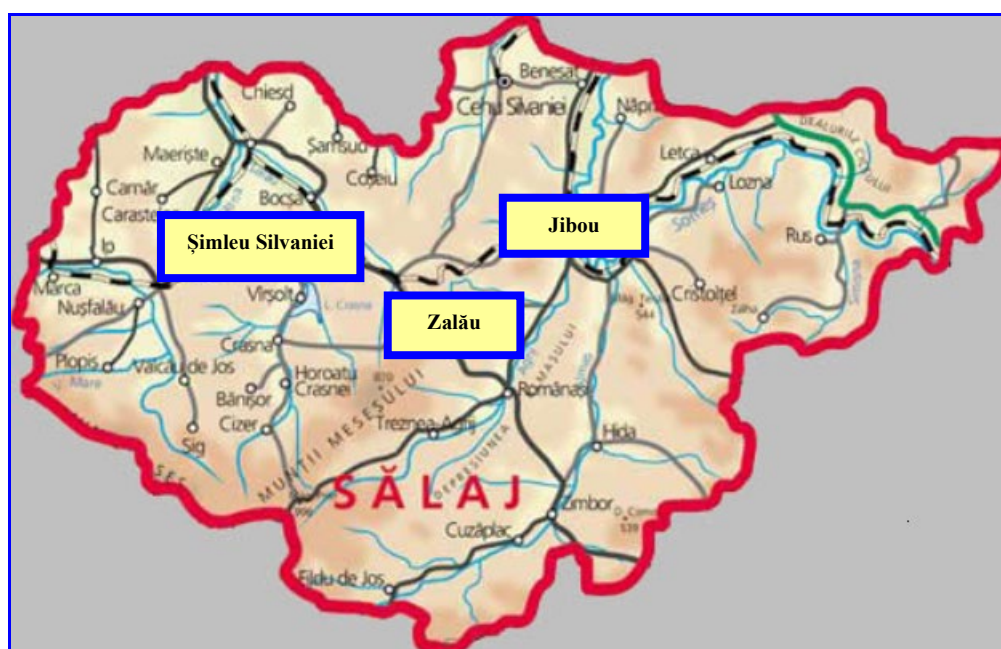


# STUDIU DE PIAȚĂ

## FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ



**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ**

**Valabilitate: începând cu 01.07.2023**

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării începând cu 01.07.2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

## STUDIUL DE PIAȚĂ

(sinteza)

1. Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ
2. Executant	NAPOCA BUSINESS SRL
3. Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Sălaj
4. Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării începând cu 01.07.2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.
5. Baza de elaborarea a studiului de piață	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant;</li><li>◆ Recomandări ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal.</li></ul>
6. Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ potrivit art.111 alin. (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal "camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind <b>valorile minime</b> consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.";</li><li>◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) <b>valorile / prețurile minime</b> (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate recent pe piața imobiliară și selectate din sursele de informații disponibile;</li><li>◆ conform recomandărilor ANEVAR, valoarea minimă (menționată mai sus) reprezintă un "tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal";</li><li>◆ <b>pieța imobiliară</b> reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;</li><li>◆ <b>studiul de piață a fost întocmit prin</b> (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare</b> consemnate recent pe piața imobiliară (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);</li><li>○ <b>culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime din oferte</b></li></ul></li></ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

	<b>(neajustate) de piață</b> (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), consemnate recent pe piața imobiliară.
<b>7. Perioada elaborării studiului de piață</b>	MARTIE – IUNIE 2023
<b>8. Perioada de valabilitate a studiului de piață</b>	Valabil începând cu 01.07.2023, după aprobarea de către Beneficiar.
<b>9. Declarația de conformitate</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ studiul de piață a fost elaborat în conformitate cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal, precum și cu cerințele Beneficiarului.</li><li>◆ evaluatorul a respectat Codul Etic al profesiei de evaluator.</li></ul>
<b>10. Rezultatele studiului de piață</b>	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Sălaj, delimitate pe baza elementelor convenite cu Beneficiarul, conform cerințelor acestuia.

