEI

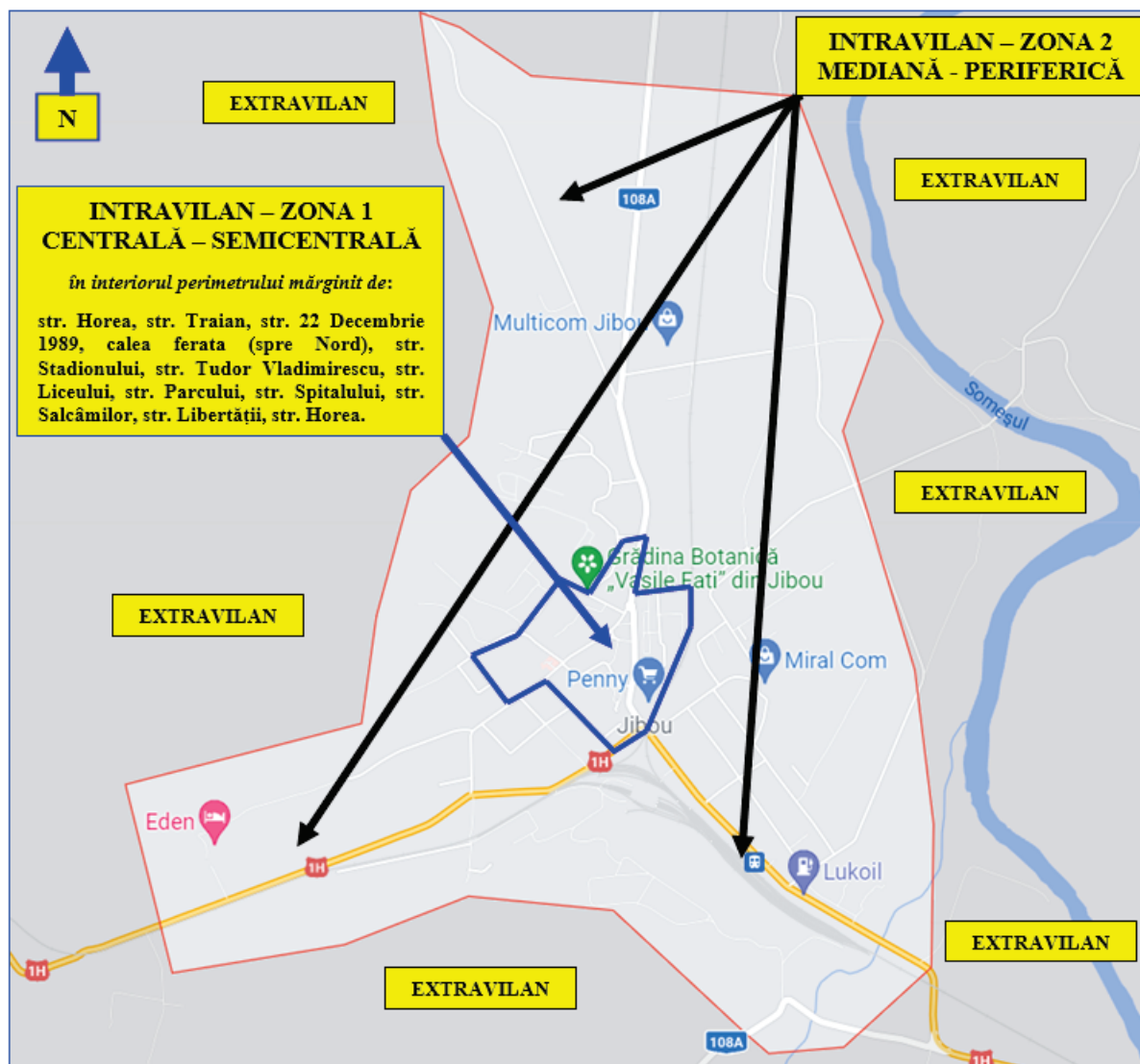


## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

### ZONARE INTRAVILAN – EXTRAVILAN JIBOU

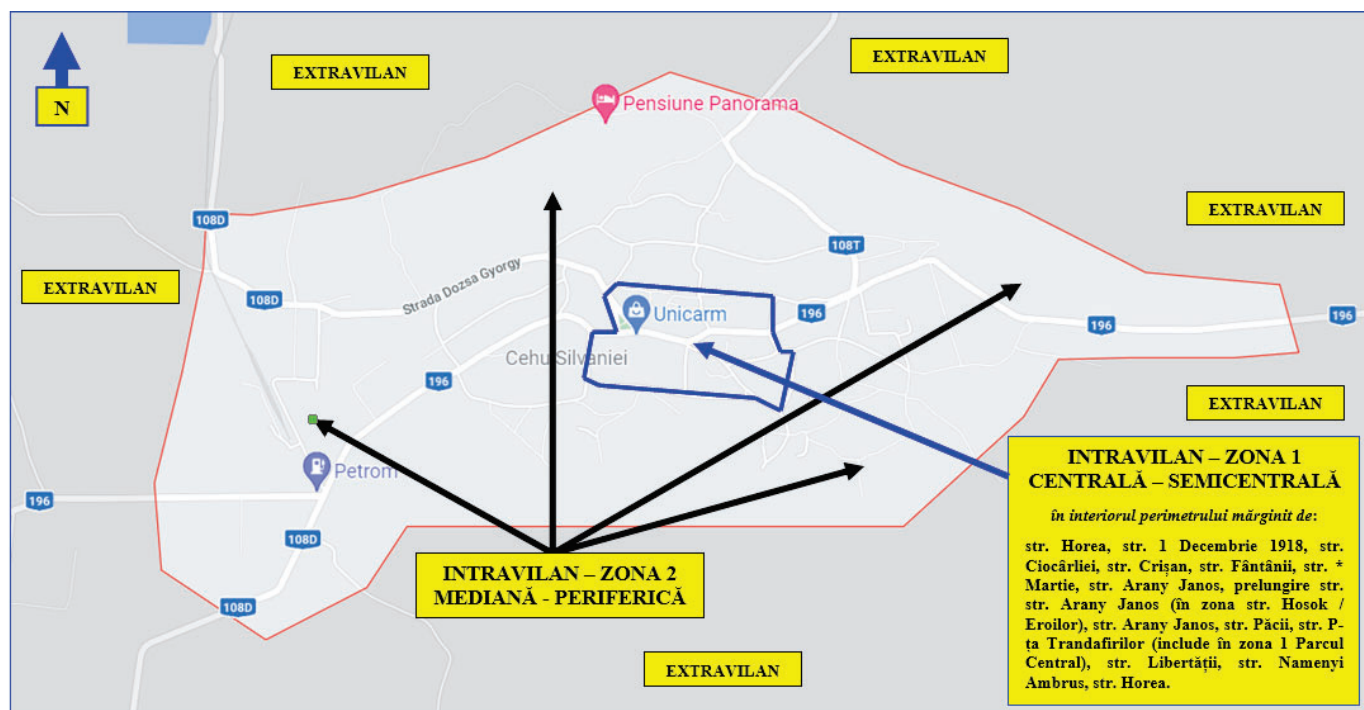


## NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

### ZONARE INTRAVILAN – EXTRAVILAN CEHU SILVANIEI



## **NAPOCA BUSINESS S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*

---

### **CONTACT**

Pentru orice întrebări suplimentare și nelămuriri privind studiul de piață vă stăm la dispoziție:

**ing. Alexandru Gliga: 0730.011.935**

**Vă mulțumim!**

### **NAPOCA BUSINESS SRL**

*Servicii profesionale de evaluare, studii de piață și studii de fezabilitate*



#### **CONTACT:**

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
tel. mobil: +40.730.011.935; +40.799.800.042  
napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro  
www.napocabusiness.ro



**ANEXA NR.1**

**FONDUL IMOBILIAR**

Actualizat la / valabil de la: 01.01.2022

ZALĂU		VALORI																							
NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, chipici, văioaga)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp			
					pentru partea de suprafață până la 500 mp	pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	pentru partea de suprafață de peste 5.000 mp													pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricultor	Neagricol	Livadă, vie	Pădure
1	ZONA 1 - Centrală	3.600,00	3.500,00	3.400,00	400,00	300,00	150,00	25,00		600,00	1.800,00	2.100,00	2.500,00	500,00	600,00	550,00	660,00	190,00	200,00	5,00					
2	ZONA 2 - Mediană	3.400,00	3.300,00	3.200,00	200,00	150,00	80,00	20,00		500,00	1.700,00	2.000,00	2.400,00	500,00	500,00	550,00	550,00	170,00	190,00	5,00					
3	ZONA 3 - Periferică și Industrială	3.200,00	3.100,00	3.000,00	100,00	80,00	40,00	17,00	12,00	500,00	1.500,00	1.900,00	2.300,00	500,00	500,00	550,00	550,00	170,00	190,00	5,00	10,00	2,00	1,50	2,20	2,30
4	ZONA 3.1 - Zona Ortelec, Valea Miișii, str. Lupului	2.500,00	2.400,00	2.300,00	80,00	60,00	30,00	15,00	12,00	400,00	1.200,00	1.500,00	1.800,00	400,00	400,00	440,00	440,00	140,00	150,00	5,00					

COMUNE / ZALĂU		VALORI																							
NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, chipici, văioaga)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp			
					pentru partea de suprafață până la 500 mp	pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	pentru partea de suprafață de peste 5.000 mp													pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricultor	Neagricol	Livadă, vie	Pădure
