

# Studiu și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Sibiu, în anul 2022 aplicabil în anul 2023

Studiu de piață privind o estimare globală a valorilor de piață minimale a proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale sau agrozootehnice, spații comerciale și terenuri din

**Județul Sibiu aplicabil în anul 2023**

**Beneficiar:  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA**

DECEMBRIE 2022

## CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA LUCRĂRII	3
CAP. 2. CERTIFICARE	3
CAP. 3. IPOTEZE	4
CAP. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	8
CAP. 5. PROPRIETATI PENTRU CARE A FOST ESTIMATA VALOAREA	16
CAP. 6. EVALUAREA PROPRIETATILOR	16
-NOMENCLATORUL STRADAL PE ZONE	19
-VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE SI EXTRAVILANE SITUATE IN MUNICIPIILE SI ORASELE JUDEȚULUI SIBIU	45
-VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE SI EXTRAVILANE SITUATE IN COMUNELE SI SATELE JUDEȚULUI SIBIU	47
-VALORI ORIENTATIVE PENTRU USCATORII SITUATE IN BLOC DE APARTAMENTE	52
-VALORI ORIENTATIVE PENTRU CAMERE SITUATE IN BLOCURI DE NEFAMILISTI	54
-VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE	56
-VALORI ORIENTATIVE PENTRU CASE DE LOCUIT, APARTAMENTE IN CASE SI CONSTRUCTII ANEXE	65
-VALORI UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TEREN SI CONSTRUCTII CU DESTINATIA CASE DE VACANTA, PENSIUNI SAU HOTELURI IN ZONE TURISTICE	79
-VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU HOTELURI SI PENSIUNI IN MEDIUL URBAN SI RURAL	81
-VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU SPATIILE COMERCIALE SI DE BIROURI	82
-VALORI UNITARE ORIENTATIVE PENTRU HALE ,SPATII DEDEPOZITARE, COPRTINE, PLATFORME	83
-VALORI UNITARE ORIENTATIVE PENTRU HALE AGROZOOOTEHNICE	84
-PONDAREA ORIENTATIVA A SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCTII	85

## CAP. 1. SINTEZA LUCRĂRII

### Scopul lucrării

Oferirea suportului necesar stabilirii unui mod unitar de taxare a tranzacțiilor imobiliare, prin estimarea valorii minime de piață a proprietăților imobiliare din județul Sibiu.

Utilizatorul și beneficiarul studiului de evaluare este:

**Camera Notarilor Publici Alba Iulia**

## CAP. 2. CERTIFICAREA EVALUATORILOR

Prin prezenta precizăm că, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, afirmațiile prezentate și susținute în acest studiu sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

De asemenea, precizăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la vreo proprietate imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea în studiu a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze oricare beneficiari și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului studiu nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează studiul.

Acest studiu respectă modul de delimitare a zonelor din fiecare localitate, stabilite prin hotărâri ale Consiliilor Locale.

**Valorile estimate nu sunt valori de piață individuale, ele reprezintă valori minime de tranzacționare a proprietăților din județul Sibiu.** Aceste valori pot fi mai mici în cazuri speciale cum ar fi clădiri slab întreținute care pot aduce valoare negativă prin costurile de demolare, de asemenea pot fi terenuri cu amplasamente nefavorabile, care individual au valori sub valorile minime exprimate. În cazul în care proprietățile au avut un management foarte bun și/sau sunt executate modernizări sau îmbunătățiri peste medie, ele pot avea valori semnificativ mai mari. În același context se poate afirma că în anumite condiții speciale, **valorile estimate în acest studiu pot diferi semnificativ în funcție de alt tip de valoare (de ex: lichidari, exproprieri, despăgubiri, partaje, etc.).** În acest sens nu este recomandată utilizarea valorilor exprimate în acest studiu în alte scopuri, deoarece nu sunt valori de piață individuale ci reprezintă o estimare globală a valorilor minime. Valorile estimate reprezintă valori minime ale unor proprietăți

utilizate în condiții optime, dacă proprietățile au fost gestionate printr-un management adecvat și care are rolul de a asigura o bază comună de lucru cabinetelor notariale în taxarea tranzacțiilor pe care le perfecțea.

*Pentru situația specială în care o proprietate (construcție) care se tranzacționează este într-o stare de depreciere avansată și care nu mai poate fi reabilitată, în special în ceea ce privește structura de rezistență și se dorește o reevaluare pentru a stabili o valoare mai mică decât valoarea minimă de catalog, propunem Camerei Notarilor Publici începerea demersurilor privind o inițiativă legislativă care să reglementeze această tip de situații particulare. Această reglementare ar trebui să continue, în mod minimal, condițiile în care se poate începe un atare demers.*

Evaluatori pot să ofere în continuare consultanța referitor la ansamblul proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață, doar în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisiilor de reglementări deontologice și de conduită ale profesiei, respectiv cu respectarea legislației în vigoare care se va materializa sub forma unei comenzi scrise.

**Acest studiu de piață nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, (în formă scrisă, sau electronică) fără acordul scris și prealabil al evaluatorilor, prin care aceștia trebuie să fie de acord cu specificitatea formei și a contextului în care ar urma să apară.**

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie. În cazul de față ea reprezintă o valoare minimă de tranzacționare oferită de către un cumpărător tipic și nu are rolul de a stabili o valoare de piață a unei proprietăți în mod particular ci are rolul de a stabili o valoare de piață minimă necesară Camerei Notarilor Publici în stabilirea unei forme de taxare unitare a tuturor tranzacțiilor care se perfecțea.

### CAP. 3. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Lucrarea de față este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, articolul 111, alineatul 5, din legea 227/2015, în formă consolidată, privind codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, care prevede următoarele:

*„(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”*

Astfel, **valorile minime estimate** în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Sibiu - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici în aplicarea reglementărilor legale privind taxarea, ca bază unitară, a tranzacțiilor imobiliare. Pentru determinarea valorilor proprietăților din prezentul studiu de evaluare s-a făcut un studiu de piață global prin care s-a procedat la studierea tuturor informațiilor disponibile (informații publice privind intențiile de tranzacționare a unor proprietăți imobiliare postate la afisierile sau pe site-urile primăriilor, publicații de specialitate, buletine informative de specialitate, informații din presa scrisă și audiovizuala privind oferta și cererea, informații de la site-uri de specialitate de pe internet, experiența proprie a evaluatorilor rezultată din celelalte rapoarte de evaluare întocmite, informații de la notarii publici și s-au analizat tendințele de dezvoltare ale pieței sau a dezvoltătorilor imobiliari). De asemenea s-a ținut cont și de recomandările ANEVAR privind condițiile minime care trebuie să stea la baza întocmirii acestui tip de studii de piață. Aceste sunt parte a prezentului studiu și sunt prezentate în continuare.

## **”RECOMANDĂRI DE ELABORARE A STUDIILOR DE PIAȚĂ PREVĂZUTE LA ART. 111 DIN CODUL FISCAL**

### **A. Introducere**

1. Prezentul document conține recomandări pentru evaluatorii autorizați aplicabile la elaborarea studiilor de piață prevăzute la art. 111 alin. (4) și (5)1 din Codul Fiscal.

2. Studiile de piață pot fi realizate numai de către evaluatori având ca specializare evaluarea proprietății imobiliare (EPI) sau de către un membru corporativ al ANEVAR, caz în care Studiul de piață trebuie întocmit de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea evaluarea proprietății imobiliare (EPI).

**B. Definiții** – valabile numai pentru întocmirea Studiilor de piață prevăzute la art. 111 din Codul fiscal.

*Studii de piață* - Documentele prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul fiscal care conțin informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.

*Proprietăți comparabile* - Bunuri imobile similare, pornind de la criteriile uzuale de comparabilitate aferente tipului și subtipului de proprietate imobiliară (de exemplu – fără a limita la: număr de camere, suprafață, etc.) disponibile în sursele de informații utilizate

*Tipuri și subtipuri de proprietăți imobiliare* - Categoriile (subcategoriile, după caz) de bunuri imobile consemnate în termenii de referință ai studiului de piață pentru care evaluatorul autorizat selectează valorile minime conform prezentelor recomandări. De exemplu: apartamente situate în blocuri de locuințe, locuințe individuale și anexele acestora, proprietăți comerciale, administrative, de birouri și asimilate lor, proprietăți industriale și asimilate lor, proprietăți agricole și asimilate lor, terenuri.

*Selectarea valorii* - Acțiunea realizată de către evaluatorii autorizați de identificare a valorii minime pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară din informațiile colectate de către aceștia.

*Stabilirea valorii* - Acțiunea realizată de camerele notarilor publici de încadrare a proprietății care face obiectul tranzacției și extragerea valorii aferente din Studiile de piață.

*Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal* - Tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal.

### **C. Considerații generale**

#### **I. Studiile de piață**

1. Studiile de piață cuprind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, pe baza selecției valorilor pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară analizat.

2. Studiile de piață conțin informațiile de piață care sunt disponibile (identificate de evaluatorii autorizați) la data elaborării acestora.

3. Studiile de piață nu conțin valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.

4. Studiile de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011, deoarece:

a. Studiile de piață nu presupun un proces de estimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață colectate în conformitate cu tipurile de proprietăți care fac obiectul studiului și care sunt selectate de către evaluatorul autorizat pe baza cerințelor camerelor notarilor publici.

b. Studiile de piață nu conțin valori rezultate din aplicarea metodologiilor de evaluare sau ajustări ale informațiilor de piață colectate și nici indexări ale valorilor din studii anterioare.

c. Activitatea efectuată de evaluatorul autorizat în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la:

- i. Detalii rezultate din analiza documentelor;
- ii. Elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări;
- iii. Detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt);
- iv. Situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări;
- v. Analiza factorilor de mediu.

5. Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentat în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.

6. Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice Recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal 3 proprietate imobiliară din aria studiată.

7. Structura studiilor de piață trebuie să respecte prevederile metodologice din prezentul document, iar conținutul capitolelor va fi adaptat fiecărei piețe studiate.

## **II. Responsabilități**

8. Evaluatorii autorizați își asumă responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piață.

9. Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare și de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.

## **III. Surse de informații**

10. În elaborarea studiilor de piață pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul anterior, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCPI/OCPI în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot utiliza și oferte verificate și neajustate. Sursele vor fi precizate în studiile de piață.

11. Informațiile de piață vor fi utilizate/preluate ca atare și se va selecta o valoare minimă pentru un anumit tip/ subtip de bun imobil, pe un anumit segment de piață.

12. Pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nicio informație privind valorile minime consemnate în anul precedent, nu se va selecta o valoare minimă. Neselectarea unei valori minime pentru un anumit tip/subtip de proprietate imobiliară trebuie argumentată.

## **D. Metodologia de elaborare a studiilor de piață**

13. Studiile de piață vor conține următoarele capitole principale:

- a. Termenii de referință
- b. Zonarea localității
- c. Prezentarea datelor
- d. Analiza datelor
- e. Selectarea valorilor minime
- f. Anexe

14. Termenii de referință cuprind cel puțin următoarele informații:

- a. Obiectul studiului. Structurarea proprietăților.
- b. Scopul studiului, conform art. 111 din Codul fiscal
- c. Tipul valorii - Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal - este un tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal.

- d. Data de referință a valorilor selectate
  - e. Moneda de referință
  - f. Data realizării
  - g. Sursele de informații
  - h. Camerele notarilor publici
  - i. Utilizatorii desemnați *Recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal*
  - j. Restricții de utilizare, difuzare și publicare
  - k. Ipoteze limitative
  - l. *Declarația de conformitate a studiului cu prezentele recomandări, care conține și semnătura evaluatorului autorizat sau a evaluatorilor autorizați.*
15. *Termenii de referință pot fi completați conform cerințelor camerelor notarilor publici, având în vedere și prezentele recomandări.*
16. *Studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său. Utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.*
17. *Zonarea localității se va realiza pe baza informațiilor publice valabile la data elaborării studiului.*
18. *Prezentarea datelor include modalitatea de structurare a proprietăților imobiliare supuse studiului, sursele de informații și informațiile colectate.*
19. *Structurarea proprietăților se realizează tabelar, conform termenilor de referință ai studiului de piață conveniți cu camerele notarilor publici.*
20. *Această structurare va ține seama de specificul pieței imobiliare locale.*
21. *Datele de piață utilizate vor fi prezentate prin descrierea sursei de informații, modalitatea de verificare a acesteia și modul în care au fost sistematizate pentru a fi utilizate la elaborarea studiului.*
22. *Analiza datelor include prezentarea raționamentului utilizat de evaluator în selectarea valorilor minime, ținând seama de structura și informațiile cuprinse în capitolul Prezentarea datelor.*
23. *Nu pot fi folosite ca sursă de informații concluzii din și/sau studii de piață întocmite de terți fără o documentare, cunoaștere și verificare a bazelor de date pe care s-au fundamentat aceste studii.*
24. *Evaluatorul va prezenta distinct acele tipuri sau subtipuri de proprietăți pentru care nu a identificat informații de piață, adică pentru acelea pentru care nu a selectat o valoare minimă.*
25. *Nu este o încălcare a prezentelor recomandări, neprezentarea unor valori minime pentru tipuri/subtipuri de proprietăți, dacă acest lucru este argumentat prin lipsa de informații în perioada analizată.*
26. *Anexele conțin formatul tabelar convenit cu camerele notarilor publici, pe suport de hârtie și/sau digital, care să le permită acestora utilizarea facilă a informațiilor conținute în studiul de piață.*

#### **E. Dispoziții finale**

27. *Aceste recomandări nu se aplică pentru niciun alt studiu de piață în afara celor prevăzute la art. 111 din Codul fiscal, în vigoare la data aprobării prezentelor recomandări.*
28. *Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiile de piață elaborate având în vedere prezentele recomandări nu pot fi utilizate ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță.*
29. *Actualizarea și/sau completarea Studiilor cerute de camerele notarilor publici vor avea în vedere prezentele recomandări.* 30. *Studiul de piață se transmite de către evaluator camerelor notarilor publici.”*

## CAP. 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la studiile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data tranzacției. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua permanent. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

Deși analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect, în cazul de față ea este o analiză a valorii minime de tranzacționare a proprietăților imobiliare din județul Sibiu. În acest sens în prezentul studiu nu s-a făcut o analiză de piață individuală a unei singure proprietăți ci s-a făcut o analiză a pieței locale și a influențelor și tendințelor naționale și internaționale cu tendințe și cu valori minime orientative pe tipurile de proprietăți identificate.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă o evoluție variabilă și neuniformă a segmentelor de piață analizate marcată puternic de evoluția dată de criza cauzată de situația geopolitică actuală, de criza de energie subsecventă acestei situații, de asemenea de consecințele liberării pieței de energie și de gaze, de inflația generată de aceste cauze, precum și de caracteristicile restrictive ale politicii monetare a Băncii Naționale care au impactat masiv creditarea, piața de capital și piața imobiliară. Aceste cauze au un impact major întrucât apariția lor s-a suprapus peste criza epidemiei și a restricțiilor aplicate la nivel global pentru limitarea răspândirii pandemiei de Covid care a adus o reorientare a cererii. Se constată o ușoară modificare a tendințelor pieței într-un mod total neunitar și cu fluctuații la nivelul unui an de la o supraevaluare, la stagnare și la regres spre sfârșitul anului. Aceste tendințe nu sunt încă suficient cristalizate pentru a putea concluziona privind trendurile proprietăților imobiliare în cursul anului 2023. Totuși se constată următoarele tendințe: în prima fază a anului scăderea sau stagnarea pieței și creșterea valorii proprietăților imobiliare de genul caselor de locuit sau apartamente în casele de locuit care conferă o mai mare libertate și condiții mai lejere în cazul condițiilor restrictive impuse și al costului mare a creditării (condiții care vor continua și în anul 2023), precum și a instabilității geopolitice a zonei. Această tendință se manifestă preponderent în zona sau proximitatea orașelor mai mari sau cu tendințe de dezvoltare și se manifestă cu o tendință mult mai scăzută, în cadrul orașelor mici sau a zonelor rurale.

La nivelul blocurilor de locuințe tendința este în general similară dată mai curând de capitalul adus în țară de persoanele care au revenit în țară de la locurile de muncă de peste hotare. Acest trend este în ușoară scădere și datorită faptului că cererea de închiriere este în scădere datorită sistemului de lucru de acasă. Pentru acest tip de proprietăți din mediul rural nu s-a constatat nici un fel de creștere sau de scădere față de anul precedent, constatându-se doar o ajustare a prețurilor în lei în funcție de cotațiile principalei valute (Euro). În general piața imobiliară este pe un platou în care atât vânzătorii cât și cumpărătorii sunt în expectativă, unii așteptând stabilizarea situației și o posibilă revenire pe creștere a valorii proprietăților imobiliare, ceilalți așteptând efectele crizei și o eventuală tendință de scădere a valorii acestora. Pe de altă parte sunt încă proprietăți imobiliare, în special de tipul apartamentelor de locuit, în curs de edificare,



realizate în special de către dezvoltatori imobiliari și care au asigurată finanțarea fie prin credite bancare, fie prin credite sau avansuri de la viitorii clienți. În aceste condiții de criză, pentru a facilita relansarea economică guvernele au programe de relansare iar băncile centrale cresc dobânzile de referință pentru a stopa inflația dar suferă finanțarea/creditarea, condiție esențială a relansării economice.

De menționat că tendința este neuniformă, este condiționată de interesul pentru diferite zone urbanistice, dar există și zone în care aceasta nu s-a manifestat. Diferențele au apărut în special la apartamentele situate în zone „favorabile”, zone cu vâd comercial sau la anumite penthouse-uri, dacă acestea sunt situate astfel încât să poată fi valorificată o vedere de ansamblu a zonei de amplasare. Valoarea apartamentelor a fost influențată de programele de finanțare care țin cont de gradul de suportabilitate și de segmentele de piață care și se adresează.

De asemenea la terenuri de construcții situate în zonele centrale ale municipiilor s-a manifestat aceeași tendință de creștere ca și la casele de locuințe sau apartamente la casa, condiționat de posibilitățile sau limitările referitoare la construire impuse prin reglementări urbanistice (limitări de genul distanțe față de clădiri monument istoric protejate din punct de vedere arhitectural, suprafață, configurație, etc.). Piața imobiliară este influențată și de factori economici, sociali sau demografici, cum ar fi rata șomajului, cererea de forță de muncă, venitul mediu, extinderea localităților și creșterea numărului de locuitori prin migrarea persoanelor active din județele limitrofe, majorarea numărului și valorilor tranzacțiilor, creșterea veniturilor, prosperitatea zonei, dezvoltarea urbanistică și a numărului de unități locative, comerciale sau industriale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără „cu banii jos” iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este doar teoretic, dar și foarte instabil și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca, de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate de participanții la piață. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul participanților pe piețele imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Nu este de neglijat și tendința sau trendul mondenităților, a tendințelor sau a curentelor de opinie informale la nivelul societății.

Nu toate proprietățile a căror valoare minimă a fost estimată în cadrul prezentului studiu sunt frecvent tranzacționate astfel încât piața lor poate fi considerată o piață puțin activă. Pentru acestea valoarea estimată este o valoare medie tranzacționată pentru care s-au putut găsi informații de piață.

Piața imobiliară traversează și în România la fel ca peste tot în lumea democrată, o perioadă ciclică în care, pe un fond de oferta relativ scăzută după perioada de recesiune 2008-2011, a urmat o perioadă de creștere succesivă a cererii. Acest trend se menține datorită condițiilor economice (creșterea salariilor și a populației active care are nevoie de locuință). Pe de altă parte sunt și factori macroeconomici care contrabalansează această creștere excesivă (încetinirea motoarelor de creștere economică ale Europei și în special ale Germaniei, o anumită instabilitate politică la noi în țară, infrastructura rutieră care se dezvoltă cu întârziere și poate cel mai important factor este dat de criza geopolitică și militară, care se suprapune peste sfârșitul crizei Covid etc.).