**Ing. Alexandru Gliga**

Expert-evaluator

Membru Acreditat EPI ANEVAR

Nr. legitimație 12920



# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

## STUDIU DE PIAȚĂ FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ

### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ

- ◆ Termenii de referință, care au stat la baza elaborării studiului de piață, au fost agreeți cu reprezentanții Beneficiarului (fiind parte integrantă a contractului de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant) și ajustați/actualizați conform solicitărilor Beneficiarului, respectiv:

<b>Client/Beneficiar</b>	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ (CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ)
<b>Executant</b>	NAPOCA BUSINESS SRL / evaluator Gliga Alexandru (nr. leg. 12920)
<b>Obiectul studiului de piață</b>	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ
<b>Scopul studiului de piață</b>	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri (minime) recente de pe piața imobiliară a județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ și este destinat utilizării începând cu 01.07.2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ.
<b>Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață, natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ prezentul studiu de piață a luat în considerare Recomandările ANEVAR privind elaborarea studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal;</li><li>◆ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;</li><li>◆ sintagma legislativă și recomandările mai sus menționate desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) prețurile minime recente consemnate pe piața imobiliară specifică și ofertele (neajustate) de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;</li><li>◆ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;</li><li>◆ studiul de piață este întocmit prin (în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):</li></ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

	<ul style="list-style-type: none"><li>○ culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate recent pe piața imobiliară (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);</li><li>○ culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime din oferte (neajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), consemnate recent pe piața imobiliară.</li></ul>
<b>Perioada elaborării</b>	MARTIE – IUNIE 2023
<b>Moneda de referință</b>	rezultatele sunt exprimate în LEI
<b>Data de referință a valorilor selectate</b>	IUNIE 2023, cu valabilitate începând cu 01.07.2023, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață (conform precizărilor din Codul Fiscal).
<b>Structurarea zonelor imobiliare și a tipurilor de proprietate imobiliară</b>	<p>Studiul de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone imobiliare delimitate), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ terenuri extravilan (agricol sau neagricol);</li><li>◆ păduri, livezi, vii (în exploatare);</li><li>◆ terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);</li><li>◆ case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);</li><li>◆ case de vacanță și cabane (cu teren aferent);</li><li>◆ apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);</li><li>◆ spații comerciale;</li><li>◆ spații pentru birouri și/sau administrative;</li><li>◆ spații cu destinație industrială și/sau logistică;</li><li>◆ anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcări, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.).</li></ul> <p>Zonele imobiliare delimitate sunt convenite cu reprezentanții Destinatarii (acestea nu reprezintă zona pentru impozitarea proprietăților imobiliare).</p> <p>Forma și gradul de detaliere al studiului de piață a fost convenit cu reprezentanții Beneficiarului, astfel încât acesta să fie un instrument facil de utilizat în scopul pentru care a fost comandat și realizat.</p> <p>Pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietăți imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus.</p>
<b>Sursa informațiilor pe care se bazează studiul</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite via email;</li><li>◆ date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.);</li></ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

<b>de piață</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ date din baza de date a Executantului;</li><li>◆ date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;</li><li>◆ date din mass-media locale și naționale;</li><li>◆ date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);</li><li>◆ date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);</li><li>◆ date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.</li></ul>
<b>Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);</li><li>◆ valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, executări silite etc. – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții);</li><li>◆ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;</li><li>◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și acesta se poate tranzacționa / transfera;</li><li>◆ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai Beneficiarului, reprezentanți ai autorităților locale, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;</li><li>◆ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;</li><li>◆ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;</li></ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.</li></ul>
<b>Restricții de utilizare, difuzare și publicare a studiului de piață</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Destinatarul studiului de piață decide, în condițiile legii, dacă studiul de piață (parte din acesta sau orice referire la acesta) poate fi publicat și/sau transmis unor terți;</li><li>◆ valorile sunt exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;</li><li>◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;</li><li>◆ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea / acuratețea surselor de informare și de condițiile recente ale pieței imobiliare;</li><li>◆ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netrătând cazurile particulare, speciale și/sau atipice.</li></ul>