1	ZALĂU	2.300,00	2.100,00	1.900,00	90,00	45,00	25,00	15,00	12,00	500,00	1.500,00	1.900,00	2.300,00	500,00	500,00	550,00	550,00	170,00	190,00	5,00	5,00	2,00	1,50	2,20	2,30
2	AGRJI	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	390,00	370,00	350,00	11,00	7,00	3,00	3,00	3,00	200,00	440,00	470,00	550,00	210,00	240,00	230,00	260,00	40,00	50,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
3	BOCȘA	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	420,00	400,00	390,00	17,00	10,00	6,00	3,00	3,00	210,00	450,00	480,00	560,00	220,00	250,00	240,00	280,00	41,00	51,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
4	BUCIUMI	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	390,00	370,00	350,00	11,00	7,00	3,00	3,00	3,00	200,00	440,00	470,00	550,00	210,00	240,00	230,00	260,00	40,00	50,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
5	COȘEIU	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	390,00	370,00	350,00	11,00	7,00	3,00	3,00	3,00	200,00	440,00	470,00	550,00	210,00	240,00	230,00	260,00	40,00	50,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
6	CRÎȘENI	620,00	590,00	560,00	45,00	25,00	15,00	5,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	460,00	440,00	420,00	25,00	15,00	10,00	3,00	3,00	220,00	460,00	490,00	570,00	230,00	260,00	250,00	290,00	42,00	52,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
7	DOBRIN	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	420,00	400,00	390,00	17,00	10,00	6,00	3,00	3,00	210,00	450,00	480,00	560,00	220,00	250,00	240,00	280,00	41,00	51,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
8	HERECLEAN	620,00	590,00	560,00	39,00	23,00	12,00	5,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	460,00	440,00	420,00	20,00	12,00	6,00	3,00	3,00	220,00	460,00	490,00	570,00	230,00	260,00	250,00	290,00	42,00	52,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
9	MEȘENII DE JOS	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	420,00	400,00	390,00	17,00	10,00	6,00	3,00	3,00	210,00	450,00	480,00	560,00	220,00	250,00	240,00	280,00	41,00	51,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
10	SĂMSUD	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	390,00	370,00	350,00	11,00	7,00	3,00	3,00	3,00	200,00	440,00	470,00	550,00	210,00	240,00	230,00	260,00	40,00	50,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
11	TREZNEA	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40
	satele arondate	390,00	370,00	350,00	11,00	7,00	3,00	3,00	3,00	200,00	440,00	470,00	550,00	210,00	240,00	230,00	260,00	40,00	50,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40