După o epocă a speculanților, care a stârnit, în anii 2006-2009, o veritabilă degringoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și retragerea celor pentru care domeniul real estate se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid. Tendința speculativă s-a reluat în prima perioadă a anului 2017 pentru anumite tipuri de proprietăți fără a fi de aceeași amploare ca în perioada anterioară menționată. În anul 2022 această tendință a fost mai fluctuantă decât în orice alt an de după criza din 2009.

O altă cauză a temperării creșterii prețurilor o reprezintă și scăderea valorii monedei naționale în raport cu principalele valute (euro, franc elvețian sau dolar).

## Oferta

Piața rezidențială a fost mai puțin dinamică ca segment al pieței imobiliare în anul 2022 datorită acțiunii mai multor factori ce au ca rezultat stagnarea semnificativă a cererii și crearea de presiuni asupra dezvoltatorilor pentru finalizarea de noi unități locative.

Oferta a diferit substanțial față de cerere cauzând un deficit de cerere pe anumite segmente (apartamente cu două camere).

Dezvoltatorii au mai inițiat proiecte rezidențiale ample dar ritmul lucrărilor de construcție nu a ținut pasul de evoluția cererii, aferența anilor anteriori, mai ales ca apartamentele de 2 și 3 camere au fost considerate investiții care să fie utilizate pentru închiriere, uneori și în regim hotelier, afacere care s-a redus substanțial. Mai multe proiecte au fost inițiate dar ele sunt în fază intermediară fără a oferi încă suficiente apartamente care să dea un trend clar de scădere a acestui segment. Oferta pe segmentul locuințelor noi a fost susținută atât de dezvoltatori cât și de fondurile oportuniste, care sunt în situația de a vinde portofoliile deținute, fiind presați de plata creditelor accesate pentru cumpărarea proprietăților. În condițiile în care actuala conjunctură a pieței nu le oferă profitul scontat, fondurile oportuniste preferă să păstreze aceste locuințe pentru o eventuală revenire a pieței sau pentru închiriere.

Evoluțiile menționate au fost cauzate de lipsa forței de muncă în domeniul construcțiilor, a creșterii prețurilor materialelor, a energiei și a salariilor precum și de deprecierea monedei naționale.

## Cererea

Noile condiții de pe piața rezidențială au determinat modificări majore în structura cererii comparativ cu perioada 2009-2021. În 2022 cererea a fost reprezentată în special de cumpărătorii finali, contrastând puternic cu perioada de boom a pieței când proporția dintre aceștia și dezvoltatori era puternic disproporționată față de cumpărătorii sau investitorii speculativi era aproximativ egală.

Comparativ cu oferta pieței rezidențiale, cererea a înregistrat o evoluție incertă pentru toate segmentele de piața rezidențială și nu se poate afirma dacă la aceasta a contribuit criza Covid, criza geopolitică și militară, liberizarea pieței de energie și gaze naturale, încetinirea sau lipsa creditării sau chiar scepticismul cumpărătorilor datorită diferitelor incertitudini existente pe piața. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumpărători sunt imobile de tip case de locuit sau apartamente în case de locuit sau în imobile de tip bloc de locuit. Cererea efectivă s-a reorientat, într-o oarecare măsură, de la segmentul apartamentelor la case la apartamente în blocuri de locuit. Costurile directe ale finanțării,

coroborate cu reasezarea valorii reale a veniturilor și devalorizarea monedei naționale au asigurat echilibrul compensator clienților eligibili pentru acordarea de credite ipotecare. Dezvoltatorii au răspuns la înăsprirea condițiilor de creditare continuând să ofere și să diversifice stimulentele pentru atragerea potențialilor clienți, însă ritmul vânzării a urmat linia stabilită în primele luni ale anului. Aceste facilități au constatat în posibilitatea achiziționării locuințelor printr-un sistem de rate platite direct către dezvoltator. Investitori speculativi prospectează în continuare piața în vederea achiziționării de proiecte rezidențiale aflate în dificultate. Condițiile actuale ale pieței au creat oportunități pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrărilor de construcții înlesnind finanțarea pentru finalizarea proiectelor.

Piața imobiliară este influențată și de alți factori economici cum ar fi rata somajului respectiv cererea de forță de muncă sau venitul mediu care influențează în mod definitoriu cererea.

Municipiul Sibiu și zonele limitrofe au fost pe un trend puternic de dezvoltare economică (comercială și industrială), care în prezent are o direcție imposibil de definit, fapt ce creează o presiune asupra ofertei imobiliare cauzată de persoanele din județele limitrofe care lucrează pe aceste platforme industriale. Acestea redefinesc presiunea pe cererea de proprietăți imobiliare, în special pentru proprietăți până la un anumit plafon investițional.

## Previziuni

În primele șase luni ale anului 2022, cumpărătorii finali au cercetat piața în căutare de proprietăți potrivite pentru nevoile lor, condiții în care piața a cunoscut o creștere a numărului de tranzacții și o creștere a valorii de tranzacționare, situația –a temperat în al doilea trimestru și a fost constatat chiar o ușoară scădere pentru că în trimestrul al patrulea stagnarea sa fie masivă și s-a constatat o scădere a valorii de tranzacționare și o scădere masivă a numărului de tranzacții, astfel anticipăm o menținere, la același nivel a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2023, cel puțin în primele două trimestre.

Cu toate acestea, nu ne așteptăm la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia, cauzată de situația geopolitică și militară, încă mai există și se pare că anul 2023 va fi un an de stagnare, pe toate planurile atât la raportul monedei naționale față de principalele valute (Euro, Dolar, Franc Elvetian) cât și a creșterii economice. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietăți imobiliare finalizate (apartamente, spații de birouri, comerciale sau industriale) conduce la o piață de achiziții destul de riscantă. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse.

Se sesizează o tendință interesantă a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale. Un aspect extrem de important, evidențiat în ultima perioadă de timp, în ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare în momentele anterioare semnării precontractelor. Din informațiile de piață culese reiese că acesta este în intervalul de 5-10%.

Analizele internaționale prevăd o stagnare a pietelor imobiliare și chiar o contracție pe anumite segmente. De menționat că în acest context vor exista totuși anumite proprietăți care, în mod particular, nu se vor supune tendinței generale.

De menționat că este posibil ca o proprietate să aibă o vandabilitate scăzută datorită tipului vecinătății, a complexității defalcării suprafeței de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii și a stării generale a imobilului din care proprietatea face parte.

## Noțiuni generale despre proprietatea imobiliară și dreptul de proprietate

a. Terenul este esențial pentru viața și existența noastră. Importanța terenului îl plasează în centrul atenției juriștilor, geografilor, sociologilor și economiștilor, ale căror discipline de studiu sunt legate de teren și de utilizările acestuia, influențând societățile și națiunile. Tipurile de terenuri analizate:

Terenuri amplasate în intravilan - terenuri de/sau cu construcții

Terenuri amplasate în intravilan și extravilan - orice altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu sau de construcții:

- teren arabil
- pășuni
- fânețe
- vie
- livadă
- pădure și alte terenuri cu vegetație forestieră
- teren cu ape
- teren neproductiv

b. *Proprietatea imobiliară* este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este "lucrul" fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.

Estimarea valorii terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic.

Liber sau construit, terenul este denumit și *proprietate imobiliară*.

Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia.

Termenul *proprietate*, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca *drept de proprietate* decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra acesteia, ce reprezintă un concept juridic. În anumite țări, suma prerogativelor asociate dreptului de proprietate constituie un *cumul de atribute*. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având opțiunea de a exercita oricare dintre aceste atribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Aspectele juridice relevante în analiza evaluării proprietății imobiliare, sunt:

- o Servituți
- o Restricții de folosire
- o Reglementări cu privire la dreptul de acces
- o Înregistrarea și transmiterea titlurilor de proprietate

Conform standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare: *Proprietate imobiliară (Real Estate) include următoarele elemente corporale:*

a) *terenul;*

b) *toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;*

c) *toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.*

*În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.*

*Drepturile reale imobiliare* includ toate prerogativele, avantajele și beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (de ex: titlu de proprietate) fiind distincte de proprietatea imobiliară asupra căreia acestea se exercită. Drepturile reale imobiliare nu au o formă materială.

Evoluția prețurilor în timp este rezultatul efectelor specifice și generale ale forțelor economice și sociale. Forțele generale pot conduce la modificări ale nivelurilor de preț și ale puterii relative de cumpărare a banilor. Acționând în anumite momente, forțele specifice, cum ar fi schimbările tehnologice, pot genera mutații și pot crea modificări majore de prețuri.

Dreptul sau cota de participare la un bun imobil se mai numește și **drept patrimonial**. Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate imobiliară, incluzând dreptul de a utiliza proprietatea respectivă, de a o vinde, închiria, de a pătrunde în aceasta, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață. Din punct de vedere al standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare, „*Drepturi imobiliare (Real Property) sunt toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.*”

## Atributele dreptului de proprietate

Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate al terenului conferă titularului său atributele:

- De a stăpâni efectiv bunul din punct de vedere material;
- De al folosi, prin exploatare, și de a-i culege fructele (foloasele materiale: recoltele, chirii, arenzile, dobânzile);
- De a dispune de bun.

*Definiția economică a terenului ca resursă de bogăție și ca obiect de valoare este pivotul teoriei evaluării.*

Din punct de vedere economic, terenul are următoarele atribute care îi determină valoarea:

- Pământul este imobil, din punct de vedere fizic
- Fiecare parcelă de teren este unică după amplasament și alcătuire
- Este bun de folosință îndelungată
- Suprafețele sunt delimitate fizic
- Este util oamenilor.

În estimarea valorii proprietății imobiliare se analizează modul în care piața determină valoarea terenului, aplicând principiile recunoscute. Este vorba despre principiile cererii și ofertei, concurenței, substituției, anticipării sau așteptării, schimbării și altele. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta și utilitatea specifică oricărui amplasament. Terenul este un activ permanent iar construcțiile și amenajările legale de acesta au o durată de viață limitată, motiv pentru care este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate. Astfel, proprietatea imobiliară este recunoscută drept fundament al oricărui sistem al averii.

Elementul comun al acestor principii constă în efectul lor direct sau indirect asupra gradului de utilitate și productivității unei proprietăți. Prin urmare, se poate spune că utilitatea unei proprietăți imobiliare reflectă influențele combinate ale tuturor forțelor pieței care susțin valoarea proprietății.

*Valoarea de piață* a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață decât a stării sale pur fizice. Utilitatea activelor pentru o anumită întreprindere sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscută de piață sau de un anumit domeniu economic.

In conformitate cu Standardul de evaluare a bunurilor în vigoare **“Valoare de piață (Market Value) este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.**

NOTĂ: Prevederile aferente sintagmei „valoare de piață” din prezentele standarde se aplică și sintagmei „valoare de circulație” așa cum este aceasta definită în Codul civil.”

## Ipoteze si conditii suplimentare

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat proprietatile pentru care s-a estimat valoarea minimala. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a acestora si acest studiu nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea proprietatilor tranzactionate. Mai mult, nu am facut investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum instalatiile de incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in studiul de fata au plecat de la premisa ca imobilele sunt construite si utilizate in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- S-a presupus ca imobilele se conformeaza restrictiilor urbanistice, detin toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii in scopul pentru care au fost construite.
- Valoarea pleacă de la premiza ca toate constructiile sunt in stare buna, instalatile sunt in stare de functionare si au dotari minimale. Lipsa acestora poate afecta valoarea minima fara a putea fi estimat un quantum al acestor depreciari. Aceasta se poate face doar individual pentru fiecare proprietate in baza unui raport de evaluare care are ca scop stabilirea valorii de piata individuala.
- In redactarea studiului nu s-a certificat corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra oricarui bun tranzactionat.
- In redactarea studiului s-a considerat ca proprietatile imobiliare sunt subiecte libere de sarcini, valoarea fiind estimata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului impact al acestora asupra estimarii. In consecinta, pentru scopul acestei estimari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatilor, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare a unor astfel de situatii nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in studiu se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Pentru efectuarea prezentului studiu am fost de acord sa ne asumam responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in studiu, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul stabilirii valorii minimale de taxare a tranzactiilor imobiliare, scop mentionat in studiul de fata.
- Studiul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valorile prezentate in prezentul studiu de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Studiul nu poate fi utilizat in estimarea valorii proprietatilor nationalizate care sunt in proces de retrocedare sau a celor expropriate, decat pentru stabilirea unor nivele minimale orientative ale valorii acestora si nu pentru stabilirea valorii lor de piata individuale.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui studiu nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui studiu nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorilor, și nici nu poate fi distribuita în studiu prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media sau de informare electronica gen internet.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la estimarile valorilor proprietatilor din acest studiu. Totusi evaluatorii isi arata disponibilitatea de a face demersurile necesare completarii prezentului studiu de evaluare in conformitate cu solicitarile beneficiarului pentru orice omisiune sau schimbare a modului in care un grup de proprietati a suferit-o din diferite conditii tehnice, legale sau administrative.

- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional sau personal, fiduciar sau corporativ și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui studiu, se recomandă *contactarea evaluatorilor*.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietăților ce poate apărea ulterior datei menționate în acest studiu.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest studiu presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest studiu se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența și volumul de informații de piață pe care îl dețin participanții în tranzacții. *Dacă, în mod excepțional, sunt proprietăți care se tranzacționează sub prețurile minimale, acestea se datorează unor cauze care fie nu au fost cunoscute la momentul întocmirii prezentului studiu, fie sunt menționate în prezentul studiu și constituie excepții* (stare slabă din cauza neîntreținerii, degradare fizică din cauza vechimii, condiții externe independente de proprietatea tranzacționată dar care pot influența semnificativ valoarea de piață a acesteia, degradarea terenului din cauze naturale, etc).
- Unele dintre cifrele prezentate în acest studiu se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest studiu au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în mod excepțional, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși acest studiu utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorilor și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul studiu.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat. Modificarea valorii unei proprietăți tranzacționate în aceste condiții nu face obiectul prezentului studiu și considerăm ca este necesară efectuarea demersurilor de inițiativă legislativă care să reglementeze această situație.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest studiu sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui studiu nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel pe durata întregului an 2023.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății dacă au avut loc după data prezentului studiu și nu au fost indicate.
- Studiul nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui studiu trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a valorii minime a proprietăților. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre și reprezintă valoarea minimă pentru fiecare tip de proprietate.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, poate avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă față de valorile determinate în prezentul studiu sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Nu avem nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietățile a căror valoare a fost estimată sau cu părțile interesate în tranzacții.

**Data estimării valorii**

La baza procesului de estimare și a concluziilor prezentate au stat informațiile privind nivelul prețurilor proprietatilor imobiliare din cursul anului 2022, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare. Estimarea a fost realizată la data de 15 decembrie 2022. Opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

## CAP. 5. PROPRIETAȚI PENTRU CARE A FOST ESTIMATĂ VALOAREA

In acest studiu a fost estimata valoarea orientativa a urmatoarelor tipuri de proprietati imobiliare:

**1. Clădiri, clasificate astfel:**

- **Locuințe unifamiliale-case, apartamente în case** realizate astfel:
  - cu pereți sau cadre din beton armat, din cărămidă arsă, piatră naturală sau alte materiale asemănătoare
  - cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vâlătuci, paianță, șipci și alte materiale asemănătoare
- **Apartmente** în blocuri de locuințe.
- **Construcții anexe** în mediul urban și rural din județul Sibiu
  - cu pereți din cărămidă arsă, piatră, beton sau din alte materiale asemănătoare
  - cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vâlătuci, paianță
- Locuințe situate la subsol, demisol sau la mansardă
- Spații cu altă destinație situate în subsolul sau demisolul clădirilor.

**2. Terenuri intravilane din județul Sibiu**

- **Terenuri extravilane din județul Sibiu de genul:** terenuri arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi, păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră.

**3. Spații comerciale și de producție/depozitare din județul Sibiu.****4. Caracteristicile împărțirii teritoriale**

Zonele imobiliare din județul Sibiu au fost împărțite după cum urmează:

- Zone rezidențiale;
- Zone rezidențiale multifuncționale de tip condominiu;
- Zone birouri, parcuri de afaceri;
- Zone comerciale (inclusiv spații de prestări servicii, cabinete medicale, etc.);
- Zone industriale;
- Zone agricole;
- Zone specializate.

## CAP. 6. EVALUAREA PROPRIETATILOR

Definiția valorii de piață conform standardelor de evaluare editia in vigoare este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

**Date privind modul de realizare a estimării. Tipul valorii estimate**



Estimarea valorilor minime de piață a proprietăților imobiliare din județul Sibiu s-a realizat pe baza informațiilor despre tranzacții și oferte de proprietăți imobiliare aflate în baza de date a evaluatorilor sau provenite din diverse surse precum: presa locală, internet, cabinete notariale, informații de la clienții care au vândut sau cumpărat proprietăți imobiliare. Stabilirea valorii minime pentru fiecare tip de proprietate s-a realizat pe baza comparării datelor primite sau obținute, ținându-se seama de mai mulți factori de influență și pe baza cărora s-au realizat corecții. De menționat că pentru fiecare tip de proprietate au fost luate în considerare mai multe informații din mai multe surse și că au fost utilizate un număr suficient de mare de comparabile astfel încât concluziile să fie relevante.

*Valoarea estimată este valoarea minimă de piață sau, după caz, valoarea justă.*

*Valoarea proprietăților se bazează pe două principii astfel:*

- *Valoarea unitară reflectă situația utilitatilor în sensul existenței sau a inexistenței acestora, conform formulării din codul fiscal privind utilitățile;*
- *S-a respectat principiul ponderii în sensul că minoritatea se supune majorității. Aceasta se referă la proprietățile aflate în zone în care sunt introduse, total sau parțial, utilități, pe zone restrânse din acele localități, fără ca aceste zone cu utilități să depășească 50 % din suprafața localității.*

Așa cum am menționat mai sus, Standardul oferă o definiție uzuală a valorii de piață și explică criteriile generale referitoare la această definiție.

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual astfel:

Termenul "proprietate" este utilizat, deoarece obiectul acestor Standarde este estimarea proprietății. Întrucât aceste Standarde se referă și la studiu financiar, în definiția generală poate fi utilizat și termenul activ în locul termenului proprietate. "...suma estimată..." se referă la un preț exprimat în unități monetare (de obicei în moneda națională) plătit pentru proprietate într-o tranzacție independentă (nepărtinitoare) de piață. Valoarea de piață este estimată ca fiind prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

*"...proprietatea va fi schimbată..."* se referă la faptul că valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție, care întrunește toate celelalte părți ale definiției valorii de piață, să poată fi încheiată la data evaluării.

*"...la data evaluării ..."* impune faptul că valoarea de piață estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

*"...între un cumpărător decis ..."* se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”. Un evaluator nu trebuie să formuleze ipoteze nerealiste despre conjuncture pieței și nici să ia în considerare un nivel al valorii de piață peste cel obținabil în mod rezonabil.

## Opinia evaluatorilor

Valorile minime ale proprietăților imobiliare obținute în urma estimării sunt prezentate în prezentul studiu.

În vederea perfectării studiului, pe parcursul utilizării acestei lucrări, vă rugăm a ne sesiza toate zonele neacoperite sau care au suportat modificări administrative și care vor implica eventualele detalieri sau clarificări ce trebuie efectuate în conținutul prezentei lucrări.

**Baza de încadrare a unei proprietăți ce urmează a se tranzacționa este dată de documentul fiscal emis de primăria pe raza căreia se găsește acea proprietate.**

În mod particular valoarea proprietăților poate să difere față de valoarea estimată, în funcție de zona de încadrare, conform Hotărârilor Consiliilor Locale, pentru aceasta existând mențiuni la fiecare situație de acest gen.