- ◆ Alte precizări și elemente de corelare / conformare cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal:
  - valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, combinări de întreprinderi etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) și/sau relativ la alte procese de evaluare (așa cum acestea sunt definite în SEV / ANEVAR);
  - studiul de piață nu conține valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți, punctual/specific, conform SEV / ANEVAR;
  - studiul de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011 și SEV / ANEVAR;
  - cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică);
  - tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în SEV / ANEVAR, în vigoare;
  - studiul de piață s-a realizat la nivel general al piețelor / zonelor imobiliare specifice (convenite cu reprezentanții Destinatarului) și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată;
  - 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.

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

## 2. ZONAREA PIETEI IMOBILIARE / LOCALITĂȚILOR

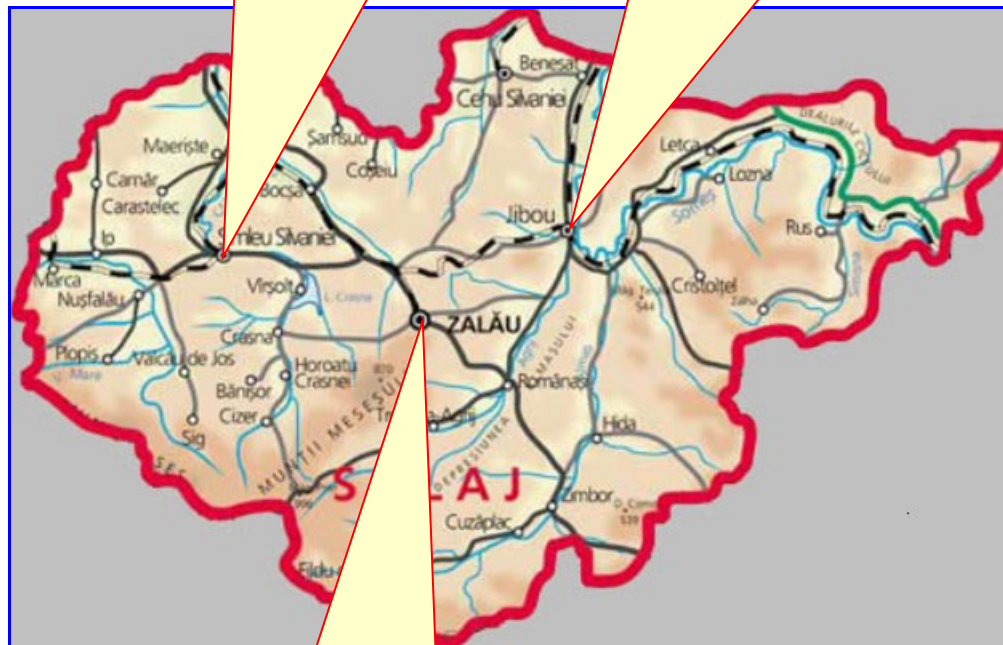
- ◆ Piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului;
- ◆ În urma studiului pieței imobiliare la nivelul județului Sălaj, s-a convenit / operat cu reprezentanții Beneficiarului, o zonare a pieței imobiliare la nivel general și la nivel de localitate, acolo unde a fost considerat necesar și adecvat – zonare în orașe și pe grupuri de localități rurale și tipuri de proprietăți imobiliare (structurate conform tabelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
- ◆ Zonarea pieței imobiliare s-a operat în funcție de comportamentul mediu-general, tipurile de proprietăți imobiliare și nivelul valoric / de prețuri al sub-piețelor imobiliare identificate;
- ◆ Sinteza zone imobiliare (grupate pe zonele aferente circumscripțiilor Judecătoriilor din județul Sălaj):

### ȘIMLEU SILVANIEI

- ◆ Șimleul Silvaniei: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.