## INDEX STRĂZI ZALĂU

Note:

1. Localizarea unei proprietati imobiliare in zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acestuia din cadrul indexului de strazi.

2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile nou infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)	NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)
1	Piața	1 Decembrie 1918	1	167	Strada	Iuliu Suci	3
2	Piața	Iuliu Maniu	1	168	Strada	Irișilor	3
3	Strada	1 Mai	1	169	Strada	Izvorului	3
4	Strada	9 Mai	1	170	Strada	Jderului	3
5	Strada	22 Decembrie 1989 - înspre interior zona 1	1	171	Strada	Kincs Gyula	3
6	Strada	22 Decembrie 1989 - înspre exterior zona 2	2	172	Strada	Kossuth Lajos - înspre interior zona 1	1
7	Strada	Ady Endre	1	173	Strada	Kossuth Lajos - înspre exterior zona 2	2
8	Strada	Alexandru Aci	2	174	Aleea	Kiss Karoly	2
9	Strada	Aiudului	2	175	Aleea	Lacului- înspre interior zona 2	2
10	Aleea	Alimpiu Barbulovici	2	176	Strada	Lacului - înspre exterior zona 3	3
11	Strada	Alexandru Averescu	3	177	Strada	Lascăr Catargiu	3
12	Strada	Alexandru cel Bun	2	178	Strada	Lalelor	2
13	Strada	Alexandru Ioan Cuza - înspre interior zona 2	3	179	Strada	Lazuri	3
14	Strada	Alexandru Ioan Cuza - înspre exterior zona 3	2	180	Strada	Leontin Ghergariu- înspre interior zona 2	2
15	Strada	Alexandru Lăpușneanu	3	181	Strada	Leontin Ghergariu - înspre exterior zona 3	3
16	Strada	Alexandru Vlahuță	3	182	Piața	Libertății	2
17	Strada	Alunului	2	183	Strada	Livezilor	3
18	Strada	Alexandru Philippide	3	184	Strada	Liviu Rebreanu înspre interior zona 1	1
19	Strada	Anton Pann	3	185	Strada	Liviu Rebreanu înspre exterior zona 2	2
20	Strada	Ana Ipătescu	2	186	Aleea	Liliacului	2
21	Strada	Anatol Baconski	3	187	Strada	Lt. Col. T. Moldoveanu	2
22	Strada	Arinei	3	188	Strada	Lt. Col. Pretorian- înspre interior zona 2	2
23	Strada	Aradului	2	189	Strada	Lt. Col. Pretorian - înspre exterior zona 3	3
24	Strada	Argeșului - înspre interior zona 2	2	190	Strada	Lucian Blaga	2
25	Strada	Argeșului - înspre exterior zona 3	3	191	Strada	Luncii	3
26	Strada	Andrei Mureșanu - înspre interior zona 1	1	192	Strada	Lumișului	3
27	Strada	Andrei Mureșanu - înspre exterior zona 2	2	193	Strada	Lupului	3
28	Strada	Andrei Șaguna - înspre interior zona 1	1	194	Strada	Mălinului	2
29	Strada	Andrei Șaguna - înspre exterior zona 2	2	195	Strada	Măcieșilor - înspre interior zona 2	2
30	Strada	Armand Calinescu	3	196	Strada	Măcieșilor - înspre exterior zona 3	3
31	Strada	Armatei	2	197	Strada	Magnoliei	3
32	Strada	Armoniei - înspre interior zona 1	1	198	Strada	Macilor	3
33	Strada	Armoniei - înspre exterior zona 2	2	199	Strada	Măgurice	3
34	Strada	Arțarului	3	200	Strada	Marin Sorescu	3
35	Strada	Artur Văitoianu	3	201	Strada	Matei Basarab - înspre interior zona 2	2
36	Strada	Avram Iancu	2	202	Strada	Matei Basarab - înspre exterior zona 3	3
37	Aleea	Astrei	1	203	Strada	Matei Corvin - înspre interior zona 2	2
38	Aleea	Bradului	2	204	Strada	Matei Corvin - înspre exterior zona 3	3
39	Strada	Bacăului	2	205	Strada	Maxim Gorki	2
40	Strada	Băii - înspre interior zona 1	1	206	Strada	Merilor	3
41	Strada	Băii - înspre exterior zona 2	2	207	Aleea	Margaretelor	2
42	Strada	Begoniilor - înspre interior zona 2	2	208	Aleea	Maria Doamna	3
43	Strada	Begoniilor - înspre exterior zona 3	3	209	Aleea	Marin Preda	2
44	Strada	Bogdan Petriceicu Hașdeu	2	210	Strada	Meseș	2
45	Strada	Brădetului - înspre interior zona 2	2	211	Strada	Meteorologiei - înspre interior zona 2	2
46	Strada	Brădetului - înspre exterior zona 3	3	212	Strada	Meteorologiei - înspre exterior zona 3	3
47	Strada	Brândușelor	2	213	Aleea	Mesteacănului	2
48	Strada	Brașovului	2	214	Strada	Mircea Eliade - înspre interior zona 2	2