Ing. Sârbu Nicolae

Ing. & ec. Benchea Eugen

## NOMENCLATORUL STRADAL PE ZONE

MUNICIPIUL SIBIU					
nr. crt	Strada	ZONA	nr. crt	Strada	ZONA
1	Piata 1 Decembrie 1918	B	40	Str. Armoniei	C
2	Str. 16 Februarie	B	41	Str. Arțarului	C
3	Str. 9 Mai	A	42	Str. Aron Pumnul	A
4	Str. Vasile Aaron	B	43	Str. Gral m. N. Arsenescu	C
5	Str. Abatorului	A	44	Aleea Artileristilor	B/C
6	Str. Abrud	C	45	Str. Gheorghe Asachi	C
7	Str. Aciliu	B	46	Str. Gral Vasile Atanasiu	C
8	Str. Agatei	C	47	Str. Atena HCL	C
9	Str. Ion Agârbiceanu	C	48	Piata Aurarilor	A
10	Str. Agârbiciu	B	49	Str. Autogarii	B
11	Str. Agricultorilor	B	50	Str. Mar. Alex. Averescu	C
12	Str. Alămor	B	51	Str. Aviatiei	C
13	Șos. Alba Iulia	C	52	Str. Avram Iancu	A
14	Str. Ioan Albabei	B	53	Str. Avrig	A
15	Str. Albinelor	C	54	Str. Axente Sever	B
16	Str. Sandu Aldea	C	55	Str. Azilului	A
17	Str. Vasile Alecsandri	A	56	Str. Preot Bacca	B
18	Str. Grigore Alexandrescu	A	57	Str. Johann Sebastian Bach	C
19	Str. Alpinismului	B	58	Str. George Bacovia	A
20	Str. Alunișului	C	59	Str. Badea Cârțan	B
21	Str. Alunului	D	60	Str. Dr. Dumitru Bagdasar	C
22	Str. Theodor Aman	B	61	Str. Bahluiului	A
23	Str. Ametistului	C	62	Str. Balantei	C
24	Str. Amnas	B	63	Str. Banatului	A
25	Str. Dimitrie Anghel	A	64	Str. Barcelona	C
26	Str. Gral Gh. Angheliescu	C	65	Str. Gheorghe Baritiu	A
27	Str. Anina	C	66	Str. Bastionului	A
28	Str. Cap. Victor Anineanu	C	67	Str. Gral Grigore Bastan	C
29	Str. Anul 1848	D	68	Str. Baicoi	C
30	Str. Anul 1907	C	69	Str. Baii	A
31	Str. Arad	B	70	Str. Serg. Vasile Bajenaru	C
32	Str. Arcului	C	71	Str. G-ral Balan	B
33	Str. Argesului	A	72	Str. Nicolae N. Balasescu	C
34	Str. Tudor Arghezi	A	73	Str. Nicolae Balcescu	A
35	Str. Argintarilor	A	74	Str. Barbierilor	A
36	Str. Arhivelor	A	75	Str. Doctor Barcianu	A
37	Str. Ariesului	A	76	Str. Av. Gh. Banciulescu	C
38	Intr. Ariesului	C	77	Str. Simion Barnuti	B
39	Piata Armelor	A	78	Str. Bâlea	A

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt	Strada	ZONA
79	Str. Bârsei	B	118	Str. Caprelor	C
80	Str. Nicolae Beldiceanu	B	119	Str. Ion Luca Caragiale	B
81	Str. Berariei	A	120	Str. Carpatilor	B
82	Str. Berlin	C	121	Str. Carpenului	D
83	Str. Berna	C	122	Str. Castanului	C
84	Str. Berzelor	C	123	Str. Castorului	B
85	Str. Ed. Albert Bielz	B	124	Str. Calan	C
86	Str. Bihorului	B	125	Aleea Calarasilor	C
87	Aleea Biruintei	A	126	Aleea Calaretilor	A
88	Str. Lucian Blaga	A	127	Str. Caltun	B
89	Str. Blanarilor	B	128	Str. Calugareni	A
90	Str. Bobâlna	B	129	Str. Caprioarelor	C
91	Str. Zaharia Boiu	A	130	Str. Capriorilor	C
92	Str. Cezar Bolliac	C	131	Str. Caramidariei	C
93	Str. Iacob Bologa	C	132	Str. Căpșunilor	C
94	Aleea Botticelli	C	133	Str. Carbunelui	B
95	Str. Bradului	D	134	Str. Ioan Catina	A
96	Str. Nicolae Branga	C	135	Str. Câmpului	B
97	Str. Bratislava	C	136	Str. Poet Vasile Cârlova	B
98	Str. Brazilor	B	137	Str. Piotr Ilici Ceaikovski	D
99	Fdt. Brazilor	B	138	Str. Cedonia	D
100	Str. Gral I. C. Bratianu	C	139	Str. Ceferistilor	B
101	Str. Brândusei	C	140	Str. Sergiu Celibidache	D
102	Str. Samuel Brukenthal	A	141	Str. Centumvirilor	A
103	Str. Brutarilor	A	142	Str. Cerbului	C
104	Str. Bruxelles	C	143	Str. Gral Mihail Cerchez	C
105	Str. Bucegi	A/B	144	Str. Panait Cerna	A
106	Str. Bucovinei	A	145	Str. Gral Alexandru Cernat	C
107	Str. Ion Budai-Deleanu	B	146	Str. Cernei	A
108	Str. Budislavu	A	147	Str. Cetatii	A
109	Aleea Buia	A	148	Str. Ilarie Chendi	A
110	Str. Bujorului	C	149	Str. Chihlimbarului	C
111	Str. Bungardului	B	150	Piata Cibin	A
112	Str. Preda Buzescu	C	151	Str. Cibirului	A/B
113	Str. Caișilor	C	152	Str. Cimitirului	B/C
114	Str. Cameliei	B	153	Str. Cindrelului	B
115	Str. Dimitrie Cantemir	B	154	Str. Ciocanului	C
116	Intr. Dimitrie Cantemir	B	155	Str. Ciocârliei	C
117	Str. Cantonului	C	156	Str. Emil Cioran	A

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
157	Str. Timotei Cipariu	B	196	Str. Cuptorului	C
158	Str. Ciresului	D	197	Str. Doamna Elena Cuza	C
159	Calea Cisnădiei	A/C	198	Str. Alexandru Ioan Cuza	A
160	Str. Cisnădioara	B	199	Str. Col. Nicolae Dabija	C
161	Str. Closca	A	200	Str. Dafinului	D
162	Piata Cluj	B	201	Aleea L. da Vinci	C
163	Str. Henri Coanda	C	202	Str. Daliei	B
164	Str. Cobaltului	C	203	Str. Charles Darwin	B
165	Str. N.D. Cocea	A	204	Str. Gral Carol Davila	C
166	Str. Cojocarilor	A	205	Str. Lt. col. D. Damaceanu	C
167	Str. Colinei	B/C	206	Str. Gral N. Ionita Dascalescu	C
168	Str. Constitutiei	A/B	207	Str. Dârstelor	A
169	Str. Constructorilor	C	208	Str. Dealului	A
170	Str. Cooperatorilor	B	209	Str. Decebal	C
171	Str. Nicolaus Copernic	B	210	Str. Prof. Aurel Decei	B
172	B-dul Corneliu Coposu	A/B	211	Str. Traian Demetrescu	C
173	Str. Coralului	C	212	Str. Democratiei	B
174	Str. Diaconul Coresi	B	213	Str. Depoului	B
175	Str. Partenie Cosma	B	214	Str. Deva	B
176	Str. Miron Costin	A	215	Str. Deventer	C
177	Str. George Cosbuc	A	216	Str. Dr. Corneliu Diaconovici	C
178	Str. Poet Aron Cotrus	B	217	Str. Diamantului	C
179	Aleea Craitelor	B	218	Str. Gheorghe Dima	A
180	Str. Ion Creanga	B	219	Str. Dinamului	C
181	Str. Crinilor	C	220	Str. Sublocot. Vasile Dinca	C
182	Str. Crint	B	221	Str. Distributiei	B
183	Str. Cristalului	C	222	Str. Dobârca	B
184	Str. Cristian	A	223	Str. Comandor Teodor Dobre	C
185	Piata Crisan	A	224	Str. Dobrogei	A
186	Str. Crisanei	A	225	Str. Dobrun	A
187	Str. Crisului	C	226	Str. Dogarilor	A
188	Str. Crizantemelor	B	227	Str. Doinei	C
189	Str. Croitorilor	A	228	Str. Gheorghe Doja	C
190	Str. Sol. Pont. Eftimie Croitoru	C	229	Str. Doljului	B
191	Str. Cuartului	C	230	Str. Alexandru Donici	A
192	Str. Cucului	C	231	Str. Dorobantilor	C
193	Str. Cugir	C	232	Str. Dorului	AS
194	Str. Dimitrie Cuntan	C	233	Str. G-ral Dragalina	B
195	Str. Cuprului	C	234	Str. Dragos Voda	B

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
235	Str. Ioan Codru Dragusanu	A	274	Str. Frigoriferului	C
236	Str. Dreptatii	B/C	275	Str. Frunzei	C
237	Str. Drum Nou	D	276	Str. Fuiorului	B
238	Str. Drumul Ocnei	C	277	Str. Funarilor	A
239	Str. Dulgherilor	C	278	Str. Gales	A
240	Calea Dumbravii	A	279	Str. Galileo Galilei	B
241	Str. Dumbravitei	C	280	Str. Giuseppe Garibaldi	B
242	Str. Egalitatii	C	281	Str. Garoafei	B
243	Str. Albert Einstein	C	282	Str. Gazelei	C
244	Aleea El Greco	C	283	Str. Garii	C
245	Str. Electricienilor	B	284	Str. Gârlei	A
246	Aleea Mihai Eminescu	A	285	Aleea Genistilor	B/C
247	Str. Maior Constantin Ene	C	286	Str. Gentianeii	C
248	Str. George Enescu	B	287	Str. Ghetariei	B
249	Str. Eroilor	A	288	Str. Onisifor Ghibu	B
250	Str. Eschile	B/C	289	Str. Ghiocelului (Turnisor)	C
251	Str. Europa Unita	C	290	Str. Gimnasticii	A
252	Str. Fabricii	B	291	Str. Gladiolelor	B
253	Str. Fagulului	C	292	Str. Johann Wolfgang Goethe	A
254	Str. Faiantei	C	293	Str. Octavian Goga	A
255	Str. Faurului	A	294	Str. Dinicu Golescu	A
256	Aleea Fântânele	B	295	Str. Goraslau	A
257	Str. Fântânele	B	296	Str. Gorjului	B
258	Str. Fântâni	B	297	Str. Gorunului	D
259	Str. Felinarului	A	298	Str. Granitului	C
260	Str. Regele Ferdinand	B	299	Str. Grădinarilor	B
261	Str. Filarmonicii	A	300	Str. Grădinilor	D
262	Str. Nicolae Filimon	A	301	Str. Grâului	B
263	Aleea Filozofilor	A	302	Str. Nicolae Grigorescu	B
264	Str. Flacara	D	303	Str. G-ral Eremia Grigorescu	B
265	Str. Florilor	C	304	Calea Gusteritei	C
266	Str. Fochistilor	B	305	Str. Gutuilor	C
267	Str. Forjorilor	C	306	Str. Conrad Haas	A
268	Str. Fragilor	C	307	Aleea Haiducului	A
269	Str. Anatole France	C	308	Str. Hameiului	B
270	Str. Frasinului	D	309	Str. Hategului	B
271	Aleea Fratii Buzesti	A	310	Str. Hegel	A
272	Str. Fratii Grachi	A	311	Str. Heinrich Heine	C
273	Str. Frezorilor	C	312	Str. Hipodromului	A

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
313	Str. Martin Hochmeister	A	352	Str. Prof. Victor Lazar	A
314	Str. Honterus	B	353	Str. Lacatusilor	C
315	Str. Horia	A	354	Str. Lacramioarelor	B/C
316	Piata Huet	A	355	Str. Lamâitei	A
317	Str. Victor Hugo	B	356	Str. Laptariei	C
318	Str. Costache Hurmuzache	A	357	Fdt. Lânii	B
319	Str. General Iosif Iacobici	C	358	Str. Lânii	B
320	Pta Iancu de Hunedoara	B	359	Str. Lebedei	C
321	Aleea Iasomieii	B	360	Str. Lector	B
322	Str. Iazu Morii	C	361	Str. Lemnelor	B
323	Str. Iazului	B	362	Str. Libertatii	C
324	Str. Iezer	C	363	Str. Liliacului	B
325	Str. Cap. Grigore Ignat	C	364	Str. Lirei	B
326	Str. Independentei	A	365	Str. Lisabona	C
327	Aleea Infanteristilor	B	366	Str. Litovoi Voda	B
328	Str. Nicolae Iorga	A	367	Str. Livezii	C
329	Str. Stefan Octavian Iosif	B	368	Str. Locomotivei	B
330	Str. Ana Ipatescu	C	369	Str. Lomonosov	A
331	Str. Prof. Cornel Irimie	B	370	Str. Londra	C
332	Str. Irisului	D	371	Str. Luarea Bastiliei	A
333	Str. Islazului	B	372	Str. Luceafarului	C
334	Str. Izvorului	A	373	Str. Lucernei	B
335	Str. Înfratirii	B	374	Str. Pictor Stefan Luchian	B
336	Str. Jadului	C	375	Str. Ludos	B
337	Str. Jina	A	376	Str. Luncii	D
338	Str. Justitiei	A	377	Str. Lunga	B/C
339	Str. Kiev	B	378	Str. Ioan Lupas	A
340	Str. Klagenfurt	C	379	Fdt. Lupeni	C
341	Str. Mihail Kogalniceanu	B	380	Str. Lupeni	C
342	Str. Lacul lui Binder	C	381	Str. Luptei	B
343	Str. Lacului	C	382	Str. Lutului	C
344	Str. Lalelelor	B	383	Str. Luxemburg	C
345	Str. G-ral Jean M. Lamarque	C	384	Str. Lyon	C
346	Str. Laminorului	C	385	Str. Macaralei	C
347	Str. Landshut	C	386	Str. Macazului	D
348	Str. Treboniu Laurian	C	387	Str. Macului	C
349	Str. Lavandei	D	388	Str. Madrid	C
350	Str. Lazaret	C	389	Str. G-ral Gheorghe Magheru	A/B
351	Str. Gheorghe Lazar	A	390	Str. Maierilor	C

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
391	Str. Petru Maior	C	430	Str. Prof. Ioan Moga	B
392	Str. Titu Maiorescu	A	431	Str. Moldoveanu	A
393	Str. Malului	A	432	Str. Moldovei	A
394	Str. Manejului	A	433	Str. Monaco	C
395	Str. Iuliu Maniu	C	434	Aleea Monet	C
396	Str. Maramuresului	B	435	Str. Moreni	C
397	Str. Marburg	C	436	Str. Morilor	A
398	Piata Mare	A	437	Str. Mos Ion Roata	A
399	Str. Margaretelor	B	438	Str. G-ral Mosoiu	A
400	Str. Masinistilor	C	439	Str. Mobilei	A
401	Str. avocat Ilie Macelariu	A	440	Str. Mozaicului	C
402	Str. Macesului	D	441	Str. W. Amadeus Mozart	C
403	Str. Magheranului	B	442	Str. Muncel	C
404	Str. Magura	B	443	Str. Muncii	C
405	Str. Malinului	D	444	Str. Muncitorilor	D
406	Str. Cpt. Valter Maracineanu	C	445	Str. Munteniei	A
407	Str. Marasesti	A	446	Aleea Murelor	C
408	Str. Marasti	A	447	Str. Andrei Muresanu	A
409	Str. Gral Gheorghe Mardarescu	C	448	Str. Muresului	C
410	Str. Marului	C	449	Str. Eftimie Murgu	A
411	Str. Masarilor	A	450	Str. München	C
412	Str. Maslinului	C	451	Str. Narciselor	B
413	Str. Simion Mehedinti	B	452	Str. Ion Neculce	A/B
414	Str. Merisorului	C	453	Str. Theodor Neculuta	A
415	Str. Mesteacanului	C	454	Str. Negoii	A/B
416	Str. Metalurgistilor	B	455	Str. Negoveanu	C
417	Piata Mica	A	456	Str. Costache Negri	A
418	Aleea Michelangelo	C	457	Str. Constantin Negruzzi	A
419	Str. Samuel Micu Klein	B	458	Str. Neppendorf	C
420	B-dul Mihai Viteazul	A/C	459	Str. Nicovalei	C
421	Str. Gral Gheorghe Mihail	C	460	Str. Mr. Octavian Nita	D
422	Str. Teodor Mihali	B	461	Str. Constantin Noica	A
423	Str. Milano	C	462	Intr. Constantin I. Nottara	B
424	Str. G-ral Vasile Milea	A/B/C	463	Str. Constantin Nottara	B
425	Str. Spatarul Niculaie Milescu	C	464	Str. Noua	A
426	Str. Matei Millo	A	465	Str. Nucului	C
427	Str. Miraslau	A	466	Str. Oasa	C
428	Str. Mitropoliei	A	467	Str. Oasului	B
429	Str. Moara De Scoarta	C	468	Str. Hermann Oberth	A



nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
469	Str. Oborul de Vite	C	508	Str. Perlei	C
470	Str. Ocnei	A	509	Str. Pescarilor	B
471	Str. Odessa	B	510	Psj. Sándor Petofi	A/B
472	Str. Alexandru Odobescu	A	511	Str. Petrița	C
473	Str. Ogorului	C	512	Aleea Petuniei	B
474	Str. Oituz	A	513	Aleea Pablo Picasso	C
475	Str. Nicolaus Olahus	A	514	Str. Pielarilor	A
476	Str. Olarilor	A	515	Piersicilor	C
477	Str. Olteniei	B	516	Str. Pietrarilor	A
478	Str. Oltetului	D	517	Str. Ion Pincio Paun	B
479	Str. Oltului	C	518	Str. Pinului	D
480	Str. Oncesti	C	519	Str. Plevnei	C
481	Str. Pompeiu Onofreiu	A	520	Str. Plopilor	A
482	Str. Opalului	C	521	Str. Plugarilor	C
483	Str. Orhideelor	C	522	Str.Plumbului	C
484	Str. Orlat	B	523	Str. Podragul	B
485	Str. Orzului	B	524	Str. Podului	D
486	Str. Oslo	C	525	Str. Poiana	B
487	Str. Ostirii	C	526	Str. Poiana Sibiului	B
488	Str. Otelarilor	C	527	Str. Pomicultorilor	B
489	Str. Ovazului	B	528	Str. Petru Poni	C
490	Str. Ovidiu	C	529	Str. Ion Pop Reteganul	B
491	Aleea Pajjstei	B	530	Str. Prof. Aurel Popa	B
492	Str. Paltinul	B	531	Str. Popa Sapca	B
493	Str. Pandurilor	B	532	Calea Poplacii	B
494	Str. Anton Pann	A	533	Str. Timotei Popovici	A
495	Str. Pantei	B	534	Str. Ion Popovici Banateanu	C
496	Str. Alexandru Papiu Ilarian	A	535	Str. Porumbacului	B
497	Str. Paris	B/C	536	Str. Porumbeilor	C
498	Str. Col. Alexandru Pastia	C	537	Str. Ciprian Porumbescu	A
499	Str. Patriotilor	B	538	Aleea Postavarilor	B
500	Str. Pacii	B	539	Str. Postavarilor	B
501	Str. Padurea Dumbrava	A	540	Str. Postei	A
502	Str. Paltinis	B/C	541	Str. Praga	B
503	Str. Parului	C	542	Piata Prahovei	A
504	Str. Pânzarilor	A	543	Str. G-ral David Praporgescu	B
505	Str. Vasile Pârvan	D	544	Str. Prejbei	B
506	Str. Pedagogilor	B	545	Str. Presaca	B
507	Str. Penes Curcanul	B	546	Str. Mar. Constantin Prezan 2006	C