### JIBOU

- ◆ Jibou: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.



### ZALĂU

- ◆ Zalău: zone imobiliare / cartiere și tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități din proximitatea municipiului Zalău: tipuri de proprietăți imobiliare;
- ◆ Localități rurale: grupuri de localități și tipuri de proprietăți imobiliare.



## 3. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

- ◆ Prezentarea datelor: prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone):
  - apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);
  - terenuri intravilan;
  - case, case de vacanță și cabane (cu teren și cu anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);
  - spații comerciale, spații pentru birouri și/sau administrative;
  - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
  - anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcări, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.)
  - terenuri extravilane (agricole, neagricole, vii-livezi și păduri).
  - notă: pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice; benzinării; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; terenuri mlăștinoase; luciu de apă; ferme piscicole etc.).
- ◆ Surse de informare:
  - date de la birouri notariale;
  - date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.);
  - date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;
  - date de pe site-urile de imobiliare și din mass-media locale și naționale;
  - date din baza de date a Executantului;
  - date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari, executori judecătorești, lichidatori etc.);
  - date identificate în cadrul cercetării de piață;
  - date din reviste de specialitate (reviste și alte publicații ale agențiilor imobiliare, reviste și alte publicații ale asociațiilor de experți care au legătură cu piața imobiliară etc.), programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor și date de la experți care activează pe piața imobiliară specifică.
- ◆ Analiza și selectarea valorilor:
  - în urma colectării, sintetizării și analizării datelor obținute (care nu sunt considerate exhaustive) din sursele de informare menționate mai sus, s-au selectat valorile / prețurile recente minime consemnate / identificate pe piața imobiliară specifică (pe zonele imobiliare și tipurile de proprietăți imobiliare delimitate în cadrul studiului de piață, structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
  - în procesul de selectare a valorilor minime s-a ținut cont și de următoarele:
    - toate datele obținute au fost tratate cu prudență, fiind eliminate cele care nu erau în concordanță cu premisele studiului de piață;
    - datele obținute (inclusiv cele din ofertele de pe piața imobiliară) au fost prelucrate focalizat pe nivelul valoric minim (conform prevederilor din Codul Fiscal), luând în considerare uzanțele și

## NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

---

- comportamentul mediu al participanților de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice, delimitate;
- unele date obținute au fost utilizate coroborat, ca bază pentru selectarea valorilor (minime/minimale) elementelor componente ale proprietăților imobiliare (teren și diferite tipuri de construcții);
  - zonele imobiliare delimitate, convenite cu reprezentanții Destinatarului, au fost diferențiate în funcție de unele tipuri de proprietăți imobiliare și nivelul de activitate de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice.
- există posibilitatea ca pe piața imobiliară specifică să existe consemnate și alte date decât cele colectate, sintetizate și analizate în cadrul prezentului studiu de piață (din motive care țin de ne-transparenta pieței imobiliare și a entităților care dețin legal date aferente tranzacțiilor imobiliare), care pot oferi o indicație diferită a unor valori minime față de cele selectate în cadrul prezentului studiu de piață.

#### **4. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ ȘI CONCLUZII**

Rezultatele studiului de piață se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru Beneficiar, acestea fiind prezentate în tabelele anexe, pe localități și/sau zone imobiliare și/sau tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minim / minimal consemnat al intervalului de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în conceptul de piață imobiliară specifică și termenii de referință ai studiului de piață).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- ◆ valorile sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;
- ◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ◆ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare și de condițiile / nivelul valoric (minim) recent al pieței imobiliare;
- ◆ valorile selectate se referă / tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță și nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare (cazurile particulare, speciale și/sau atipice);
- ◆ cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică) și nici ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, combinări de întreprinderi etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții);
- ◆ rezultatele și concluziile din prezentul studiu de piață nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general);

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

Pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau situații de transfer de drept de proprietate pentru proprietăți imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus – asemenea situații vor fi tratate conform prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor în formă autentică.