49	Strada	Bucureștiului	2	215	Strada	Mircea Eliade - înspre exterior zona 3	3
50	Strada	Buday Nagy Antal	2	216	Strada	Mihail Sadoveanu	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)	NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)
51	Strada	Bujorilor	3	217	Strada	Mihail Kogălniceanu	3
52	Strada	Bujorilor	2	218	Strada	Mircea cel Bătrân - înspre interior zona 2	2
53	Strada	Camil Baltazar	2	219	Strada	Mircea cel Bătrân - înspre exterior zona 3	3
54	Strada	Câmpului	3	220	Strada	Miron Radu Paraschivescu	3
55	Strada	Cătinei	3	221	Strada	Mioriței	3
56	Strada	Căprioarei - înspre interior zona 2	2	222	Strada	Moigradului	3
57	Strada	Căprioarei - înspre exterior zona 3	3	223	Strada	Molidului	3
58	Strada	Castanilor	3	224	Strada	Morii - înspre interior zona 2	2
59	Strada	Constantii Alexandru Rosetti	3	225	Strada	Morii - înspre exterior zona 3	3
60	Strada	Careiului- înspre interior zona 2	2	226	Strada	Movileștilor	3
61	Strada	Careiului - înspre exterior zona 3	3	227	Strada	Mikos Wesselenyi	3
62	Strada	Carpenui	3	228	Strada	Mihai Eminescu	2
63	Strada	Cascadei	3	229	B-dul	Mihai Viteazul	1
64	Strada	Căpitan Maxim D. Constantin	1	230	Aleea	Narciselor	2
65	Strada	Cetății	3	231	Aleea	Năzuinței	1
66	Strada	Cetinei	3	232	Strada	Nichita Stănescu	3
67	Strada	Cerbului - înspre interior zona 2	2	233	Strada	Nicolae Bălcescu	2
68	Strada	Cerbului- înspre exterior zona 3	3	234	Strada	Nicolae Iorga	3
69	Strada	Cimitirului	3	235	Strada	Nicolae Labiș	3
70	Strada	Ciocârliei	2	236	Strada	Nicolae Titulescu	1
71	Strada	Cireșului	3	237	Strada	Nuferilor	2
72	Strada	Cloșca - înspre interior zona 1	1	238	Aleea	Nucilor	1
73	Strada	Cloșca - înspre exterior zona 2	2	239	Strada	Nouă	1
74	Strada	Codrului	3	240	Strada	Oborului	2
75	Strada	Colinei	3	241	Strada	Octavian Goga	1
76	Strada	Coniferelor	3	242	Strada	Olarilor	2
77	Strada	Constanței	2	243	Strada	Oradei	3
78	Strada	Constantin Angelescu	3	244	Strada	Ogorului	3
79	Strada	Constantin Argetoianu	3	245	Strada	Onului	3
80	Strada	Constantin Brâncoveanu	3	246	Strada	Păcii	1
81	Strada	Cocorului	3	247	Strada	Păstorilor	3
82	Strada	Corneliu Coposu - înspre interior zona 2	2	248	Strada	Pădureni	3
83	Strada	Corneliu Coposu - înspre exterior zona 3	3	249	Strada	Pădurii	3
84	Strada	Craiovei	2	250	Strada	Părăului	3
85	Strada	Crângului - până la intersecția cu str. Andrei Șaguna	1	251	Strada	Parcului - înspre interior zona 1	1
86	Strada	Crângului - după intersecția cu str. Andrei Șaguna	2	252	Strada	Parcului - înspre exterior zona 2	2
87	Strada	Crinului - înspre interior zona 1	1	253	Strada	Părului	3
88	Strada	Crinului - înspre exterior zona 2	2	254	Aleea	Pinului	3
89	Strada	Crișan	1	255	Strada	Pescarilor	2
90	Strada	C. D. Ghenea	2	256	Strada	Petre Dulfu	3
91	Strada	Daliilor	3	257	Strada	Petre Ispirescu	2
92	Strada	Dacia	2	258	Strada	Petri Mor	3
93	Strada	Decebal	3	259	Strada	Petru Rareș	2
94	Strada	Deleni	3	260	Strada	Pictor Ioan Sima	2
95	Strada	Depozitelor	3	261	Strada	Pietriș	2
96	Aleea	Dealului	3	262	Strada	Plevnei	3
97	Aleea	Despina Doamna	3	263	Strada	Plopului	3
98	Strada	Digului	3	264	Strada	Pomilor	2
99	Strada	Dimitrie Strudza	3	265	Strada	Poieniței	3
100	Strada	Dimitrie Cantemir - înspre interior zona 2	2	266	Strada	Ponoarelor	3
101	Strada	Dimitrie Cantemir - înspre exterior zona 3	3	267	Strada	Primăverii	3
102	Strada	Drumul Sării	3	268	Strada	Prunilor	2
103	Strada	Dr. Ioan Pușcaș	1	269	Strada	Porolissum - înspre interior zona 1	1
104	Aleea	Domnița Balașa	3	270	Strada	Porolissum - înspre exterior zona 2	2
105	Aleea	Domnița Elenca	3	271	Strada	Războieni	3
106	Strada	Dudului	3	272	Aleea	Ritmului - înspre interior zona 1	1