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
547	Str. Primaverii	C	586	Str. Safirului	C
548	Str. Principatele Unite	C	587	Str. Salcânilor	D
549	Str. Privighetorii	A	588	Str. Anghel Saligny	A
550	Str. Progresului	B	589	Str. Salviei	C
551	Str. Prometeu	C	590	Str. Salzburg	C
552	Str. Prunelor	C	591	Str. Sacel	B/C
553	Str. Pulberariei	A	592	Str. Salajului	B
554	Str. Putnei	A	593	Str. Salciilor	C
555	Aleea Rafael	C	594	Str. Saliste	B
556	Str. Rahovei	C	595	Str. Sapunariilor	A
557	Str. Dr. Ioan Ratiu	A	596	Str. Sânzienelor	C
558	Str. Rachitei	D	597	Psj. Scarilor	A
559	Str. Col. Florin Radulescu	C	598	Piata F. von Schiller	A
560	Str. Rândunelelor	C	599	Str. Scurta	B
561	Str. Râului	B	600	Str. Mihail Sebastian	A
562	Str. Liviu Rebreanu	A	601	Str. Seceratoarelor	B
563	Str. Reconstructiei	B	602	Str. Semaforului	C
564	Str. Record	C	603	Str. Semanatoarelor	B
565	Aleea Rembrandt	C	604	Aleea Sevis	C
566	Str. Rennes	A	605	Aleea Sibiel	B
567	Str. Resita	C	606	Str. Sibiel	B
568	Str. Revolutiei	A	607	Str. Ion Sion	B
569	Str. Florian Rieger	C	608	Intr. Siretului	C
570	Str. N. A. Rimski-Korsakov	A	609	Str. Siretului	C
571	Str. Roma	C	610	Str. Ioan Slavici	A
572	Str. D.D. Rosca	C	611	Str. Smaraldului	C
573	Aleea Rosiorilor	C	612	Str. Smârdan	D
574	Str. Rotariilor	A	613	Str. Octavian Smighelschi	C
575	Str. Rovine	D	614	Str. Socului	B
576	Str. Rozdesti	B	615	Str. Sofocle	A
577	Str. Rozmarinului	B	616	Str. Solidaritatii	C
578	Aleea Rubens	C	617	Str. Somesului	A
579	Str. Rubinului	C	618	Str. Spartacus	A
580	Str. Rulmentului	C	619	Str. Sperantei	B/C
581	Aleea Rusciorului	B	620	Psj. Spitalului	A
582	Str. Rusciorului	B	621	Str. Radu Stanca	A
583	Str. Alecu Russo	C	622	Str. Stavilarului	C
584	Str. Gral Maior Virgil Rusu	C	623	Str. Dr. Stefan Stâncă	A
585	Piata Sadu	B	624	Str. Stejarului	D

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
625	Aleea Streiu	C	664	Str. Telefoanelor	A
626	Str. Strugurilor	C	665	Str. Teliuc	C
627	Str. Strungului	C	666	Str. Ecaterina Teodoroiu	C
628	Str. Marius Sturza	A	667	Str. Tilisca	B
629	Str. Suru	B	668	Str. Timisoara	B
630	Str. Andrei Saguna	A	669	Str. Tineretului	D
631	Str. Scoala de Înnot	A	670	Str. Tipografilor	A
632	Psj. Scolii	A	671	Str. Titanului	C
633	Str. Selarilor	A	672	Str. Nicolae Titulescu	B
634	Aleea Selimbar	C	673	Str. Tizian	C
635	Str. Serbota	B	674	Str. Toamnei	C
636	Str. Serpuita	C	675	Str. Tohan	C
637	Str. Gheorghe Sincai	C	676	Str. Tomis	C
638	Str. Gheorghe Soima	A	677	Str. Nicolae Tonitza	C
639	Str. Soimului	C	678	Str. Topazului	C
640	Str. Mr. George Sontu	C	679	Str. George Topârceanu	C
641	Str. G-ral. Nicolae Șova	C	680	Str. Topitorilor	C
642	Str. Prof. Petru Span	B	681	Str. Toporasilor	C
643	Aleea Steaza	C	682	Str. Victor Tordosan	A
644	Rampa Ștefan cel Mare	C	683	Str. Tractorului	C
645	Str. Stefan cel Mare	A/B	684	Str. Traian	C
646	Str. Gral Ilie Șteflea	C	685	Str. Trandafirilor	C
647	Str. Șteflești	C	686	Str. Transilvaniei	A
648	Str. Strandului	A/B	687	Str. Triajului	C
649	Str. Sureanu	C	688	Str. Tribunei	A
650	Calea Surii Mari	C	689	Str. Trifoiului	B
651	Calea Surii Mici	B/C	690	Str. Turda	C
652	Aleea Taberei	C	691	Str. I. S. Turgheniev	C
653	Str. Talmacel	B	692	Str. Turismului	B
654	Psj. Talmaciu	B	693	Calea Turnisorului	B
655	Piata Talmaciu	B	694	Aleea Turnu Rosu	A
656	Aleea Târgu Cailor	B	695	Str. Turnului	A
657	Str. Târgu Cailor	B	696	Aleea Tesatorilor	B
658	Str. Târgu Fânului	A	697	Str. Tiglari	C
659	Str. Târgu Pestelui	A	698	Str. Gheorghe Titeica	B
660	Str. Târgu Vinului	A	699	Aleea Ulmului	C
661	Str. Târgului	A	700	Str. Ulmului	C
662	Str. Nicolae Teclu	A	701	Piata Unirii	A
663	Str. Teilor	C	702	Str. Grigore Ureche	A

nr.crt	Strada	ZONA	PALTINIS		
			nr.crt	Strada	ZONA
703	Str. Urlea	B			
704	Str. Uzinei	B	1	Str. Caprioarelor	A
705	Str. Valea Aurie	B	2	Trecatoarea Cerbilor	A
706	Aleea Valea Frumoasei	C	3	Str. Cindrel	A
707	Str. Valea Mare	A	4	Drumul Hotilor	A
708	Str. Ecaterina Varga	C	5	Str. Molidului	A
709	698 Str. Varsovia	C	6	Str. Constantin Noica	A
710	Str. Varului	C	7	Str. Oncesti	A
711	Str. Vaii	D	8	Str. Vârful Batrâna	A
712	Str. Vânătorilor	C			
713	Str. Vârtopu	A			
714	Str. Iosif Velceanu	A			
715	Str. Verzariei	B			
716	B-dul Victoriei	A			
717	Str. Viena	C			
718	Intr. Viile Sibiului	D			
719	Str. Viile Sibiului	D			
720	Str. Viilor	D			
721	Str. Viitorului	C			
722	Str. Viorelelor	B			
723	Str. Visinilor	C			
724	Str. Viticultorilor	C			
725	Str. Tudor Vladimirescu	B			
726	Str. Alexandru Vlahuta	A			
727	Str. Aurel Vlaicu	A			
728	Str. Vopsitorilor	A			
729	Str. Vrancei	A/B			
730	Str. Vulcan	C			
731	Str. James Watt	B			
732	Str. Alexandru D. Xenopol	A			
733	Str. George Mihail Zamfirescu	B			
734	Str. Zavoi	C			
735	Str. Zidarilor	C			
736	Str. Zidului	A			
737	Str. Zirconiului	C			
738	Str. Zmeurei	C			
739	Str. Émile Zola	C			
740	Str. Zorilor	C			
741	Str. Zugravilor	C			

<b>NOMENCLATORUL STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL MEDIAȘ</b>			
<b>STRADA</b>	<b>ZONA A</b>	<b>STRADA</b>	<b>ZONA B</b>
Str. Armurierilor	A	Str. 1-Mai	B
Str. Azilului	A	Str. Aman Theodor Pictor	B
Str. Babes Victor Dr.	A	Str. Bastionului	B
Str. Bisericii	A	Str. Blaga Lucian	B
Str. Barnutiu Simion	A	Str. Brateanu I. C.	B
Str. Brancoveanu Constantin	A	Str. Carpati	B
Aleea Buzias	A	Str. Castanilor	B
Str. Cartan Badea	A	Str. Crisan	B
Piata Castelului	A	Piata Costin Miron	B
Str. Closca	A	Str. Cosbuc George	B
Str. Creanga Ion	A	Str. Dupa Zid	B
Piata Corneliu Coposu	A	Str. Dupa Zid(Pasaj)	B
Str. Duca I. Gheorghe	A	Str. Goga Octavian	B
Str. Doja Gheorghe	A	Str. Grigorescu Nicolae	B
Str. Eminescu Mihai	A	Str. Horea	B
Piata Enescu George	A	Str. Ionescu Toma	B
Piata Ferdinand Regele	A	Str. Laurentius Toppeltinus	B
Str. Ghetii	A	Str. Luncii	B
Str. Honterus Johannes	A	Str. Madgeanu Virgil	B
Str. Hossu Iuliu Cardinal	A	Str. Maiorescu Titu	B
Str. Iorga Nicolae	A	Str. Malului	B
Str. Iosif Stefan Octavian	A	Str. Mica	B
Str. Kogalniceanu Mihail	A	Str. Milles Mathias	B
Str. Mihai Viteazu	A	Str. Neculce Cronicar	B
Str. Moraru Ioan Academician	A	Str. Pastorilor de Jos	B
Str. Petofi Sandor	A	Str. Plevnei	B
Str. Petru Rares	A	Str. Pop de Basesti Gheorghe	B
Str. Policlinicii (Fundatura)	A	Str. Porumbescu Ciprian	B
Str. Pompierilor	A	Str. Prahova	B
Str. Roth Stephan Ludwig	A	Str. Serban Voda	B
Pasaj Smardan (Pasajul)	A	Str. Schesaeus Cristian	B
Str. Suci Ioan Episcop	A	Str. Tarnavei	B
Piata Saguna Andrei	A	Str. Toparceanu George	B
Str. Titulescu Nicolae	A	Str. Weiss Michael	B
Str. Turnului	A	Str. Zenovie Avram mr.	B
Str. Unirii	A	Sat Ighișul Nou	A

STRADA	ZONA C	STRADA	ZONA C
Str. 01.dec.18	C	Str. Merilor	C
Str. Alba Iulia	C	Str.Mestecanis	C
Str. Alexandrescu Grigore	C	Str. Metanului	C
Str. Aries	C	Str. Mititelul Aurel	C
Str. Augustin Vancea	C	Str. Moldovan Protopop	C
Intrarea Aviatiei	C	Aleea Moraru Dimitrie Comandor	C
Str. Avram Iancu	C	Str. Muresanu Andrei	C
Str. Baia de Nisip	C	Str. Nisipului	C
Str. Baritiu George	C	Str. Nucului	C
Str. Baznei	C	Str. Oberth Hermann	C
Str. Balcescu Nicolae	C	Str. Parhon C. I.	C
Str. Blajului	C	Str. Pacii	C
Str. Bob Ioan Episcop	C	Str. Paltinis	C
Aleea Borsec	C	Str. Petrolistilor	C
Str. Bucium	C	Str. Pilotilor	C
Str. Calafat	C	Str. Piso Iacob	C
Str. Campeni	C	Str. Ratiu Ioan	C
Str. Cibir	C	Str. Rebreanu Liviu	C
Str. Chendi Ilarie	C	Str. Roman Dimitrie Memorandist	C
Str. Cluj	C	Str. Rubinului	C
Str. Coanda Henri	C	Str. Salciilor	C
Piata Constantin Motas	C	Str. Sebesului	C
Str. Cosmin	C	Str. Sever Axente	C
Str. Cotrus Aron	C	Str.Str. Sibiului (Soseaua)	C
Str. Cristalului	C	Str. Slavici Ioan	C
Str. Cuza Voda	C	Aleea Sondorilor	C
Str. Dealul Furcilor	C	Aleea Sovata	C
Str. Dragan Nicolae	C	Str. Sportului	C
Aleea Eforie	C	Str. Stadionului	C
Str. Filipescu Nicolae	C	Str. Stavilarului	C
Str. Fodor Octavian Dr.	C	Str. Scolii	C
Str. Garii	C	Str. Stefan cel Mare	C
Str. Geologiei	C	Str. Tineretului	C
Str. Gloria	C	Aleea Tomis	C
Str. Gradinarilor	C	Trandafirilor	C
Str. Grivita	C	Aleea Tusnad	C
Drum pasarela Gura Campului	C	Str. Tepes Vlad	C
Str. Istria	C	Str. Valea Adanca	C
Str. Izvorului	C	Str. Vladimirescu Tudor	C
Str. Libertatii	C	Str. Vlaicu Aurel	C
Str. Maior Petru	C	Str. Vladeasa	C
Str. Marasesti	C	Str. Vuia Traian	C

STRADA	ZONA D	STRADA	ZONA D
Str. 9-Mai	D	Str.Ciocarliei	D
Str. Andronic Titus	D	Str. Ciorcea Marin	D
Str. Angarul de sus	D	Str. Cipariu Timotei	D
Str. Ambrosi Michael	D	Str. Codrului	D
Str. Angarul de Jos	D	Str. Corvin Ion	D
Str. Arinului	D	Str. Campul de Jos	D
Str. Aron Pumnul	D	Str. Dealul Cucului	D
Str. Agarbiceanu Ion	D	Str. Dealul Florilor	D
Str. Alexandru cel Bun	D	Str. Dealului	D
Str. Alpini Constantin	D	Str. Decebal	D
Str.Alunului	D	Str. Diminetii	D
Str. Amurgului	D	Str. Dorobantilor	D
Str. Aviatorilor	D	Str. Dumbravii	D
Pasaj Bran (Pasajul)	D	Str. Elek Jakab ing.	D
Str. Bacovia George	D	Aleea Feleac	D
Str. Barajului	D	Str. Foisorului	D
Str. Biczaz	D	Str. Fagului	D
Str. Boeriu Petru protopop	D	Str. Fabini Ludvic gen.	D
Str. Balea	D	Str. Fagaras	D
Str. Barsei	D	Str. Fantanelele	D
Str. Bathori Stefan	D	Str. Fantanii	D
Str. Bran	D	Str. Ferma IAS	D
Str. Brateiului	D	Str. Florilor	D
Str. Bradet	D	Str. Frasinului	D
Str. Brasoveana	D	Str. Fratii Buzesti	D
Str. Bubi Binder	D	Str. Govora	D
Str. Bucegi	D	Str. George Popa	D
Str. Brazilor	D	Aleea Greweln	D
Str. Budai-Deleanu Ioan	D	Str. Ghimbav	D
Str. Buzdului	D	Str. Ghiocailor	D
Str. Cicoarei	D	Str. Goraslau	D
Str. Ciresilor	D	Str. Gorunului	D
Str. Colinei	D	Str. Graia de Jos	D
Str. Caraiman	D	Str. Graia de Sus	D
Str. Carpenului	D	Str. Gravorilor	D
Str. Calugareni	D	Str. Greweln	D
Str. Capsunilor	D	Str. Hateg	D
Str. Campul de jos	D	Str. Hotar Brasoveana	D
Str. Campul de Sus	D	Str. Hotar Fukuschdorf	D
Str. Ceahlau	D	Str. Husdup Lucian C. pilot	D
Str. Cehov Anton Pavlovici	D	Str. Hula Noua	D
Str. Cerna Panait	D	Str. Hula Veche	D

STRADA	ZONA D	STRADA	ZONA D
Str. Iasomieii	D	Str. Nuferilor	D
Str. Iazului	D	Str. Orizont	D
Str. Ighisului	D	Str. Oituz	D
Str. Jiului	D	Str. Parvan Vasile	D
Str. Klinger Josef	D	Str. Piscului	D
Str. Kromberg Otto	D	Str. Predeal	D
Str. Lacul Ighis	D	Str. Papiu - Ilarian Alexandru	D
Str. Lalelelor	D	Str. Panorama	D
Str. Lazar Gheorghe	D	Str. Pann Anton	D
Str. Lavandei	D	Str. Parang	D
Str. Leghes	D	Str. Padurii	D
Str. Lele Ana	D	Str. Pall Vaidahazi	D
Str. Liliacului	D	Str. Paraului	D
Str. Livezii	D	Str. Paraul Tisei	D
Str. Lotru	D	Str. Paducelului	D
Str. Luceafarului	D	Str. Pe Cetate	D
Str. Lunca Tarnavei	D	Str. Perilor	D
Str. Lupeni	D	Str. Persani	D
Str. Ludus	D	Str. Petrescu Titel	D
Str. N. S. Marian pilot	D	Str. Piatra Craiului	D
Str. Martisorului	D	Str. Pinului	D
Str. Maierenilor	D	Str. Plopului	D
Str. Magurei	D	Str. Plopului (Fundatura)	D
Str. Maialului	D	Str. Porea George	D
Str. Manciualea Stefan prof. pr	D	Str. Popoviciu Virgiliu	D
Str. Maniu Iuliu	D	Str. Porumbelelor	D
Str. Margaretelor	D	Str. Posada	D
Str. Macesilor	D	Str. Primaverii	D
Str. Magheranului	D	Str. Prislop	D
Str. Magnoliei	D	Str. Prunului	D
Str. Marasti	D	Str. Raica Ioan prof. dr.	D
Str. Merisorului	D	Str. Racovita Emil	D
Str. Mediesanu Nicolae	D	Str. Rachitei	D
Str. Micu Klein	D	Str. Rasnov	D
Str. Milcov	D	Str. Rodnei	D
Str. Moara de Scoarta	D	Str. Roman Visarion	D
Str. Mosnei	D	Str. Rora Mare	D
Str. Mobilei	D	Str. Rora Mica	D
Str. Mures	D	Str. Rovinari	D
Str. Muresan Emil	D	Str. Rovine	D
Str. Muscelului	D	Str. Rucar	D
Str. Negrea Martian	D	Str. Salcamilor	D
Str. Neajlov	D	Str. Sinaia	D
Str. Negoiu	D	Str. Sipotele	D



STRADA	ZONA D	STRADA	ZONA D
Str. Surdu George preot	D	Str. Timis	D
Str. Sadoveanu Mihail	D	Str. Tisei	D
Str. Sadu	D	Str. Totan Costel	D
Str. Socului	D	Str. Toamnei	D
Str. Stejarului	D	Str. Traian	D
Str. Sterca-Sulutiu Alex. mitrop.	D	Str. Ulmului	D
Str. Sticlei	D	Str. Valea Paucii	D
Str. Stoian Valeriu protopop	D	Str. Victoriei	D
Str. Stromberg	D	Str. Vamii	D
Str. Strugurilor	D	Str. Vancea Augustin	D
Str. Selimbar	D	Str. Vaslui	D
Str. Sesului	D	Str. Valcelii	D
Str. Serpuita	D	Str. Verii	D
Str. Sincai Gheorghe	D	Str. Vidraru	D
Str. Slefuitorilor	D	Str. Viilor	D
Str. Strandului	D	Str. Vinului	D
Str. Svoronos Pericles	D	Str. Viorelelor	D
Str. Turda	D	Str. Visarion Radu	D
Str. Tampa	D	Str. Visinilor	D
Str. Targului	D	Str. Vitei	D
Str. Teba	D	Str. Vlahuta Alexandru	D
Str. Teclu Nicolae	D	Str. Vulcan	D
Aleea Teilor	D	Str. Wewern	D
Str. Thellman Daniel	D	Str. Zorilor	D
Str. Bujorului	D	Str. Narcisei	D

<b>NOMENCLATORUL STRĂZILOR DIN ORAȘUL AGNITA</b>			
<b>ZONA A</b>		<b>ZONA C</b>	
Strada	1 Decembrie 1918	Strada	Avram Iancu nr. 66-124
Strada	Mihai Viteazu nr. 1-65 și 2-60	Strada	Closca
Pta	Revoluției	Strada	Crisan
Strada	Avram Iancu 1-21	Strada	Livezii
<b>ZONA B</b>		Strada	Muncitorilor
Strada	Avram Iancu nr. 22-64 și 23-67	Strada	Izvorului
Strada	Mihai Viteazu nr. 67-93 și 62-132	Strada	Mihai Eminescu
Strada	Horea	Strada	Smardan
Strada	Fabricii	Strada	Abatorului rest
Strada	Spitalului	Strada	Grivitei
Strada	Scolii	Strada	Plevna rest
Strada	Bisericii nr. 1-23	Strada	Prograzii
Aleea	Teilor	Strada	Floreasca
Aleea	Castanilor	Strada	Dealului
Strada	Noua	Strada	Gradinilor
Strada	Aurel Vlaicu	Strada	Bisericii 23-rest
Strada	Plevna nr.1-15	<b>ZONA D</b>	
Strada	Abatorului nr.2-16 și 1-13	Strada	Mihai Viteazu 133-hotar
		Strada	Avram Iancu nr 12 – prelungire hotar
			Rest hotar Agnita
		<b>SATE apartinatoare</b>	
			RUJA, COVES