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)	NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)
107	Strada	Dumitru Mărgineanu	3	273	Aleea	Ritmului - înspre exterior zona 2	2
108	Strada	Dumbrăvița	2	274	Aleea	Rozelor	2
109	Strada	Dunării - înspre interior zona 2	2	275	Strada	Rândunicii	3
110	Strada	Dunării - înspre exterior zona 3	3	276	Strada	Romană	3
111	Strada	Dumbrava	2	277	Strada	Salamon Jozsef	2
112	Strada	Episcopiei	3	278	Strada	Salciei	3
113	Strada	Eugen Ionescu	3	279	Strada	Salcânilor	2
114	Strada	Elena Pop	3	280	Strada	Sârmaș	3
115	Strada	Emil Cioran	3	281	Strada	Sfânta Vineri	2
116	Strada	Emil Botta	3	282	Strada	Simion Oros - înspre interior zona 1	1
117	Strada	Fabricii - înspre interior zona 2	2	283	Strada	Simion Oros - înspre exterior zona 2	2
118	Strada	Fabricii - înspre exterior zona 3	3	284	Strada	Stadionului	2
119	Strada	Făgetului	2	285	Strada	Simion Bărnuțiu	1
120	Strada	Făgului	3	286	Strada	Stefan Bathori	3
121	Strada	Frasinului	3	287	Strada	Șipotului	3
122	Strada	Freziiilor - înspre interior zona 2	2	288	Strada	Ștefan cel Mare - înspre interior zona 2	2
123	Strada	Freziiilor - înspre exterior zona 3	3	289	Strada	Ștefan cel Mare - înspre exterior zona 3	3
124	Strada	Fundătura	3	290	Strada	Ștefan Gulescu	3
125	Strada	Galațiului	2	291	Strada	Stejarului	3
126	Strada	Garofiței	3	292	Strada	Stănei	3
127	Strada	Gării	3	293	Strada	Szikszai Lajos - înspre interior zona 2	2
128	Strada	Gara Veche	2	294	Strada	Szikszai Lajos - înspre exterior zona 3	3
129	Strada	George Călinescu	dispunere conform PAD / PUZ	295	Aleea	Soarelui	3
130	Strada	General Dragalina	2	296	Strada	Spicului	3
131	Strada	George Bacovia	2	297	Strada	Someșului	3
132	Strada	George Coșbuc - înspre interior zona 2	2	298	Strada	Slt. Tușer Teodor	2
133	Strada	George Coșbuc - înspre exterior zona 3	3	299	Strada	Teiului	3
134	Strada	Gheorghe Bujor	2	300	Strada	Tipografilor - înspre interior zona 2	2
135	Strada	Gheorghe Pop de Oarța	3	301	Strada	Tipografilor - înspre exterior zona 3	3
136	Strada	Gheorghe Lazăr	1	302	Strada	Titu Maiorescu	3
137	Strada	Gheorghe Pop de Băsești	3	303	Aleea	Tineretului	1
138	Strada	Gheorghe Șincai	3	304	strada	Tisei	2
139	Strada	Ghiocelor - înspre interior zona 2	2	305	Aleea	Toamnei	2
140	Strada	Ghiocelor - înspre exterior zona 3	3	306	Aleea	Turturelelor	2
141	Strada	Giurgiului	2	307	Strada	Tudor Vladimirescu - înspre interior zona 1	1
142	Strada	Goronului	3	308	Strada	Tudor Vladimirescu - înspre exterior zona 2	2
143	Strada	Gheorghe Doja(Clujului) - înspre interior zona 2	2	309	Strada	Tudor Argezi	2
144	Strada	Gheorghe Doja (Clujului)- înspre exterior zona 3	3	310	Strada	Torentului	2
145	Strada	Hățegului	2	311	Strada	Toporașilor	2
146	Strada	Horea	1	312	Strada	Traian	1
147	Strada	Hunedoarei - înspre interior zona 2	2	313	Strada	Trandafirilor	2
148	Strada	Hunedoarei - înspre exterior zona 3	3	314	Strada	Traian Moșoiu	3
149	Strada	Ialomiței	3	315	Aleea	Universității	2
150	Strada	Iancu de Hunedoara (zona str. Stefan cel Mare)	dispunere conform PAD / PUZ	316	Strada	Unirii - înspre interior zona 1	1
151	Strada	Iașului - înspre interior zona 2	2	317	Strada	Unirii - înspre exterior zona 2	2
152	Strada	Iașului - înspre exterior zona 3	3	318	Strada	Văii	1
153	Strada	Iasomieii	3	319	Strada	Valea Miții	3
154	Strada	Industriei	3	320	Strada	Vânătorilor - înspre interior zona 2	2
155	Strada	Ioan Ardelean	3	321	Strada	Vânătorilor - înspre exterior zona 3	3
156	Strada	Ioan Mango	3	322	Strada	Vasile Voiculescu	3
157	Strada	Ion Agârbiceanu	3	323	Strada	Veronica de Sălaj	3
158	Strada	Ion Caraion	3	324	Strada	Victor Deleu	2
159	Strada	Ioan Slavici	1	325	Strada	Voievod Gelu	2
160	Strada	Ion Barbu	2	326	Strada	Viilor	3
161	Strada	Ioan Nichita	2	327	Strada	Viitorului	2
162	Strada	Ion Creangă	2	328	Strada	Vișinilor	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)		NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA (Centrală = 1) (Mediană = 2) (Periferică-Industrială = 3)
163	Strada	Ion Ghica	3		329	Strada	Veveritei	3
164	Strada	Ion Neculce	3		330	Strada	Zambilelor	3
165	Strada	Iuliu Coroianu	2		331	Strada	Localitatea Stâna	3
166	Strada	Iulian Domșa	3		332	Strada	Centura	3



## ANEXA NR.2

**FONDUL IMOBILIAR**  
**DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI ȘIMLEU SILVANIEI**

*Actualizat la r valabil de la: 01.01.2022*

ȘIMLEU SILVANIEI																																			
NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	VALORI																																	
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, chirpici, văloagă)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp													
					Pentru partea de suprafață până la 500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Pentru partea de suprafață de peste 5.000 mp													pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricol	Neagricol	Livadă, vie	Pădure										
le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp
1	ZONA 1 - Centrală-Semicentrală	2.000,00	1.800,00	1.700,00	100,00	75,00	25,00	10,00		500,00	1.100,00	1.200,00	1.300,00	550,00	650,00	610,00	720,00	100,00	120,00	1,15	5,00	1,20	0,50	1,30	1,40										
2	ZONA 2 - Median-Periferică	1.700,00	1.500,00	1.400,00	90,00	70,00	20,00	7,00	5,00	500,00	1.050,00	1.150,00	1.250,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15															
COMUNE / ȘIMLEU SILVANIEI																																			
NR. CRT.	LOCAȚIA (ZONA)	VALORI																																	
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, chirpici, văloagă)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcție - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan	Teren extravilan - pentru partea de suprafață de peste 1.500 mp													
					Pentru partea de suprafață până la 500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.500-5.000 mp	Pentru partea de suprafață de peste 5.000 mp													pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricol	Neagricol	Livadă, vie	Pădure										
le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp	le/imp
1	ȘIMLEU SILVANIEI																																		
2	BANIȘOR	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
2	BOBOTA	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
3	BOGHIȘ	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
4	CAMĂR	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
5	CARASTELEC	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
6	CHIEȘD	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
7	CIZER	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
8	CRASNA	620,00	590,00	560,00	35,00	20,00	10,00	5,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
9	HALMĂȘD	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
10	HOROATU CRASNEI	390,00	370,00	350,00	11,00	7,00	3,00	3,00	3,00	200,00	440,00	470,00	550,00	210,00	240,00	230,00	260,00	40,00	50,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
11	IP	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
12	MARCA	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
13	MĂERIȘTE	570,00	550,00	520,00	30,00	18,00	10,00	4,00	4,00	360,00	770,00	810,00	940,00	380,00	430,00	420,00	470,00	71,00	81,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
14	NUȘFALĂU	620,00	590,00	560,00	35,00	20,00	10,00	5,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
15	PERICEI	620,00	590,00	560,00	35,00	20,00	10,00	5,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
16	PLOPIȘ	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
17	ȘĂRMĂȘAG	620,00	590,00	560,00	35,00	20,00	10,00	5,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
18	SĂG	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
19	VALCĂU DE JOS	520,00	500,00	480,00	22,00	13,00	7,00	3,00	3,00	350,00	760,00	800,00	930,00	370,00	420,00	410,00	460,00	70,00	79,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										
20	VĂRȘOLT	620,00	590,00	560,00	35,00	20,00	10,00	5,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,15	2,50	1,20	0,50	1,30	1,40										

**INDEX STRĂZI ȘIMLEU SILVANIEI**

Note:

1. Localizarea unei proprietati imobiliare in zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acestuia din cadrul indexului de strazi.