## NOMENCLATORUL STRĂZILOR DIN ORAȘUL AVRIG SI MIRSA

ZONA A		ZONA C Continuare	
Str. Sasilor	A	Str. Ceferiștilor de la 23-55 imparși de la 4B par	C
Str. Al. Vlahuta	A	Str. Prundu Mic	C
Str. Gh. Doja	A	Str. Unirii până la nr. 124/123	C
Str. Horia	A	Str. Clea Făgărașului	C
Str. Closca	A	Str. Malului	C
Str. Samuel Brukenthal	A	MIRSA zona industrială- terenuri pt. c-tii, cai acces, platforme, piste incercari,etc.	C
Str. Avram Iancu fara nr pare 20-30	A	ZONA D	
Str. 1 Decembrie 1918	A		
Str. George Cosbuc	A	Str. Negoiu nr. 4-6	D
Str. Eroilor	A	Str. Unirii pana de la nr. 125/126	D
Str. Canepii pana la nr.111/90	A	Str. Raului	D
Str. Tudor Vladimirescu	A	Str. Badea Cartan	D
Str. Negoii de la inters. Eroilor pana la Cinepii	A	Str. Sticlarilor	D
Str. Libertatii de la 2-12A par/1-7 impar	A	Str. Campului	D
Str. Iazului	A	Str. Lt. Vasile Raduti	D
Str. Nicolae Balcescu	A	Str. Av. Ioan Stoian	D
Str. Pietrari	A	Str. Gral. Ioan Berghea	D
Str. Joagarului	A	Str. Prof. Romulus Candea	D
Str. Gh. Lazar	A	Str. Maria Spiridon	D
Str. M. Viteazu	A	Str. Campsor	D
Str. M. Eminescu	A	Str. Lacului	D
Str. Prundu Mare	A	Str. Ilie V.Spiridon	D
MIRSA toate strazile	A		
ZONA B		Str. Aleea Bujorului	D
Str. Crisan	B	Str. Aleea Pinului	D
Str. Bisericii fara nr 47 si 49	B	Str. Aleea Stejarului	D
Str. Avram Iancu nr pare 20-30	B	Str. Caltun	D
Str. Garii	B	Str. Barcaci	D
Str. Stadionului	B	Str. Ciabucet	D
Str. Serbota	B	Str. Balea	D
Str. Canepii de la nr.113/92	B	Str. Podragu	D
Str. Nouă	B	Str. Suru	D
Str. Oltului	B	Str. Urlea	D
Str. Griviței	B	Str. Moldoveanu	D
Str. Ceferiștilor	B	Str. Godeanu	D
MIRSA zona industrială- terenuri cu c-tii	B	Str. Parang	D
ZONA C		Str. Dr. Aurel Candea	D
Str. Bisericii nr 47 si 49	C	Str. Libertatii de la nr.14-24 par/9 impar	D
Str. Zorile	C	Str. Mica	D
Str. Dealului	C	Str. Morii	D
Str. Cioplea	C	ZONA DE AGREMENT Valea Avrigului cu str. Valea A	D
Str. Izvorului	C	Platforma industrială ACH	D
Str. Prundu Mic	C	MIRSA zona industrială- terenuri cu vegetatie forestieră, ape cu stuf, neproductive	D
Str. Oltului	C		
Str. Unirii până la 124/123	C		
Str. Calea Făgărașului	C		
Str. Malului	C		

## NOMENCLATORUL STRAZILOR DIN ORASUL CISNADIE

STR.	DENUMIRE	zona	STR.	DENUMIRE	zona
Strada	Cindrelu	A	Strada	Grigore Ionescu	Arhitectilor
Piata	Revolutiei	A	Strada	George M. Cantacuzino	Arhitectilor
Strada	Magurii pana la nr. 35 si 60 inclusiv.	A	Strada	Gheorghe Simotta	Arhitectilor
Strada	str. 1 Decembrie	B	Strada	Haralamb Georgescu	Arhitectilor
Strada	Abatorului	B	Strada	Henrieta Delavrancea	Arhitectilor
Aleea	Căpșunilor	B	Strada	Hermann Gmeiner	B
Aleea	Alexandru Clavel	Arhitectilor	Strada	Horia Creangă	Arhitectilor
Aleea	Alexandru Orăscu	Arhitectilor	Strada	Ion D. Berindei	B
Aleea	Valea Sapunului	Arhitectilor	Strada	Ion Mincu	Arhitectilor
Strada	Apararii	B	Strada	Ioan Virgil Ispas	Arhitectilor
Strada	Argintului	B	Strada	Ion D. Trăjănescu	Arhitectilor
Strada	Ascanio Damian	Arhitectilor	Strada	Irina Rosetti	Arhitectilor
Strada	Bailor	B	Strada	Izvorului	B
Strada	Bradului	B	Strada	Lacului	B
Strada	Bujorului	B	Strada	Lalelelor	B
Strada	Caisilor	B	Strada	Lămaitei	B
Strada	Carpenuului	B	Strada	Leonida Negrescu	Arhitectilor
Strada	Chateau Thierry	B	Strada	Liliacului	B
Strada	Ciresilor	B	Strada	Livezii	B
Strada	Cetatii	B	Strada	Liviu Ciulei	Arhitectilor
Strada	Crinului	B	Strada	Lunga	B
Strada	Constantin Iotzu	Arhitectilor	Strada	Magurii de la nr. 37 si nr. 62 inclusiv	B
Strada	Constantin Lepădatu	Arhitectilor	Strada	Măgurii FN	B
Strada	Daniel Renard	Arhitectilor	Strada	Malinului	B
Strada	D.I. Străjenescu	Arhitectilor	Strada	Marcel Iancu	Arhitectilor
Strada	Dezrobirii	B	Strada	Mircea Alifanti	Arhitectilor
Strada	Dorului	Arhitectilor	Strada	M. Eminescu	B
Strada	Duiliu Marcu	Arhitectilor	Strada	Merilor	B
Strada	Filatorilor	B	Strada	Negoii	B
Strada	Florea Stănescu	B	Strada	Nicolae Porumbescu	Arhitectilor
Strada	Florilor	B	Strada	Nicolae Ghica Budești	Arhitectilor
Strada	Frasinului	B	Strada	Nucului	B
Strada	Fd. Vaii	B	Strada	Octav Doicescu	Arhitectilor
Strada	Fd. Viilor	B	Strada	Paltinului	B
Strada	Garofitei	B	Strada	Parcului	B
Strada	George Cristinel	Arhitectilor	Strada	Patrioților	B
Strada	Gradinilor	B	Strada	Paul Smărăndescu	Arhitectilor
Strada	Grigore Cerchez	Arhitectilor	Strada	Petre Antonescu	Arhitectilor
Strada	Piata Noua	B	Strada	Prieteniei	B
Strada	Plopilor	B	Strada	Șoimii Măgurii	AM
Strada	Podului	B	Strada	Zorilor	AM

STR.	DENUMIRE	zona	STR.	DENUMIRE	zona
Strada	Postavarilor	B		străzi noi dec. 2019	B
Strada	Prejbei	B	Strada	Deltaplanului	B
Strada	Progresului	B	Strada	Regele Ferdinand	B
Strada	Primaverii	B	Strada	Castelul Peleş	B
Strada	Prunului	B	Strada	Coroanei	B
Strada	Radu Patrulius	Arhitecților	Strada	Școala de Tenis	B
Strada	Roger Bolomey	Arhitecților	Strada	Capitelului	B
Strada	Salcamilor	B	Strada	Goliște Grădina Oncești	B
Strada	Salcilor	B	Strada	Șaua Șteflești	B
Strada	Selimbarului	B	Strada	Valea Frumoasei	B
Strada	Sibiului	B	Strada	Rozdești	B
Strada	Sipotului	B	Strada	Muncel	B
Strada	Sos. Sibiului (DJ 106 C)	B	Strada	Pălțișului	B
Strada	Sportului	B	Strada	Aleea Golfului	C
Strada	Ștefan Balș	Arhitecților	Strada	La Scăldători	C
Strada	Stadionului	B		<b>CISNADIOARA</b>	
Strada	Stejarului	B	Strada	Bisericilor	C
Strada	Stupului	B	Strada	Campului	C
Strada	Sub Livada	B	Strada	Cetatii	C
Strada	Suru	B	Strada	Cimitrului	C
Strada	Targului	B	Strada	Ciresilor	C
Strada	Teilor	B	Strada	Cisnadiiei	C
Strada	Tesatorilor	B	Strada	Cistercienilor	C
Strada	Textilistilor	B	Strada	Dealului	C
Strada	Tiberiu Ricci	Arhitecților	Strada	Gradinilor	C
Strada	Tineretului	B	Strada	H.J. Michaelis	C
Strada	Toma Socolescu	Arhitecților	Strada	Izvorului	C
Strada	Trandafirilor	B	Strada	Konrad	C
Strada	Transilvaniei	B	Strada	Marului	C
Strada	Unirii	B	Strada	Noua	C
Strada	Uzinei	B	Strada	Padurii	C
Strada	Vilor	B	Strada	Piața Gozelinus	C
Strada	Virginia A. Haret	Arhitecților	Strada	Pinului	C
Strada	Visinilor	B	Strada	Raului	C
Strada	Voitei	B	Strada	Salond	C
Strada	Vopsitorilor	B	Strada	Silvicultorilor	C
Strada	Weringerode	B	Strada	Sibiului	C
	străzi noi dec. 2018	B	Strada	Sub Cetate	C
Strada	Aviatorilor	Aerodrom Magura	Strada	Valea Argintului	C
Strada	Acvilei	AM	Strada	Valea Luminoasa	C
Strada	Irisului	B	Strada	Verzariei	C
Strada	Londra	B	Strada	Visinilor	C
Strada	Madrid	B		Cisnadioara FN	C
Strada	Nufărului	B	Strada	Căprioarei	C
Strada	Paris	B	Strada	Arinilor	C

<b>ZONAREA STRAZILOR ORAS COPSA MICA</b>			
<b>DEBUNIRE STRADA</b>	<b>ZONA</b>	<b>DEBUNIRE STRADA</b>	<b>ZONA</b>
Aleea Castanilor	A	Fantanilor	D
Aleea Primaverii	A	Morilor	D
Aleea Salcamilor	A	Izvorului	D
Visei	B	Dealului	D
Laborator	B	Noua	D
1 Decembrie	B	Nicovalei	D
Uzinei	C	Mecanicilor	D
Garii	C	Forjei	D
Soseaua Sibiului	C	Teilor	D
Soseaua Mediasului	C	Lacatusilor	D
Tarnavioara	D	Rafinariei	D
Pieții	D	Gura Campului	D
Tarnavei	D	Fierarilor	D
Cimitirului	D	Muncitorilor	D
		Fochistilor	D
		Plopilor	D

<b>NOMENCLATOR STRAZI DUMBRAVENI</b>			
Str.	Str. 1 Decembrie	Str.	Mihai Eminescu
Str.	Al Dumbravii	Str.	Mihai Viteazu
Str.	Al Trandafirilor	Str.	Mihail Kogalniceanu
Str.	Alexandru Morariu	Str.	Morii
Str.	Alexandru Vlahuta	Str.	Muzicantilor
Str.	Aurel Vlaicu	Str.	Nicolae Balcescu
Str.	Balta	Str.	Nicolae Puscas
Str.	Capalnei	Str.	Noua
Str.	Cetatii	Str.	Octavian Goga
Str.	Closca	Str.	Otelarilor
Str.	Crisan	Str.	Pandurilor
Str.	Cuza Voda	Str.	Poienii
Str.	Dealului	Str.	Privighetorii
Str.	Digului	Str.	Sarosului
Str.	Diminetii	Str.	Simion Barnuti
Str.	Dobrogeanu Ghenea	Str.	Sos DN 14 Sibiu - Dumbraveni
Str.	Dupa Cetate	Str.	Stadionului
Str.	Ecaterina Teodoroiu	Str.	Sub Deal
Str.	Ernei	Str.	Sub Vii
Str.	Erou Bumbea	Str.	Tarnavei
Str.	Garii	Str.	Teilor
Str.	George Cosbuc	Str.	Timotei Cipariu
Str.	Gheorghe Doja	Str.	Tudor Vladimirescu
Str.	Graului	Str.	Uzinei
Str.	Horea	Str.	Vaii
Str.	Independentei	Str.	Vamii
Str.	Libertatii	Str.	Viilor
Str.	Liviu Rebreanu	Str.	Zidarilor
Str.	Mica	Str.	Zorilor
<b>ZONAREA STRAZILOR ORAS DUMBRAVENI</b>			
<b>ZONA A</b>			
Str.	P-ta Timotei Cipariu		
Str.	M. Eminescu		
Str.	A. Iancu intre P-ta. T. Cipariu si str.Gh. Doja		
Str.	1 Decembrie intre P-ta. T. Cipariu si str. T. Vladimirescu		
<b>ZONA B</b>			
Blocuri Aleea Dumbravii			
<b>ZONA C</b>			
Celelalte strazi din Dumbraveni nementionate in zonele A si B			
<b>ZONA D</b>			
Localitățile Sarosu pe Târnave și Ernea			

## ZONAREA STRAZILOR ORAS MIERCUREA SIBIULUI

DENUMIRE STRADA	ZONA	DENUMIRE STRADA	ZONA
P-ta centrala Corneliu Medrea (nr.1-35)	A	Valcele	D
Ilie Macelaru (nr.par:52, nr. Impare:33-49)	A	Luncii	D
Ilie Macelaru (nr.pare: 34-50, nr. Impare:22-31)	B	dr. Octavian Breazu	D
Victoriei	C	Liliacului	D
Avram Iancu	C	Trandafirilor	D
Garii	C	Meseriasilor	D
Ilie Macelaru (cu exceptia nr. de la zona A si B)	C	Campului	D
Pompierilor	D	Lalelelor	D
Florilor	D	Crinului	D
Teilor	D	Baile Miercurea	D
Viilor	D	SC Deco Rame SRL	D
Targului	D	SC CDI Company SRL	D
Livezii	D	SC Vinaria SRL	D
Tudor Vladimirescu	D	SC Kompax SRL	D
Gradinarilor	D	SC Agromec SRL	D
Bisericii	D	SC Ital Seminte SRL	D



<b>ZONAREA STRAZILOR ORAS OCNA SIBIULUI</b>			
<b>DENUMIRE STRADA</b>	<b>ZONA</b>	<b>DENUMIRE STRADA</b>	<b>ZONA</b>
Piata Traian	A	Cânepii	C
Băilor	A	Campului	C
Avram Iancu	A	George Enescu nr.1-4 ,6,10,12	C
Petofi Sandor	A	Mihai Viteazul nr. 38-132; 33-117.	C
Mihai Eminescu	A	Podului	C
De Jos	A	Sălcilor	C
Tineretului	A	Sub Vii	C
Florilor	B	Teilor	C
Minei	B	Liliacului	C
Sub Parc	B	Nucilor	C
De Mijloc	B	Mică	C
Gării	B	C-tin Brâncoveanu	C
Gladiolelor	B	Ion Creangă	C
Livezilor	B	Primăverii	C
Mihai Viteazul nr. 1-31; 2-36	B	Abatorului	D
Parțul sărat	B	Gheorghe Doja	D
Salinelor nr. 1-7; 2-6A	B	Pădurii	D
Trecatoarei	B	Pârâului	D
Alămorului	B	Șesul Mic	D
Băieșilor de Jos	B	Surii-Mici	D
Băieșilor de Sus	B	Visei	D
Olarilor	B	Grădinarilor	D
Pasajul Scarilor	B	Mihai Viteazu	D
Nicolae Bălcescu	B	Fabricii	D
Tîrgului	B	Salinelor 8-10	D
Sesul Mare	B	Carpați	D
Plopilor	B	Horia	D
Mandrii	B	Cetății	D
Privighetorilor	B	Cimitirului	D
Speranței	B	Taberei	D
Artei	B	Vitelor	D
Lacului	C	Industriei	D
Pînzelor	C	Progresului	D
Rîului	C	Saivane (insulă)	D
Salcîmilor	C	Hamei (insulă)	D
Sărăturii	C	Șesul (insulă)	D

<b>ZONAREA STRAZILOR ORAS SALISTE</b>			
<b>DENUMIRE STRADA</b>	<b>ZONA</b>	<b>DENUMIRE STRADA</b>	<b>ZONA</b>
Str. Piața Junilor	A	Str. Onisifor Ghibu	A
Str. Ioan Moga	A	Str. Brata	A
Str. București	A	Str. Băii	A
Str. Școlii	A	Str Iazului	A
Str. Gării	A	Str Podului	A
Str. Șteaza	A	Str Gruî	A
Str. Reuniunea Meseriașilor	A	Str. Victor Iliu	A
Str. Memorandiștilor	A	Str.Foltești	A
Str. Taberei	A	Str Campului	B
Str. Vale	A	Str Steflesti	B
Str. Intrarea Pălărierilor	A	Str Cristesti	B
Str. Picu Pătruț	A	Str Intre Paraua	B
Str. Parc Nicolae Hențiu	A	Str. Fabricii	B
Str. Piața Eroilor	A	Str Sub Vii	B
Str. Mitropolit A. Șaguna	A	Str Livezii	B
Str. Pieții Vechi	A	Str Catanas	B
Str. Tăbăcarilor	A	Str Valcel	B
Str. Luncii	A	Str Marcu Dumitru	B
Str. Ioan Lupaș	A	Str Tarnitei	C
Str. Spitalului	A	Str Dealului	C
Str. Piatra Albă	A	Str Victor Iliu	C
Str. D.D.Roșca	A	Str Raului	C
Str Sipotului	A	Str Zavoi	D
Parcul voltaic	A	Str Santa	D
Str. Octavian Goga	A	Cartier Poiana Soarelui	D
Str. Miclăuș Oprea	A	Str Târgului	D
		Str Calea Anmasului	D

<b>NOMENCLATOR STRAZI ORASUL TALMACIU</b>		
Str 1 Decembrie 1918	Str. I.C. Frimu	Str. Pietii
Str. 1 Mai	Str. Infratii	Str. Pietrii
Str. 22 Decembrie	Str. Ioan Lebel	Str. Principala
Al Cascadei	Str. Ion Creanga	Pta Textilistilor
Al Castanilor	Str. Iuliu Maniu	Str. Rau Vadului
Al Stadionului	Str. Liliacului	Str. Raului
Str. Arinilor	Str. Lucian Blaga	Str. Samuel Micu Klein
Str. Baii	Str. Malul Cibirului	Sos DN 1 DN 7 Sibiu - Vestem
Str. Balea	Str. Mihai Eminescu	Str. Stephan Ludwig Roth
Str. Cetatii	Str. Mihai Viteazu	Str. Talmacelului
Str. Cibirului	Str. Negoiu	Str. Textilistilor
Str. George Cosbuc	Str. Nicolae Balcescu	Str. Unirii
Str. Gheorghe Baritiu	Str. Octavian Goga	Str. Victor Babes
Str. Gheorghe Lazar	Str. Petru Maior	

<b>ZONAREA LOCALITATII TALMACIU, SATULUI TALMACEL SI COLONIA TALMACIU – PERSOANE FIZICE</b>
<b>Pentru orasul Talmaciu</b>
<b>Zona A – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:</b>
- P- ta Textilistilor bloc.1, 2, str Mihai Viteazu bl 16, , sat Talmacel, sat Talmaciu-Colonia, Zona Lunca Larga, Lunca Cibirului (ferme agrozootehnice), Valea Lotrioarei
<b>Zona B – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:</b>
Aleea Castanilor, Aleea Cascadei, Aleea Stadionului(partial): bloc-7,14, Gheorghe Lazar: bloc-1,4,5, str. Gheorghe Lazar-case str. P-ta Textilistilor-case, str. M. Eminescu, str. M. Viteazul-case(partial-intersectia strazii Unirii pana la intersectia cu strada Baiipod); str. N. Balcescu-partial (intersectia M.Viteazu pina la intersectia cu strada Garii), str. Stefan Ludwig Roth, str. Infratii, str.Cetatii;
<b>Zona C – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:</b>
N.Balcescu-partial(de la calea ferata pina la intersectia cu str.Unirii), Garii, Negoiu, V. Babes, S. Micu, Cibirului, M. Cibirului, Balea, Pietii, Aleea Cetatii, I. Lebel, Raului, Unirii, I. Creanga, Talmacelului, Dealului, G. Cosbuc, L. Blaga, O. Goga, Liliacului, 1 Decembrie, 22 Decembrie 1989, Primaverii, M. Viteazul-partial - cartier rromi (incepand cu nr 67 pana la limita administrativa teritoriala a UAT Talmaciu), 1 Mai, Corneliu Coposu, Emil Cioran, Petre Tutea, Andrei Saguna, G. Baritiu, I. Maniu, P. Maior, C. Noica, Grupurile sociale, Aleea Stadionului-bloc 1, 2, 3 (Camine nefamilisti), Aleea Primaverii, Tineretului, Baii, Zona Pini, Lotrioara;
<b>Zona D – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:</b>
Paltinului, Fagulului, Stejarului, Arinilor, Podul-Olt, Sperantei, Suru, Eugen Tarsia, Prejba, Lotrulului, Cindrelului, Aleea Soarelui, Ardealului, Zorilor, Zona Lunca Cibirului, Campul Cibirului, Luncii (fost DC 61:Talmaciu-Talmacel) Intre Iazuri, Cimpul din Mijloc;
<b>ZONAREA LOCALITATII TALMACIU, SATULUI TALMACEL SI COLONIA TALMACIU – PERSOANE JURIDICE ESTE CONFORM HCL 137/2019 Anexa 1</b>

## VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE SI EXTRAVILANE SITUATE IN MUNICIPIILE SI ORASELE DIN JUDEȚUL SIBIU

Valorile pentru terenuri se regasesc in tabelul 1 si sunt exprimate in lei/mp.