2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile nou infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR. CRT.	STRADA	ZONA IMOBILIARA (Centrală-Semicentrală = 1) (Mediană-Periferică = 2)	NR. CRT.	STRADA	ZONA IMOBILIARA (Centrală-Semicentrală = 1) (Mediană-Periferică = 2)
1	Piața 1 Mai - înspre interior zona 1	1	61	Strada Grădinilor	2
2	Piața 1 Mai - înspre exterior zona 2	2	62	Strada Gării	1
3	Strada 1 Decembrie 1918	1	63	Strada Horea	2
4	Strada 22 Decembrie 1989 - înspre interior zona 1	1	64	Strada Hovanyi Ferenc	2
5	Strada 22 Decembrie 1989 - înspre exterior zona 2	2	65	Strada Ialomitei	2
6	Piața Avram Iancu	1	66	Strada Independenței - înspre interior zona 1	1
7	Piața Iuliu Maniu	1	67	Strada Independenței - înspre exterior zona 2	2
8	Strada Abatorului	2	68	Strada Ioan Sima	2
9	Strada Alexandru Aciu	2	69	Strada Ion Creangă	1
10	Strada Alexandru Sterca - Șuluțiu	2	70	Strada Joe Pasternak	2
11	Strada Alexandru Vlahuță	1	71	Strada Libertății - înspre interior zona 1	1
12	Strada Alimpu Barbulovici	2	72	Strada Libertății - înspre exterior zona 2	2
13	Strada Andrei Mureșan - înspre interior zona 1	1	73	Strada Livezilor	2
14	Strada Andrei Mureșan - înspre exterior zona 2	2	74	Strada Lunei	2
15	Strada Argeșului - înspre interior zona 1	1	75	Strada Martonfi Stephanus	2
16	Strada Argeșului - înspre exterior zona 2	2	76	Strada Mihai Eminescu	2
17	Strada Arinului	2	77	Strada Mihail Koșălniceanu	1
18	Strada Armatei	2	78	Strada Mihail Sadoveanu	2
19	Strada Atelierului	1	79	Strada Mioriței	1
20	Strada Aurel Vlaicu	2	80	Strada Muncitorilor	2
21	Strada Bihorului	2	81	Strada Mureșului	2
22	Strada Brădet	2	82	Strada Măgurei	2
23	Strada Bujorilor	2	83	Strada Mărului	2
24	Strada Carierei	2	84	Strada Nicolae Bălcescu	1
25	Strada Carpați	1	85	Strada Nucului	2
26	Strada Castanilor	2	86	Strada Nufărului	1
27	Strada Cetății - înspre interior zona 1	1	87	Strada Oașului	2
28	Strada Cetății - înspre exterior zona 2	2	88	Strada Obor	2
29	Strada Cimitirului	2	89	Strada Octavian Goga	2
30	Strada Ciocârliei	2	90	Strada Oitului	2
31	Strada Cloșcă	2	91	Strada Pandurilor	2
32	Strada Codrilor	2	92	Strada Partizanilor	2
33	Strada Corneliu Coposu	2	93	Strada Pavilionul C.F.R.	2
34	Strada Cotnari	2	94	Strada Pescărușului - înspre interior zona 1	1
35	Strada Crasnei	1	95	Strada Pescărușului - înspre exterior zona 2	2
36	Strada Crinului	2	96	Strada Pethe Ferenc	2
37	Strada Crișan	2	97	Strada Plopiilor	2
38	Strada Cuza Vodă	1	98	Strada Plugarilor	2
39	Strada Dealului	2	99	Strada Pompierilor	2
40	Strada Demetriu Coroianu	2	100	Strada Primăverii	2
41	Strada Dornei - înspre interior zona 1	1	101	Strada Prundului	2
42	Strada Dornei - înspre exterior zona 2	2	102	Strada Rozelor	2
43	Strada Dr. Ioan Ossian - înspre interior zona 1	1	103	Strada Salcâmului	2
44	Strada Dr. Ioan Ossian - înspre exterior zona 2	2	104	Strada Sibiului	2
45	Strada Dr. Victor Deleu	1	105	Strada Simion Bărnuțiu - înspre interior zona 1	1
46	Strada Drăgășanilor	1	106	Strada Simion Bărnuțiu - înspre exterior zona 2	2
47	Strada Dumbravei	2	107	Strada Soarelui	2
48	Strada Dunării	2	108	Strada Someșului	2
49	Strada Eftimie Murgu	2	109	Strada Spitalului	2
50	Strada Emil Lobonțiu	2	110	Strada Stadion	2
51	Strada Fierarilor	2	111	Strada Stefanus Bathori	1
52	Strada Florilor	2	112	Strada Sucevei	1
53	Strada Făget	2	113	Strada Teiului	1
54	Strada Garofiței - înspre interior zona 1	1	114	Strada Trandafirilor	2
55	Strada Garofiței - înspre exterior zona 2	2	115	Strada Tudor Vladimirescu	2
56	Strada General Stelian Popescu	2	116	Strada Vasile Alecsandri - înspre interior zona 1	1
57	Strada George Coșbuc	2	117	Strada Vasile Alecsandri - înspre exterior zona 2	2
58	Strada Gheorghe Barițiu	2	118	Strada Victor Gaga	2
59	Strada Gheorghe Lazăr	1	119	Strada Viilor	2
60	Strada Ghiocelilor	1	120	Strada Zambilelor	2



## INDEX STRĂZI JIBOU

Note:

1. Localizarea unei proprietati imobiliare in zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acestuia din cadrul indexului de

2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile nou infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR. CRT.		STRADA	ZONA IMOBILIARA (Centrală-Semicentrală = 1) (Mediană-Periferică = 2)	NR. CRT.		STRADA	ZONA IMOBILIARA (Centrală-Semicentrală = 1) (Mediană-Periferică = 2)
1	Piața	1 Decembrie 1918	2	36	Strada	Libertății - înspre interior zona 1	1
2	Piața	Florilor	2	37	Strada	Libertății - înspre exterior zona 2	2
3	Strada	22 Decembrie 1989 - înspre interior zona 1	1	38	Strada	Liceului - înspre interior zona 1	1
4	Strada	22 Decembrie 1989 - înspre exterior zona 2	2	39	Strada	Liceului - înspre exterior zona 2	2
5		calea ferata (spre Nord) - înspre interior zona 1	1	40	Strada	Livezilor	2
6		calea ferata (spre Nord) - înspre exterior zona 2	2	41	Strada	Lăutarilor	2
7	Strada	1 Mai	1	42	Strada	Morii	2
8	Strada	Agrijului	2	43	Strada	Nucului	2
9	Strada	Albinelor	2	44	Strada	Nuferilor	2
10	Strada	Amurgului	2	45	Strada	Odorheiului	2
11	Strada	Avram Iancu	1	46	Strada	Orizontului	2
12	Strada	Bisericii Vechi	2	47	Strada	Parc Industrial	2
13	Strada	Băilor	2	48	Strada	Parcului - înspre interior zona 1	1
14	Strada	Castanilor	2	49	Strada	Parcului - înspre exterior zona 2	2
15	Strada	Ciglentir	2	50	Strada	Plopilor	2
16	Strada	Cireșilor	2	51	Strada	Pomilor	2
17	Strada	Ciutărie	2	52	Strada	Progresului	2
18	Strada	Cloșca	2	53	Strada	Ronei	2
19	Strada	Constructorului	2	54	Strada	Salcânilor - înspre interior zona 1	1
20	Strada	Crinului	2	55	Strada	Salcânilor - înspre exterior zona 2	2
21	Strada	Crișan	2	56	Strada	Someșului	2
22	Strada	Cărămidarilor	2	57	Strada	Spitalului - înspre interior zona 1	1
23	Strada	Delta C.F.R.	2	58	Strada	Spitalului - înspre exterior zona 2	2
24	Strada	Dumbrăveni	2	59	Strada	Stadionului - înspre interior zona 1	1
25	Strada	Eroilor	2	60	Strada	Stadionului - înspre exterior zona 2	2
26	Strada	Firizei	2	61	Strada	Stejarilor	2
27	Strada	Fundătura Răului	2	62	Strada	Teilor	2
28	Strada	Fundăturii	2	63	Strada	Traian - înspre interior zona 1	1
29	Strada	Garoafelor	1	64	Strada	Traian - înspre exterior zona 2	2
30	Strada	Gheorghe Doja	2	65	Strada	Trandafirilor	2
31	Strada	Gării	2	66	Strada	Tudor Vladimirescu - înspre interior zona 1	1
32	Strada	Halta C.F.R.	2	67	Strada	Tudor Vladimirescu - înspre exterior zona 2	2
33	Strada	Horea - înspre interior zona 1	1	68	Strada	Vișinilor	2
34	Strada	Horea - înspre exterior zona 2	2	69	Strada	Wesselenyi Miklos	2
35	Strada	Izvorului	2				

**INDEX STRĂZI CEHU SILVANIEI**

Note:

1. Localizarea unei proprietati imobiliare in zonele valorice imobiliare (*care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală*) din centralizator se va face orientativ si functie de pozitionarea acestuia din cadrul indexului de strazi.
2. Pentru proprietatile imobiliare amplasate pe strazile nou infiintate, cele care se vor infiinta sau pentru cele care nu sunt cuprinse in index, incadrarea in zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR. CRT.	TIP	STRADA	ZONA IMOBILIARA (Centrală-Semicentrală = 1) (Mediană-Periferică = 2)	NR. CRT.	TIP	STRADA	ZONA IMOBILIARA (Centrală-Semicentrală = 1) (Mediană-Periferică = 2)
1	Aleea	Livezilor	2	34	Strada	Fântâanii - înspre interior zona 1	1
2	Aleea	Prunilor	încadrare conform PAD	35	Strada	Fântâanii - înspre exterior zona 2	2
3	Aleea	Vâlceleii	2	36	Strada	Florilor	2
5	Aleea	Trandafirilor - înspre interior zona 1	1	37	Strada	George Coşbuc	2
6	Piaţa	Trandafirilor - înspre exterior zona 2	2	38	Strada	Gheorghe Gheorghiu Dej	2
7	Piaţa	1 Decembrie 1918 - înspre interior zona 1	1	39	Strada	Gheorghe Pop de Băseşti	1
8	Piaţa	1 Decembrie 1918 - înspre exterior zona 2	2	40	Strada	Gării	2
9	Piaţa	1 Mai	2	41	Strada	Hododului	2
11	Strada	8 Martie - înspre interior zona 1	1	42	Strada	Horea - înspre interior zona 1	1
12	Strada	8 Martie - înspre exterior zona 2	2	43	Strada	Horea - înspre exterior zona 2	2
13	Strada	Abatorului	2	44	Strada	Izvorului	2
14	Strada	Ady Endre	2	45	Strada	Kossuth Lajos	2
15	Strada	Arany Janos - înspre interior zona 1	1	46	Strada	Libertăţii - înspre interior zona 1	1
16	Strada	Arany Janos - înspre exterior zona 2	2	47	Strada	Libertăţii - înspre exterior zona 2	2
17	Strada	Arenei	2	48	Strada	Mecanizatorilor	încadrare conform PAD
18	Strada	Avram Iancu	1	49	Strada	Mihail Eminescu	2
19	Strada	Bartok Bela	2	50	Strada	Namenyi Ambrus - înspre interior zona 1	1
20	Strada	Borza	2	51	Strada	Namenyi Ambrus - înspre exterior zona 2	2
21	Strada	Cetăţii	2	52	Strada	Noşigului	încadrare conform PAD
22	Strada	Cireşilor	2	53	Strada	Nucilor	2
23	Strada	Cimitirului	2	54	Strada	Petofi Sandor	2
24	Strada	Ciocârliei - înspre interior zona 1	1	55	Strada	Plopilor	2
25	Strada	Ciocârliei	2	56	Strada	Poiana	încadrare conform PAD
26	Strada	Cloşca	2	57	Strada	Privighetorii	încadrare conform PAD
27	Strada	Crişan - înspre interior zona 1	1	58	Strada	Păcii - înspre interior zona 1	1
28	Strada	Crişan - înspre exterior zona 2	2	59	Strada	Păcii - înspre exterior zona 2	2
29	Strada	Câmpului	2	60	Strada	Sălajului	2
30	Strada	Depoului	2	61	Strada	Someşului	2
31	Strada	Dragffy Janos	2	62	Strada	Tudor Vladimirescu	2
32	Strada	Dozya Gyorgy	2	63	Strada	Unirii	1
33	Strada	Eroilor Hosok utca	1	64	Strada	Viiilor	2