Terenurile intravilan, la rubrica „alte terenuri” sunt incluse fara a fi limitativ urmatoarele tipuri de terenuri:

- Teren "gradina"
- Teren "cu utilizare agricola"

Terenurile extravilan, la rubrica „alte terenuri” sunt cuprinse, fara a fi limitativ, urmatoarele tipuri de terenuri:

- Teren „vegetatie forestiera”
- Teren "cu ape si stuf"
- Teren "degradat si neproductiv"

La terenurile din zonele industriale sau din parcurile industriale, valoarea terenurilor se diminueaza cu 30 % din valoarea de catalog a zonei.

Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti rezulta prin diminuarea cu 25 % a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistice.

Pentru suprafețe mai mari de terenuri tranzacționate aflate atât în intravilan, cât și în extravilan, se reduce valoarea unitara astfel:

- cu 10 % la suprafețe între 2.001-5.000 mp,
- cu 15 % la suprafețe între 5.001-10.000 mp,
- cu 20 % la suprafețe ai mari de 10.001 mp.

Valoarea orientativa a terenurilor intravilan in Sibiu pentru zonele Veterani si Campsor sunt modificate astfel:

- **zona Veterani** este de **160,00** lei/mp; strazi in cartierul Veterani: Gral Carol Davila, Gra Ionita Dascalescu, Capitan Grigore Ignat, Aviator Gh Banciulescu, Gral Gheorghe Nardarescu, Gral Maior Virgil Rusu, Gral Nicolae Sova, Gral Gh Angheliescu, Col Nicolae Dabija, Capitan Valter Maracineanu, Gral Mihail Cerchez, Gral Alexandru Cernat, Gral Maresal Alexandru Averescu, Subloc Vasile Dinca, Maior Constantin Ene.
- **zona Campsor** (zona delimitata de calea ferata si malul drept al raului Cibin) este de **150,00** lei/mp.

Tabel 1

Localitate	Amplasare în cadrul localității	Teren intravilan		Teren extravilan			
		De construcții	Alte terenuri	Arabil	Livez, vii, păduri	finete, pasuni, terenuri cu suprafețe piscicole	Alte terenuri
SIBIU	Zona A	1080	702	31	31	16	15
	Zona B	753	490				
	Zona C	506	329				
	Zona D	225	146				
MEDIAS	Zona A	256	148	10,9	10,9	4,5	4,0
	Zona B	206	119				
	Zona C	150	87				
	Zona D	101	59				
AGNITA	Sat Ighis	19	11	2,2	3,3	1,5	1,1
	zona A	39	23	4,2	2,1	1,2	1,1
	zonele B, C, D	24	14	2,3	2,3	1,2	1,1
Coveș, Ruja	10	6					
AVRIG	Zona A	55	32	4,8	3,7	2,0	1,1
	Zona B	37	21				
	Zona C / D	24	14				
	Bradu	16	9	2,1	3,2	1,5	1,0
	Glâmboaca	11	6	1,6	2,1	1,1	1,0
	Mârșa	16	9	2,1	3,2	1,1	1,0
	Săcădate	13	8	1,6	2,1	1,1	1,0
	CISNADIE	Cartier Arhitecti	225	130	21,4	10,7	5,5
Zona A		145	84	12,8			
Zona B		100	58				
Zona C		78	45				
Zona D		61	35				
Cisnădioara	75	43					
COPSA MICA	Zona A	30	17	2,6	3,2	1,2	1,0
	Zona B, C, D	16	9				
DUMBRAVENI	zona A	30	17	2,6	3,2	1,2	1,0
	zonele B, C	18	11				
	Ernea	6	3	1,6	2,1	1,1	1,0
	Saros	9	5				
MIERCUREA SIBIULUI	zona A	22	16	3,2	3,5	1,3	1,0
	zonele B, C, D	14	9				
	Apoldu de sus	14	9	3,0	3,2	1,1	1,0
	Dobârca	10	6				
OCNA SIBIULUI	zona A	61	35	3,4	3,5	1,3	1,0
	zonele B, C, D	31	18				
	Topârcea	11	6	1,6	1,9	1,1	1,0
SALISTE	zona A	49	29	4,4	4,5	2,4	1,0
	zonele B, C, D	33	19				
	Aciliu	13	8	1,5	2,1	1,2	1,0
	Amnas	13	8				
	Crint	14	8				
	Fântânele	33	19	3,2	3,4	1,3	1,0
	Galeș	33	19				
	Mag	13	8	1,6	2,1	1,1	1,0
	Săcel	33	19	3,6	4,1	1,3	1,0
	Sibiel	33	19				
	Vale	31	18				
TALMACIU	zona A	68	40	3,3	3,6	1,3	1,0
	zonele B, C, D	50	29				
	Colonia Talmaciu	33	19	2,2	2,2	1,2	1,0
	Tălmăcel	14	8				

## VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE SI EXTRAVILANE SITUATE IN COMUNELE ȘI SATELE DIN JUDEȚUL SIBIU

Valorile pentru terenuri se regasesc in tabelul 2 si sunt exprimate in lei/mp.

Pentru **terenurile extravilane agricole cu deschidere la drumurile naționale**, valorile unitare prevăzute în tabel se amplifică cu **200%**.

Pentru **terenurile extravilane agricole cu deschidere la drumurile judetene**, valorile unitare prevăzute în tabel se amplifică cu **100%**.

Valoarea unitara a **terenului aflat in extravilanul localitatilor cu destinatie de constructii** se obtine prin cresterea cu **30%** a valorii terenului conform tipului de folosinta aflat in extravilan din tabel conform localitati si zonei in care se afla.

**Terenurile extravilan, la rubrica „alte terenuri”** sunt cuprinse, fara a fii limitativ, urmatoarele tipuri de terenuri:

- Teren „vegetatie forestiera”
- Teren "cu ape si stuf"
- Teren "degradat si neproductiv"

**La terenurile din zonele industriale sau din parcurile industriale**, aflate sub constructii industriale intabulate, valoarea terenurilor se diminueaza cu **30 %** din valoarea de catalog a zonei.

**Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti** rezulta prin diminuarea cu **25 %** a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistice.

**Pentru suprafete mai mari de terenuri tranzactionate aflate atât în intravilan, cât și în extravilan, se reduce valoarea unitara astfel:**

- cu 10 % la suprafete între 2.001-5.000 mp,
- cu 15 % la suprafete între 5.001-10.000 mp,
- cu 20 % la suprafete ai mari de 10.001 mp.

Tabelul 2

COMUNA	SAT	Teren intravilan				Teren extravilan					Alte terenuri
		De construcții		Agricol		Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D	Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
ALMA	ALMA	10,5	7,9	8,0	3,7	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	1
	GIACĂȘ					1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	SMIG										
AȚEL	AȚEL	11,6	7,9	8,0	3,7	2,1	1,1	1,6	1,6	1,6	
	DUPUȘ										
ALȚĂNA	ALȚĂNA	21,0	10,0	10,7	7,9	3,2	1,1	2,5	2,5	2,5	
	BENEȘTI				4,8	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	GHIJASA DE SUS										
AXENTE SEVER	AXENTE SEVER	23,1	14,7	14,7	8,4	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	AGĂRBICIU		10,0		4,8	1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	ȘOALA										
APOLDU DE JOS	APOLDU DE JOS	24,2	14,7	14,7	8,4	2,6	1,1	2,1	2,1	2,1	
	SANGĂȚIN		10,0		4,8	2,1	1,1	1,6	1,6	1,6	
ARPAȘU DE JOS	ARPAȘU DE JOS	24,2	14,7	14,7	8,4	2,3	1,1	2,1	2,1	2,1	
	ARPAȘU DE SUS		10,0		4,8	1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	NOU ROMAN										
BAZNA	BAZNA	23,1	14,7	14,7	8,4	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	BOIAN		10,0		4,8	1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	VELȚ										
BLĂJEL	BLĂJEL	21,0	10,0	9,5	7,9	2,3	1,1	2,5	2,5	2,5	
	PĂUCEA				4,8	1,9	1,1	2,1	2,1	2,1	
	ROMANEȘTI										
BOIȚA	BOIȚA	26,6	16,2	16,2	9,2	2,3	1,2	2,3	2,3	2,3	
	LAZARET		11,0		5,3	1,7	1,2	1,7	1,7	1,7	
	LOTRIOARA										
	PALTIN										
BRATEIU	BRATEI	20,0	10,0	10,5	7,9	2,3	1,3	2,5	2,5	2,5	
	BUZD		6,3		4,8	1,9	1,1	2,1	2,1	2,1	
BIERTAN	BIERTAN	11,6	7,9	8,1	3,7	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	COPȘA MARE					1,9	1,1	1,6	1,6	1,6	
	RICHIȘ										
BRADENI	BRADENI	11,6	7,9	8,1	3,7	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	RETIȘ					1,9	1,1	1,6	1,6	1,6	
	ȚELINE										
BĂRGHIȘ	BĂRGHIȘ	11,6	7,9	8,1	3,7	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	APOS					1,9	1,1	1,6	1,6	1,6	
	IGHIȘU VECHI										
	PELIȘOR										
	VECERD										
ZLAGNA											
BRUIU	BRUIU	11,6	7,9	4,8	3,7	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	GHERDEAL		7,4			1,9	1,1	1,6	1,6	1,6	
	SOMARTIN										
CRISTIAN	CRISTIAN	168,0	109,0	93,6	58,5	28,6	17,2	28,6	28,6	28,6	

COMUNA	SAT	Teren intravilan				Teren extravilan					Vegetație forestieră
		De construcții		Agricol		Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D	Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
CARTA	Cârța	21,0	11,0	10,2	7,9	2,6	1,2	2,9	2,9	2,9	1,0
	Poenița		7,9	6,0	2,3	1,6	1,2	1,6	1,6	1,6	
CĂRȚIȘOARA	Cărțișoara	21,0	10,0	10,3	7,9	2,6	1,6	2,9	2,9	2,9	
CHIRPĂR	Chirpăr	11,6	7,9	8,1	3,7	2,1	1,2	2,1	2,1	2,1	
	Săsăuși					1,6	1,2	1,6	1,6	1,6	
	Vărd										
	Veseud										
DĂRLOS	Dărlos	21,0	10,0	8,1	7,9	2,6	1,2	2,5	2,5	2,5	
	Curciu		7,9		4,8	1,9	1,2	2,1	2,1	2,1	
	Valea Lungă										
GURA RAULUI	Gura Răului	29,0	17,6	18,9	10,1	2,5	1,3	2,5	2,5	2,5	
HOGHILAG	Hoghilag	11,6	7,9	8,1	3,7	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Valchid					1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	Prod										
IACOBENI	Iacobeni	11,6	7,9	8,1	3,7	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Netuș					1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	Noiștat										
	Movile										
	Ștejeriș										
JINA	Jina	52,5	42,0	45,2	14,7	2,6	1,6	2,9	2,9	2,9	
LASLEA	Laslea	14,7	10,7	11,6	4,2	2,6	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Mălăncrav					1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	Nou săsesc										
	Roandola										
	Florești										
LOAMNEȘ	Loamneș	21,0	10,0	10,3	7,9	2,6	1,1	2,5	2,5	2,5	
	Mândra				1,9	1,1	2,1	2,1	2,1		
	Alămor										
	Armeni										
	Hașag										
	Sădinca										
LUDOȘ	Ludoș	11,6	7,9	8,1	3,8	2,6	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Gusu										
MARPOD	Marpod	11,6	7,9	8,1	3,8	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Ilimbav					1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
MERGHINDEAL	Merghindeal	11,6	2,2	8,1	3,8	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Dealul Frumos					1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
MICĂSASA	Micăsasa	20,0	10,0	10,3	7,9	2,3	1,1	2,5	2,5	2,5	
	Țapu				1,9	1,1	2,1	2,1	2,1		
	Chesler										
	Văleni										
MIHĂILENI	Mihăileni	11,6	7,9	8,1	2,3	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Moardăș					1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	Răvășel										
	Salcău										
	Metiș										



COMUNA	SAT	Teren intravilan				Teren extravilan					Vegetație forestieră
		De construcții		Agricol		Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D	Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
MOȘNA	Moșna	20	10	9	7,9	2,3	1,1	2,5	2,5	1,1	1
	Nemsa				4,8	1,9	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Alma vii										
NOCRICH	Nocrich	21	10	10	7,9	2,4	1,1	2,5	2,5	2,5	
	Hosman				4,8	2,0	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Ghijasa de Jos										
	Fofeldea										
	Țichindeal										
ORLAT	Oriat	66	46	48	22	4	2	3	3	3	
PĂUCA	Păuca	12	9,24	8	4	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Broșteni		7,875			1,575	1,05	1,575	1,575	1,575	
	Bogatu Român										
	Presaca										
POIANA	Poiana	53	42	45,2	14,7	2,94	1,575	2,94	2,94	2,94	
POPLACA	Poplaca	26	15,75	16,8	9,7	2,1	1,05	2,1	2,1	2,1	
PORUMBACU DE JOS	Porumbacu de Jos	21	10	10	7,9	2,625	1,26	2,625	2,625	2,625	
	Porumbacu de Sus				4,8	2,0	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Scorei										
	Colun										
	Sărata										
RACOVIȚA	Racovița	23	14,7	15,5	8,4	2,1	1,05	2,1	2,1	2,1	
	Sebeșu de Sus	16	10,0	10,3	4,8	1,9	1,1	1,6	1,6	1,6	
RĂȘINARI	Rășinari	60	37	41	22	3,6	1,8	3,4	3,4	3,4	
	Prislop	35,3	22,1	23,2	8,8	2,0	1,1	2,2	2,2	2,2	
RĂUL SADULUI	Răul Sadului	21	14,7	15,2	8,4	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
ROȘIA	Roșia	21	10,0	10,3	7,9	2,6	1,3	2,6	2,6	2,6	
	Nou		7,9								
	Daia		10								
	Cașolț		4,8		1,7	1,1	2,1	2,1	2,1		
	Cornățel									7,9	
	Nucet										
SADU	Sadu	30,0	24,2	21,9	9,9	2,9	1,8	3,2	3,2	3,2	
SLIMNIC	Slimnic	24	14,7	15,2	8,4	2,1	1,6	1,6	1,6	1,6	
	Albi	13	8	8	5	2	1	2	2	2	
	Pădureni										
	Ruși	16	13,44	13,7	8,2	2,0	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Veseud	13	7,77	7,9	4,8	1,2	1,1	1,6	1,6	1,6	
ȘELIMBĂR	Șelimbăr	297	214	185	150	35	21	36	36	36	
ȘELIMBĂR	Bungard	53	27	28	12	5,3	4,2	4,7	4,7	4,7	
	Mohu										
	Veștem	63	29,4	31,5	12,6						

COMUNA	SAT	Teren intravilan				Teren extravilan					
		De construcții		Agricol		Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Vegetație forestieră
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D	Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
ȘEICA MARE	Șeica Mare	22,1	14,7	15,2	8,4	3,2	1,6	2,9	2,9	2,9	1,0
	Boarta		7,4	10,5	4,7	1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
	Buia										
	Șteneș										
	Petiș										
Mighindoala											
ȘEICA MICĂ	Șeica Mică	22,1	10,0	10,2	7,8	2,6	1,6	2,6	2,6	2,6	
	Șoroștin		7,4		4,8	1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
ȘURA MARE	Șura Mare	109,7	57,8	55,4	32,3	6,9	2,9	6,9	6,9	6,9	
	Hamba	50,4	18,9	20,0	8,4	4,2	2,1	3,2	3,2	3,2	
ȘURA MICĂ	Șura Mică	101,6	57,8	55,4	32,3	6,9	3,5	6,9	6,9	6,9	
	Rusciori	50,4	18,9	20,0	8,4	3,2	1,6	3,0	3,0	3,0	
TILIȘCA	Tilișca	47,3	27,3	28,4	15,8	2,9	1,6	3,2	3,2	3,2	
	Rod	34,7	15,8	16,8	9,5	2,1	1,3	2,3	2,3	2,3	
TÂRNAVA	Târnavă	21,0	10,0	10,1	4,8	3,2	1,6	2,2	2,2	2,2	
	Colonia	12,6	7,6	7,9	4,2	2,1	1,1	1,9	1,9	1,9	
TURNU ROȘU	Turnu Roșu	23,1	14,7	15,2	8,4	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Sebeșu de Jos	15,8	8,4	8,9	4,8	1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
VALEA VIILOR	Valea Viilor	21,0	10,0	10,2	7,4	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	
	Motiș	12,6	6,3	6,4	4,8	1,6	1,1	1,6	1,6	1,6	
VURPĂR	Vurpăr	18,9	10,0	10,2	7,4	2,1	1,1	2,1	2,1	2,1	

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU USCATORII SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Valorile se regasesc in tabelele 3 si sunt exprimate in lei/mp Acd.

Tabelele 3

MUNICIPIUL SIBIU				
Dupa nivel	DUPA ZONA			
	zona A	zona B	zona C	zona D
Uscatorie la demisol	1692	1607	1446	1302
Uscatorie la parter si etaj 1	1865	1772	1595	1435
Uscatorie la etaj intermediar	1776	1687	1519	1367
Uscatorie la ultimul etaj	1692	1607	1446	1302

MUNICIPIUL MEDIAS				
Dupa nivel	DUPA ZONA			
	zona A	zona B	zona C	zona D
Uscatorie la demisol	739	702	632	569
Uscatorie la parter si etaj 1	815	774	697	627
Uscatorie la etaj intermediar	776	737	664	597
Uscatorie la ultimul etaj	739	702	632	569

ORASUL AGNITA		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	centrala	mediana si periferica
Uscatorie la parter si etaj 1	699	470
Uscatorie la etaj intermediar	635	440
Uscatorie la ultimul etaj	603	410

ORASUL AVRIG		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	centrala	Sticla si Marsa
Uscatorie la parter si etaj 1	700	509
Uscatorie la etaj intermediar	636	477
Uscatorie la ultimul etaj	604	423

ORASUL COPSA MICA		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	centrala	periferica
Uscatorie la parter si etaj 1	441	321
Uscatorie la etaj intermediar	401	301
Uscatorie la ultimul etaj	381	267

ORASUL CISNADIE		
	DUPA STRAZI	
	Cindrelu, Sibiului, Selimbarului	Magura, P-ta Noua, Stejarului, Teilor
Uscatorie la parter si etaj 1	915	845
Uscatorie la etaj intermediar	872	784
Uscatorie la ultimul etaj	828	741

ORASUL DUMBRAVENI		
Dupa nivel	DUPA STRAZI	
	Aleea Dumbravii	1 Decembrie
Uscatorie la parter si etaj 1	422	390
Uscatorie la etaj intermediar	402	362
Uscatorie la ultimul etaj	382	342

ORASELE MIERCUREA SIBIULUI SI OCNA SIBIULUI		
Dupa nivel	DUPA ZONA DE BLOCURI	
	MIERCUREA SB.	OCNA SB.
Uscatorie la parter si etaj 1	387	590
Uscatorie la etaj intermediar	369	553
Uscatorie la ultimul etaj	350	516

ORASUL SALISTE	
Dupa nivel	
Uscatorie la parter si etaj 1	525
Uscatorie la etaj intermediar	499
Uscatorie la ultimul etaj	446

ORASUL TALMACIU		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	de vile	de blocuri
Uscatorie la parter si etaj 1	814	592
Uscatorie la etaj intermediar	740	555
Uscatorie la ultimul etaj	703	492

LOCALITAȚIILE: ORLAT, SURA MICA	
Dupa nivel	
Uscatorie la parter si etaj 1	210
Uscatorie la etaj intermediar	200
Uscatorie la ultimul etaj	168

LOCALITAȚIILE: AGARBICIU, BAZNA, NOCRICH, SLIMNIC, ȘEICA MARE, ALTANA, APOLDU DE JOS, BLAJEL, BRATEIU, BIERTAN, BRADENI, CÂRȚA, LASLEA, LOAMNEȘ, PORUMBACU DE JOS, NOU, SADU, TÂRNAVA, COLINA ' TÂRNAVA, VALEA VIILOR, BARGHIȘ, BRUIU, CHIRPAR, IACOBENI, LUDOȘ, MARPOD, DEALU ' FRUMOS, PAUCA, RUȘI	
Dupa nivel	
Uscatorie la parter si etaj 1	210
Uscatorie la etaj intermediar	189
Uscatorie la ultimul etaj	168

NOTA:

In cazul uscatoriilor situate in localitati care nu sunt cuprinse in tab. 3, se va lua 70% din valoarea de la apartament cu o camera tinandu-se cont de nivel.

Zonele A din localitati se incadreaza la zona centrala iar zonele B, C si D se incadreaza la zona periferica, daca nu exista alte specificatii.

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU CAMERE SITUATE IN BLOC DE NEFAMILISTI (CU BAIE LA COMUN)

Valorile se regasesc in tabelele 4 si sunt exprimate in lei/mp Acc.

Tabelele 4

MUNICIPIUL SIBIU				
Dupa nivel	DUPA ZONA			
	zona A	zona B	zona C	zona D
Camera la demisol	1698	1613	1452	1307
Camera la parter si etaj 1	1872	1778	1601	1441
Camera la etaj intermediar	1783	1694	1524	1372
Camera la ultimul etaj	1698	1613	1452	1307

MUNICIPIUL MEDIAS				
Dupa nivel	DUPA ZONA			
	zona A	zona B	zona C	zona D
Camera la demisol	765	727	654	589
Camera la parter si etaj 1	844	801	721	649
Camera la etaj intermediar	803	763	687	618
Camera la ultimul etaj	765	727	654	589

ORASUL AGNITA		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	centrala	mediana si periferica
Camera la parter si etaj 1	758	720
Camera la etaj intermediar	722	685
Camera la ultimul etaj	687	653

ORASUL AVRIG		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	centrala	Sticla si Marsa
Camera la parter si etaj 1	780	741
Camera la etaj intermediar	743	706
Camera la ultimul etaj	708	672

ORASUL COPSA MICA		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	centrala	periferica
Camera la parter si etaj 1	517	491
Camera la etaj intermediar	492	467
Camera la ultimul etaj	468	445

ORASUL CISNADIE		
	DUPA STRAZI	
	Cindrelu, Sibiului, Selimbarului	Magura, P-ta Noua, Stejarului, Teilor
Camera la parter si etaj 1	973	832
Camera la etaj intermediar	927	792
Camera la ultimul etaj	882	754

ORASUL DUMBRAVENI		
Dupa nivel	DUPA STRAZI	
	Aleea Dumbravii	1 Decembrie
Camera la parter si etaj 1	475	361
Camera la etaj intermediar	452	344
Camera la ultimul etaj	431	327

ORASELE MIERCUREA SIBIULUI SI OCNA SIBIULUI		
Dupa nivel	DUPA ZONA DE BLOCURI	
	MIERCUREA SB.	OCNA SB.
Camera la parter si etaj 1	422	620
Camera la etaj intermediar	338	496
Camera la ultimul etaj	270	397

ORASUL SALISTE	
Dupa nivel	
Camera la parter si etaj 1	618
Camera la etaj intermediar	494
Camera la ultimul etaj	396

ORASUL TALMACIU		
Dupa nivel	DUPA ZONA	
	de vile	de blocuri
Camera la parter si etaj 1	744	707
Camera la etaj intermediar	708	673
Camera la ultimul etaj	675	641

LOCALITAȚIILE: ORLAT, SURA MICA	
Dupa nivel	
Camera la parter si etaj 1	263
Camera la etaj intermediar	180
Camera la ultimul etaj	150

LOCALITAȚIILE: AGARBICIU, BAZNA, NOCRICH, SLIMNIC, ȘEICA MARE, ALTANA, APOLDU DE JOS, BLAJEL, BRATEIU, BIERTAN, BRADENI, CÂRȚA, LASLEA, LOAMNEȘ, PORUMBACU DE JOS, NOU, SADU, TÂRNAVA, COLINA ' TÂRNAVA, VALEA VIILOR, BARGHIȘ, BRUIU, CHIRPAR, IACOBENI, LUDOȘ, MARPOD, DEALU ' FRUMOS, PAUCA, RUȘI	
Dupa nivel	
Camera la parter si etaj 1	216
Camera la etaj intermediar	170
Camera la ultimul etaj	145

## NOTA:

In cazul camerelor situate in localitati care nu sunt cuprinse in tab. 3, se va lua 70% din valoarea de la apartament cu o camera tinandu-se cont de nivel.

Zonele A din localitati se incadreaza ca si zone centrale iar zonele B, C si D se incadreaza la zona periferica.

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

### Consideratii generale pentru toate localitatiile

- Valoarea este calculata in LEI / MP Arie construita desfasurata (Ac)
- Daca se cunoaste suprafata utila (Au), aceasta se inmuteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita, dupa formula  $Ac = Au * 1,4$
- **Valoare orientativa BOXA, GARAJ si PIVNITA situate la subsolul blocului** reprezinta 40% din valoarea apartamentului situat la **demisol** tinand seama de zona in care se afla acesta si se calculeaza la metru patrat arie construita desfasurata.
- **Valoarea unitara orientativa a terenului aferenta locului de parcare** se considera conform valorii terenului din zona de amplasare si se calculeaza la metru patrat.
- **Valoarea unitara a apartamentelor construite in localitatile apartinatoare se diminueaza cu 25 % conform nivelului fata de zona de incadrare D a municipiilor si oraselor sau fata de comuna de resedinta.**
- **Pentru Municipiul Sibiu, Strada Mihai Viteazu se incadreaza in intregime in zona A.**
- **Pentru Municipiul Sibiu valoarea unitara a apartamentelor din cartierul Tiglari, se diminueaza cu 10% (Strazile Tiglarilor, Cuptorului, Oslo).**
- **Pentru municipiul Medias valoarea unitara a apartamentelor din zonele Gura Campului si Tineretului (strazile Tineretului si I.C.Parhon) se diminueaza cu 20%.**

Valorile se regasesc in tabelele 5

MUNICIPIUL SIBIU				
ZONA A				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
3065	2976	2889	2808	2705
Apartament la parter si etaj 1				
3832	3720	3612	3509	3382
Apartament la etaj intermediar				
3720	3612	3506	3407	3283
Apartament la ultimul etaj				
3612	3506	3404	3308	3188
Apartament la mansarda				
3193	3100	3010	2925	2818
ZONA B				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
2878	2794	2713	2636	2540
Apartament la parter si etaj 1				
3598	3493	3391	3295	3175
Apartament la etaj intermediar				
3493	3391	3292	3199	3083
Apartament la ultimul etaj				
3391	3292	3197	3295	2993
Apartament la mansarda				
2998	2911	2826	2746	2646
ZONA C				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
2503	2430	2359	2292	2209
Apartament la parter si etaj 1				
3128	3037	2949	2865	2761
Apartament la etaj intermediar				
3037	2949	2863	2782	2681
Apartament la ultimul etaj				
2949	2863	2780	2701	2603
Apartament la mansarda				
2607	2531	2457	2388	2301
ZONA D				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
2086	2025	1966	1910	1841
Apartament la parter si etaj 1				
2607	2531	2457	2388	2301
Apartament la etaj intermediar				
2531	2457	2386	2318	2234
Apartament la ultimul etaj				
2457	2386	2316	2251	2169
Apartament la mansarda				
2173	2109	2048	1990	1918



MUNICIPIUL MEDIAS				
ZONA A				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
1533	1488	1445	1404	1353
Apartament la parter si etaj 1				
1916	1860	1806	1755	1691
Apartament la etaj intermediar				
1860	1806	1753	1704	1642
Apartament la ultimul etaj				
1806	1753	1702	1654	1594
Apartament la mansarda				
1597	1550	1505	1462	1409
ZONA B				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
1435	1393	1353	1314	1267
Apartament la parter si etaj 1				
1794	1742	1691	1643	1583
Apartament la etaj intermediar				
1742	1691	1642	1595	1537
Apartament la ultimul etaj				
1691	1642	1594	1643	1492
Apartament la mansarda				
1495	1451	1409	1369	1319
ZONA C				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
1300	1262	1225	1190	1147
Apartament la parter si etaj 1				
1625	1577	1531	1488	1434
Apartament la etaj intermediar				
1577	1531	1487	1445	1392
Apartament la ultimul etaj				
1531	1487	1444	1403	1352
Apartament la mansarda				
1354	1314	1276	1240	1195
ZONA D				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
1038	1008	979	951	916
Apartament la parter si etaj 1				
1298	1260	1223	1189	1145
Apartament la etaj intermediar				
1260	1223	1188	1154	1112
Apartament la ultimul etaj				
1223	1188	1153	1120	1080
Apartament la mansarda				
1081	1050	1019	990	954

ORASUL AGNITA				
ZONA CENTRALA str.Spitalului si str. 1 Decembrie				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
873	848	823	800	771
Apartament la parter si etaj 1				
1092	1060	1029	1000	964
Apartament la etaj intermediar				
1060	1029	999	971	936
Apartament la ultimul etaj				
1029	999	970	943	908
Apartament la mansarda				
910	883	858	833	803
ZONA MEDIANA SI PERIFERICA				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
728	707	686	667	642
Apartament la parter si etaj 1				
910	883	858	833	803
Apartament la etaj intermediar				
883	858	833	809	780
Apartament la ultimul etaj				
858	833	808	833	757
Apartament la mansarda				
758	736	715	694	669
ORASUL AVRIG				
ZONA CENTRALA				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
972	944	917	891	858
Apartament la parter si etaj 1				
1215	1180	1146	1113	1073
Apartament la etaj intermediar				
1180	1146	1112	1081	1041
Apartament la ultimul etaj				
1146	1112	1080	1049	1011
Apartament la mansarda				
1013	983	955	928	894
ZONA STICLA SI COLONIA MARSA				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
731	710	689	670	645
Apartament la parter si etaj 1				
914	887	861	837	807
Apartament la etaj intermediar				
887	861	836	813	783
Apartament la ultimul etaj				
861	836	812	837	760
Apartament la mansarda				
762	739	718	697	672

<b>ORASUL CISNADIE</b>				
zona Cartierul Arhitecților (in proximitatea municipiului Sibiu)				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
2151	2088	2027	1970	1898
Apartament la parter si etaj 1				
2688	2610	2534	2462	2373
Apartament la etaj intermediar				
2610	2534	2460	2391	2304
Apartament la ultimul etaj				
2534	2460	2389	2321	2237
Apartament la mansarda				
2240	2175	2112	2052	1977
<b>ZONA STRAZILOR: CINDRELU, SIBIULUI, SELIMBARULUI si zona A</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
1318	1280	1243	1208	1164
Apartament la parter si etaj 1				
1648	1600	1553	1509	1455
Apartament la etaj intermediar				
1600	1553	1508	1465	1412
Apartament la ultimul etaj				
1553	1508	1464	1509	1371
Apartament la mansarda				
1373	1333	1294	1258	1212
<b>ZONA STRAZILOR: MAGURA, P-TA NOUA, STEJARULUI, TEILOR zonele B, C si D</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
1090	1058	1027	998	962
Apartament la parter si etaj 1				
1362	1322	1284	1247	1202
Apartament la etaj intermediar				
1322	1284	1246	1211	1167
Apartament la ultimul etaj				
1284	1246	1210	1176	1133
Apartament la mansarda				
1135	1102	1070	1040	1002

ORASUL COPSA MICA				
ZONA CENTRALA				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
536	520	505	491	473
Apartament la parter si etaj 1				
670	650	631	613	591
Apartament la etaj intermediar				
650	631	613	595	574
Apartament la ultimul etaj				
631	613	595	578	557
Apartament la mansarda				
558	542	526	511	492
ZONA PERIFERICA				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
412	400	388	377	364
Apartament la parter si etaj 1				
515	500	485	472	455
Apartament la etaj intermediar				
500	485	471	458	441
Apartament la ultimul etaj				
485	471	458	472	428
Apartament la mansarda				
429	417	405	393	379

ORASUL DUMBRAVENI				
ZONA ALEEA DUMBRAVII				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
560	544	528	513	495
Apartament la parter si etaj 1				
700	680	660	642	618
Apartament la etaj intermediar				
680	660	641	623	600
Apartament la ultimul etaj				
660	641	622	605	583
Apartament la mansarda				
584	567	550	535	515
ZONA STRAZII 1 DECEMBRIE				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
415	403	391	380	366
Apartament la parter si etaj 1				
519	504	489	475	458
Apartament la etaj intermediar				
504	489	475	461	445
Apartament la ultimul etaj				
489	475	461	475	432
Apartament la mansarda				
432	420	408	396	382
ORASUL MIERCUREA SIBIULUI				
ZONA DE BLOCURI DE LOCUINTE				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
461	448	435	423	407
Apartament la parter si etaj 1				
577	560	544	528	509
Apartament la etaj intermediar				
560	544	528	513	494
Apartament la ultimul etaj				
544	528	512	498	480
Apartament la mansarda				
481	467	453	440	424

<b>ORASUL OCNA SIBIULUI</b>				
<b>ZONA DE BLOCURI DE LOCUINTE</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
783	760	738	717	691
Apartament la parter si etaj 1				
979	950	922	896	864
Apartament la etaj intermediar				
950	922	895	870	838
Apartament la ultimul etaj				
922	895	869	845	814
Apartament la mansarda				
815	792	769	747	720
<b>ORASUL SALISTE</b>				
<b>ZONA DE BLOCURI DE LOCUINTE</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
593	576	559	543	524
Apartament la parter si etaj 1				
742	720	699	679	655
Apartament la etaj intermediar				
720	699	679	659	635
Apartament la ultimul etaj				
699	679	659	640	617
Apartament la mansarda				
618	600	583	566	545
<b>ORASUL TALMACIU</b>				
<b>ZONA DE VILE</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
1022	992	963	936	902
Apartament la parter si etaj 1				
1277	1240	1204	1170	1127
Apartament la etaj intermediar				
1240	1204	1169	1136	1094
Apartament la ultimul etaj				
1204	1169	1135	1103	1063
Apartament la mansarda				
1064	1033	1003	975	939
<b>ZONA DE BLOCURI DE LOCUINTE P+4E</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol				
868	842	818	795	766
Apartament la parter si etaj 1				
1084	1053	1022	993	957
Apartament la etaj intermediar				
1053	1022	992	964	929
Apartament la ultimul etaj				
1022	992	964	933	902
Apartament la mansarda				
904	877	852	828	798

<b>MEDIUL RURAL</b>				
<b>COMUNA SELIMBAR</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
2225	2160	2097	2038	1964
Apartament la parter si etaj 1				
2781	2700	2621	2547	2455
Apartament la etaj intermediar				
2739	2660	2582	2509	2418
Apartament la ultimul etaj				
2660	2582	2507	2436	2347
Apartament la mansarda				
2318	2250	2184	2123	2045
<b>COMUNELE ORLAT SI SURA MICA</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
297	288	280	272	262
Apartament la parter si etaj 1				
371	360	350	340	327
Apartament la etaj intermediar				
360	350	339	330	318
Apartament la ultimul etaj				
350	339	329	320	308
Apartament la mansarda				
309	300	291	283	273
<b>LOCALITATILE: AGARBICIU, BAZNA, NOCRICH, SLIMNIC, SEICA MARE, ALTANA, APOLDU DE JOS, BLAJEL, BRATEIU, BIERTAN, BRADENI, CARTA, LASLEA, LOAMNES, PORUMBACU DE JOS, TARNAVA, VALEA VIILOR, NOU, SADU, BARGHIS, BRUIU, CHIRPAR, IACOBENI, LUDOS, MARPOD, DEALU FRUMOS, PAUCA, RUSI</b>				
Dupa numar de camere				
1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
Apartament la demisol în				
261	254	246	239	231
Apartament la parter si etaj 1				
340	330	320	311	300
Apartament la etaj intermediar				
324	314	305	296	286
Apartament la ultimul etaj				
308	299	291	282	272
Apartament la mansarda				
272	264	256	249	240

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU CASE DE LOCUIT, APARTAMENTE IN CASE SI CONSTRUCȚII ANEXE

### Consideratii generale pentru toate localitatile

- Valoarea este calculata in LEI / MP Arie construita desfasurata (Ac)
- Daca se cunoaste suprafata utila (Au), aceasta se inmuteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita, dupa formula  $Ac = Au * 1,4$
- Pentru COPERTINE, cu structura metalica, aferente caselor de locuit se utilizeaza valoarea de la constructii anexe cu pereti din beton, caramida, etc diminuata cu 20 %, iar pentru copertinele cu structura de lemn se utilizeaza valoarea de la anexe de lemn, paianta, etc diminuata cu 20%, in functie de zona.
- zona centrala: respectiv zona A din nomenclatorul stadal.
- zona periferica: zonele B, C si D din nomenclatorul stradal.
- **valorile anexelor gospodaresti ale exploatatilor agricole reprezinta 60% din valorile constructiilor anexe.**
- **conform Legii 50/2011:**

#### **Anexe gospodărești**

*Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.*

*În mediul rural din categoria anexelor gospodărești, de regulă fac parte următoarele construcții: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.*

#### **Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole**

*Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.*

- Pentru **poduri** care se pot instraina in mod distinct, valoarea unitara rezulta prin diminuarea cu 10% din valoarea **Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta**, in functie de zona in care este cladirea;
- Pentru casele cu o vechime mai mare de 100 de ani valoarea se diminueaza cu 30 % fata de tabel in functie de zona si materialul din care este executata cladirea. Valorile diminuate se aplica si la anexele gospodaresti;

Valorile se regasesc in tabelele 6.



## MEDIUL URBAN

<b>MUNICIPIUL SIBIU</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona A	3800	3724
	Zona B	3519	3448
	Zona C	3199	3135
	Zona D	2666	2612
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona A	1672	1639
	Zona B	1548	1517
	Zona C	1433	1405
	Zona D	1303	1277
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona A	857	
	Zona B	779	
	Zona C	649	
	Zona D	541	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona A	379	
	Zona B	358	
	Zona C	338	
	Zona D	318	

<b>MUNICIPIUL MEDIAS</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona A	1840	1803
	Zona B	1673	1639
	Zona C	1521	1490
	Zona D	1217	1192
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona A	828	811
	Zona B	753	738
	Zona C	684	671
	Zona D	547	536
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona A	442	
	Zona B	402	
	Zona C	335	
	Zona D	279	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona A	184	
	Zona B	174	
	Zona C	164	
	Zona D	155	
sat Igis se diminueaza valorile cu 50 % fata de zona D			

ORASUL AGNITA			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1010	990
	Zona periferica	918	900
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	455	445
	Zona periferica	413	405
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	782	
	Zona periferica	711	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	101	
	Zona periferica	95	
satele Coves si Ruja se diminueaza valorile cu 25 % fata de zona periferica			

ORASUL AVRIG			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1310	1284
	Zona periferica	1191	1167
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	590	578
	Zona periferica	536	525
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	372	
	Zona periferica	338	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	131	
	Zona periferica	124	
satul Bradu se diminueaza valorile cu 40 % si satele Glamboaca si Sacadate se diminueaza valorile cu 50 % fata de zona periferica			

<b>ORASUL CISNADIE</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1600	1568
	cartierul Arhitectilor	2630	2499
	Zona periferica	1280	1254
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	720	706
	Zona periferica	655	641
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	470	
	Zona periferica	428	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	160	
	Zona periferica	151	
Pentru Satul Cisnadioara se diminueaza valorile cu 30 % fata de zona periferica			
<b>ORASUL COPSA MICA</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	700	686
	Zona periferica	636	624
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	315	309
	Zona periferica	286	281
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	206	
	Zona periferica	187	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	70	
	Zona periferica	66	
satul Copsa sat se diminueaza cu 30 % si satul Tirnavioara se diminueaza cu 50% fata de zona periferica			

<b>ORASUL Dumbraveni</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	700	686
	Zona periferica	636	624
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	315	309
	Zona periferica	286	281
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	206	
	Zona periferica	187	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	70	
	Zona periferica	66	
satul Saros sat se diminueaza cu 35 % si satul Ernea se diminueaza cu 40% fata de zona periferica			

<b>ORASUL Miercurea Sibiului</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	645	632
	Zona periferica	586	575
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	290	284
	Zona periferica	264	259
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	190	
	Zona periferica	172	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	65	
	Zona periferica	61	
satul Apoldu de Sus similar zona periferica si satul Dobarca se diminueaza cu 35% fata de zona periferica			

<b>ORASUL OCNA SIBIULUI</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	990	970
	Zona periferica	900	882
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	446	437
	Zona periferica	405	397
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	291	
	Zona periferica	265	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	99	
	Zona periferica	94	
satul Toparcea se diminueaza cu 30 % fata de zona periferica			
<b>ORASUL SALISTE</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	910	892
	Zona periferica	827	811
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	410	401
	Zona periferica	372	365
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	276	
	Zona periferica	251	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	91	
	Zona periferica	86	
satele Sacel, Sibiel si Gales se diminueaza cu 10 %, satele Vale si Fantanele se diminueaza cu 20 % si satele Aciliu, Amnas, Mag si Crint se diminueaza cu 40% fata de zona periferica			

<b>ORASUL TALMACIU</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1010	990
	Zona periferica	918	900
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	455	445
	Zona periferica	413	405
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	307	
	Zona periferica	279	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	101	
	Zona periferica	95	
satul Talmacel si colonia Talmaciu se diminueaza cu 40 % fata de zona periferica			

## MEDIUL RURAL

zona centrala: respectiv zona A (incadrarea in zona conform HCL)

zona periferica: zonele B, C si D (incadrarea in zona conform HCL)

COMUNELE	CRISTIAN SURA MARE cu sat Hamba SURA MICA cu sat Rusciori
----------	---

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	990	891
	Zona periferica	743	668
	Sate aparținătoare	446	401
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	594	535
	Zona periferica	446	401
	Sate aparținătoare	267	241
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	381	
	Zona periferica	286	
	Sate aparținătoare	172	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	248	
	Zona periferica	186	
	Sate aparținătoare	111	



COMUNELE	JINA RASINARI cu sat Prislop ORLAT POIANA SIBIULUI GURA RIULUI POPLACA RACOVITA cu Sebesu de Sus SADU CARTISOARA TILISCA cu sat Rod
----------	--

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	820	738
	Zona periferica	615	554
	Sate aparținătoare	369	332
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	492	443
	Zona periferica	369	332
	Sate aparținătoare	221	199
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	316	
	Zona periferica	237	
	Sate aparținătoare	142	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	205	
	Zona periferica	154	
	Sate aparținătoare	92	

COMUNELE:	ARPASU DE JOS cu satele: Arpasu de Sus, Nou Roman AXENTE SEVER cu Agarbiciu, Soala BAZNA cu Boian, Velt BOITA cu Lazaret, Lotrioara, Paltin RAU SADULUI SLIMNIC cu Albi, Padureni, Rusi, Veseud SEICA MARE cu Boarta, Buia, Mighindoaia, Petis, Stenea TURNU ROSU cu Sebesu de Jos
-----------	---

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	650	585
	Zona periferica	488	439
	Sate aparținătoare	293	263
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	390	351
	Zona periferica	293	263
	Sate aparținătoare	176	158
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	250	
	Zona periferica	188	
	Sate aparținătoare	113	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	163	
	Zona periferica	122	
	Sate aparținătoare	73	

COMUNELE:	ALTINA cu Benesti, Ghijasa de Sus APOLDU DE JOS cu Singatin BRATEIU cu Buzd BLAJEL cu Paucea, Romanesti CARTA cu Poienita DIRLOS cu Curciu, Valea Lunga LOAMNES cu Alamor, Armeni, Hasag, Mandra, Sadinca NOCRICH cu Fofeldea, Ghijasa de Jos, Hosman, Tichindeal MICASASA cu Chesler, Tapu, Valeni MOSNA cu Nemsă, Alma Vii MOSNA cu Nemsă, Alma Vii PORUMBACU DE JOS cu Porumbacu de Sus, Scorei, Colun, Sarata ROSIA cu Nou, Daia, Casolt, Cornatel, Nucet SEICA MICA cu Sorostin TARNAVA cu Colonia VALEA VIILOR cu Motis VURPAR
-----------	--

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	550	495
	Zona periferica	413	371
	Sate aparținătoare	248	223
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	330	297
	Zona periferica	248	223
	Sate aparținătoare	149	134
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	212	
	Zona periferica	159	
	Sate aparținătoare	95	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	138	
	Zona periferica	103	
	Sate aparținătoare	62	

COMUNELE:	ALMA cu Giacas, Smig ATEL cu Dupus BIERTAN cu Copsa Mare, Richis BIRGHIS cu Apos, Ighisu Vechi, Pelisor, Vecerd, Zlagna BRUIU cu Gherdeal, Somartin CHIRPAR cu Sasausi, Vard, Veseud HOGHILAG cu Prod, Valchid IACOBENI cu Movile, Netus, Noistat, Stejaris LASLEA cu Floresti, Malancrav, Nou Sasesc, Roandala LUDOS cu Gusu MARPOD cu Ilimbav MERGHINDEAL cu Dealu Frumos MIHAILENI cu Metis, Moardas, Ravasel, Salcau PAUCA cu Bogatu Roman, Brosteni, Presaca BRADENI cu Retis, Teline		
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	500	450
	Zona periferica	375	338
	Sate aparținătoare	225	203
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	300	270
	Zona periferica	225	203
	Sate aparținătoare	135	122
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	193	
	Zona periferica	144	
	Sate aparținătoare	87	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	125	
	Zona periferica	94	
	Sate aparținătoare	56	
satul Richis comuna Biertan se incdreaza la zona periferica			

<b>COMUNA SELIMBAR</b> cu Bungard, Mohu si Vestem			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Selimbar	2730	2457
	Sate apartinatoare	1092	983
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Selimbar	1174	1069
	Sate apartinatoare	655	590
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Selimbar	928	
	Sate apartinatoare	418	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Selimbar	546	
	Sate apartinatoare	246	

## VALORI UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TEREN SI CONSTRUCȚII CU DESTINATIA DE CASE DE VACANȚĂ, PENSIUNI SAU HOTELURI IN ZONE TURISTICE

- Valoarea este calculata in LEI / MP Arie construita desfasurata
- Daca se cunoaste suprafata utila aceasta se inmuteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita, dupa formula  $A_c = A_u \cdot 1,4$
- La construcțiile mentionate in titlu, cu mai multe etaje si subsol sau mansarda **locuibile**, valoarea se ia de la parter pe mp  $A_{cd}$  cu următoarele corecții:
  - etaje = 85% din Valoarea / mp  $A_{cd}$  parter
  - mansarda si subsol = 65% din Valoarea / mp  $A_{cd}$  parter

Valorile se regasesc in tabelele 7

Tabelele 7

ZONA: STAȚIUNEA PALTINIS indiferent de unitatea administrativ teritoriala pe raza careia se gaseste (Sibiu, Poplaca, Cristian, Rasinari sau Gura Raului)					
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP )			Tip constructie (lei/mp $A_{cd}$ )	
	Teren de constructii	Teren agricol intravilan	Teren agricol extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	170	80	40	1500	360
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare				750	210
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit				400	

ZONA: LOTRIOARA, CURMATURA					
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP )			Tip constructie (LEI / MP $A_{cd}$ )	
	Teren de constructii	Teren agricol intravilan	Teren agricol extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	65	40	15	1300	360
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare				600	210
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit				400	

<b>ZONA: TOCILE, Livezi-CISNADIOARA, Tropini, Lunca Rasinarului (DJ106 D)</b>					
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP )			Tip construcție (LEI / MP Acd)	
	Teren de constructii	Teren agricol intravilan	Teren agricol extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	90	50	17	1300	360
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare				600	210
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit				400	

<b>ZONA Daia Noua</b>					
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP )			Tip construcție (LEI / MP Acd)	
	Teren de constructii	Teren agricol intravilan	Teren agricol extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	100	55	20	1300	360
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare				600	210
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit				400	

<b>ZONA: VALEA AVRIGULUI, VALEA SADULUI, VALEA MOAȘELOR, VAMA CUCULUI</b>					
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP )			Tip construcție (LEI / MP Acd)	
	Teren de constructii	Teren agricol intravilan	Teren agricol extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	70	35	18	1200	270
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare				550	170
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit				350	

<b>ZONA CAPRARET, BLIDARENI, SARBA</b>					
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP )			Tip construcție (LEI / MP Acd)	
	Teren de constructii	Teren agricol intravilan	Teren agricol extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	37	21	10	650	200
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare				400	150
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit				250	

## VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU HOTELURI SI PENSIUNI IN MEDIUL URBAN SI RURAL

- Valoarea este calculată în LEI / MP Arie construită desfășurată;
- Dacă se cunoaște suprafața utilă aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită, după formula  $A_c = A_u * 1,4$  ;

**Pentru calculul valorii hotelurilor și a pensiunilor se utilizează tabelele 6 (*valori orientative pentru apartamente în case și construcții anexe*) la care se aplică următoarele corecții:**

- **valoare parter** se aplică o creștere de valoare după cum urmează:
  - ✓ 10 % pentru pensiuni;
  - ✓ 20 % pentru hoteluri.
- **valoare etaj I** se aplică o creștere de valoare după cum urmează:
  - ✓ 5 % pentru pensiuni;
  - ✓ 10 % pentru hoteluri.
- **celelalte etaje** se aplică o creștere de valoare după cum urmează:
  - ✓ 2 % pentru pensiuni;
  - ✓ 5 % pentru hoteluri.
- **Mansarda și subsol/demisol, dacă sunt spații locuibile**, se aplică o creștere de valoare după cum urmează:
  - ✓ 2 % pentru pensiuni;
  - ✓ 3 % pentru hoteluri
- **la construcțiile anexe NU** se aplică o creștere de valoare;



## VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE ȘI DE BIROURI

- Valoarea este calculată în LEI / MP Arie construită desfășurată
- Dacă se cunoaște suprafața utilă aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită, după formula  $A_c = A_u \cdot 1,4$
- Valoarea pentru spații comerciale și de birouri/sedii de firmă, **situate în case de locuit, sau apartamente la case de locuit** este identică cu valoarea acestora în funcție de zonă și material de construcție. Aceasta se păstrează și pentru anexe gospodărești.
- Valoarea pentru birouri sau sedii de firmă, amplasate în apartamente, **situate în blocuri de locuințe** este identică cu valoarea acestora în funcție de zonă și nivel și număr de camere.
- Valoarea pentru spațiile comerciale **situate la parterul blocurilor prevăzute ca spații comerciale din proiectare** (în care se desfășoară activități comerciale, de producție, birouri), este cea de la parter 1 cameră.
- Valoare orientativă BOXA și GARAJ reprezintă 40% din valoarea spațiului situat la demisol ținând seama de zonă în care se află acesta și se calculează la metru pătrat arie desfășurată.
- La construcțiile cu mai multe etaje, valoarea pe mp  $A_c$  pentru nivelele superioare suportă următoarele corecții:
  - Valoarea / mp util (etaj I) = 85% din Valoarea / mp  $A_c$  parter;
  - Valoarea / mp util (etaj II și următoarele) = 65% din Valoarea / mp  $A_c$  parter;

Valorile estimate nu se referă și la terenul aferent fie el ocupat sau liber.

## VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU HALE INDUSTRIALE, HALE COMERCIALE, SPAȚII DE DEPOZITARE, COPERTINE ȘI PLATFORME BETONATE

- Valoarea este calculată în LEI / MP Arie construită desfășurată
- Dacă se cunoaște suprafața utilă această se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită, după formula  $Ac=Au*1,4$
- Valoarea orientativă a spațiilor de la subsol/demisol reprezintă 50% din valoarea unitară a construcției situată la parter, ținând seama de zona în care se află acesta și se calculează la metru pătrat arie desfășurată.
- La construcțiile specializate pentru desfășurarea activităților industriale cu mai multe etaje, valoarea pe mp Ac pentru nivelele superioare suportă următoarele corecții:
  - Valoarea / mp util (etaj I) = 85% din Valoarea / mp Ac parter
  - Valoarea / mp util (etaj II și următoarele) = 65% din Valoarea / mp Ac parter

Valorile estimate nu se referă și la terenul aferent fie el ocupat sau liber

Valorile se regăsesc în tabelul 9

Tabelul 9

Localitatea/Zona	Hale industriale cu structura din zidărie sau în cadre din beton prefabricat	Hale industriale moderne, cu structura metalică	Hale de depozitare	Depozite	Anexe, Vestiare și magazine	Copertine	Platforme betonate	Spații/hale comerciale Show room
Mun. Sibiu: zonele A și B	1150	1350	800	650	350	275	65	1500
Mun. Sibiu: zonele C și D	890	1200			275	215	50	
Mun. Mediaș: zonele A și B	650	800	550	500	195	155	35	1200
Mun. Mediaș: zonele C și D					146	150	35	
Or. Avrig și Mârșa	400	550	300	275	117	85	35	900
Or. Agnita								
Or. Cisnădie	650	750	500	480	195	155	35	1200
Or. Copșa Mică	350	440	300	280	105	80	22	900
Or. Dumbraveni								
Or. Miercurea Sibiului								
Or. Ocna Sibiului								
Or. Săliște								
Or. Tâlmăci	550	750	500	480	175	140	35	950
Comunele de pe centura Sibiului: Cristian, Selimbar, Sura Mică și Sura Mare	650	800	550	500	200	155	40	1300
Alte comune	300	400	250	240	125	75	18	500

## VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU HALE AGROZOOTEHNICE

- Valoarea este calculată în LEI / MP Arie construită desfășurată
- Dacă se cunoaște suprafața utilă aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită, după formula  $A_c = A_u \cdot 1,4$
- Pentru copertine și platforme betonate aferente halelor agrozootehnice se utilizează valorile din tabelul 9 diminuate cu 20%.

Valorile estimate nu se referă și la terenul aferent fie el ocupat sau liber

Valorile se regăsesc în tabelul 10

Tabelul 10

Localitatea/Zona	Hale agrozootehnice cu structura cadre din beton prefabricat sau monolit	Hale agrozootehnice cu structura din zidărie de caramida	Hale agrozootehnice (grajduri, silozuri) cu structura din lemn, tabla
Mun. Sibiu	450	320	148
Mun. Mediaș	280	200	95
Or. Avrig	190	145	69
Or. Avrig: colonia Mârșă	170	125	58
Or. Agnita	170	150	69
Or. Cisnădie	220	160	85
Or. Copșa Mică	170	125	58
Or. Dumbraveni	170	125	58
Or. Miercurea Sibiului	170	125	58
Or. Ocna Sibiului	200	150	69
Or. Săliște	200	150	69
Or. Tâlmăci	220	160	80
Comunele de pe centura Sibiului: Cristian, Selimbar, Sura Mică și Sura Mare	220	160	80
Alte comune	130	100	48

## PONDEREA ORIENTATIVĂ ALE SUBANSAMBLEOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII

În situațiile deosebite în care apar doar subansamble constitutive ale unei construcții se vor folosi valorile date în lucrare pentru construcții finalizate (apartamente, case, hale industriale, spații comerciale, birouri, hale agrozootehnice) care se vor pondera conform tabelului de mai jos în funcție de situație.

PONDEREA ORIENTATIVĂ ALE SUBANSAMBLURILOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII exprimată în %.

Valorile pentru se regăsesc în tabelul 11

Tabelul 11

Nr. Crt.	Tip construcție	STADIUL FIZIC AL CONSTRUCȚIEI				Total%
		FUNDAȚII %	LA ROSU Structura în cadre sau zidarie inclusiv acoperis %	FINISAJE Copartimentari interioare, ferestre și uși, tencuieli %	INSTALAȚII Apa, canalizare și electricitate funcționale%	
1	Construcții civile (Case, blocuri și birouri)	10	30	45	15	100
2	Construcții industriale	10	35	40	15	100
3	Construcții agricole	10	48	30	12	100
4	Construcții pt transporturi și telecomunicații cu caracter productiv	10	40	35	15	100
5	Construcții pentru comerț, depozitare	10	50	28	12	100
6	Construcții: Invatamant, știința, cultura și arta; Ocrotirea sănătății, asistența socială, cultura fizică și agrement; Afaceri, administrative; Transporturi și telecomunicații cu caracter civil	10	30	42	18	100

**Modul de apreciere a stadiului de execuție a construcțiilor nefinalizate pentru care se dorește tranzacționarea trebuie luat în considerare în funcție de informațiile din certificatele fiscale și extrasele de carte funciara în care acestea sunt specificate.**

**Modalitatea de calcul se poate aplica și construcțiilor nefinalizate și neintabulate de exemplu în cazul dezbatărilor succesoriale.**

**Exemple de calcul pentru construcții civile (case, blocuri și birouri):**

- dacă este înscrisă în CF o construcție la stadiul de **fundatie** se calculează doar 10 % din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de construcție;
- dacă este înscrisă în CF o construcție la stadiul **la rosu** se calculează cu  $10+30=40\%$  (adică fundatie + structura în cadre sau zidarie inclusiv acoperis) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de construcție;
- dacă este înscrisă în CF o construcție la stadiul cu **finisaje** se calculează cu  $10+30+45=85\%$  (adică fundatie + structura în cadre sau zidarie inclusiv acoperis + copartimentari interioare, ferestre și uși, tencuieli) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de construcție;

Conform Indicatoarele Republicane de consum pentru lucrările de construcții, cunoscute sub denumirea indicatoarelor **C ; Ts ; E ; I ; S ; Tf ; Ac ; Iz ; M ; V ; D** etc. publicate de către I.N.C.E.R.C. precum și a **Normativele P187 /1987 , C 140/1987 , I 18 / 1984** care indică structura devizelor pe categorii de lucrări **PONDERAREA FUNDATIEI** în cadrul structurii de rezistență este între **10% și 20%**, mai mare la construcțiile industriale, agricole, de depozitare, comerciale și construcții civile cu regim de înălțime peste P+2E și mai mică pentru construcțiile civile până la regim de înălțime P+2E.

**Valorile pentru construcțiile speciale**, care nu sunt frecvent tranzacționate și care nu au fost estimate în prezenta lucrare, de natură spații administrative / socioculturale / de expoziții / invatamant (de ex: camine culturale, săli de spectacole, clădiri pentru invatamant, etc), spații pentru competiții sportive (de ex: săli de sport, stadioane, piste, piscine etc.), spații culturale (de ex: biserici, clădiri de cult, etc), construcții industriale specializate (de ex: castele de apă, bazine, rezervoare, etc) sunt cele de tranzacționare indiferent de forma de tranzacționare (licitații, executări, insolvența, etc.).