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

### **1. Generalități**

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

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

- ◆ Apartamente:
  - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate în funcție de suprafața utilă (Su);
  - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate și cu utilități funcționale;
- ◆ Teren intravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
  - tipul terenului – intravilan (inclusiv ”curți-contrații extravilan”, cum sunt menționate în unele documente) – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcții
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpSd) în funcție de tipul construcției și soluția constructivă, astfel:
    - case (inclusiv anexe utilizate rezidențial, cabane și case de vacanță) și semiduplexuri (după caz, acestea pot fi tratate și ca ”apartament / Su în casă”);
    - spații comerciale, spații de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
    - spații industriale/agro-industriale/logistice;
    - garaje individuale sau comune, situate la subsol, demisol sau supraterane;
    - anexe: șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri / acoperișuri / terase de clădire, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc..

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

---

- tipul construcției și Sd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „locuibile” / „exploatabile”: finalizate, cu utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- ◆ Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, astfel:
    - teren extravilan ”agricol” (arabil/productiv etc.);
    - teren extravilan ”neagricol” (pășuni, fânețe etc.);
    - teren extravilan ”livadă, vie” (în exploatare);
    - teren extravilan „pădure” (în exploatare).
  - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).

### 3. Note / precizări (elemente rezultate din datele de piață colectate, care relevă uzanțele și comportamentul mediu al participanților de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice, delimitate)

- ◆ valorile selectate (pentru apartamente și alte tipuri de construcții) includ și valoarea cotelor părți indivize comune, dar nu includ valoarea cotei părți de teren în proprietate;
  - ◆ în cazul în care suprafața construcției nu este menționată / identificată în documente oficiale, se recomandă întocmirea documentației cadastrale specifice, pentru evidențierea suprafețelor aferente proprietății imobiliare în speță;
  - ◆ pentru construcțiile edificate din materiale diferite (de exemplu: cărămidă și văioagă; cărămidă și lemn), valorile se vor selecta separat, pentru fiecare tip de material, pentru suprafața desfășurată edificată din materialul respectiv; în cazul în care nu se pot decela / nu se cunosc suprafețele edificate din materiale diferite, la suprafața desfășurată totală se va aplica media valorilor unitare aferente fiecărui tip de material;
  - ◆ pentru elementele / părțile de construcție, cu destinație rezidențială, dispuse la subsol, demisol sau mansardă, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu minus 25% pentru subsol, cu minus 15% pentru demisol și cu minus 10% pentru mansardă (această ajustare este relevantă de comportamentul mediu al participanților pe piața imobiliară specifică);
  - ◆ ca situații de excepție, pentru toate tipurile de construcții, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu:
    - minus 10%: pentru construcțiile edificate în perioada 1990-2000, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
    - minus 15%: pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
    - minus 15%: pentru construcțiile cu recepție parțială – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate (extras de CF, proces-verbal de recepție parțială etc.);
    - minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
-

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

---

- minus 30%: pentru construcțiile edificate înainte de 1950, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 10%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de ”semifinisat” / ”gri” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 30%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de ”roșu” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate.
- ◆ ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan”, dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la orașe și la localitățile limitrofe acestora, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă (orientativ, mai mare de 100 m) față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: curent electric, apă, gaz, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, susținută / completată (obligatoriu) de adeverințe / adrese, după caz, de la autoritățile locale și furnizorii de utilități (curent electric, apă, gaz, canalizare) – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana ”fără utilități în apropiere”);
- ◆ valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (afert locației în speță, din coloana ”...până la 1.000 mp”) x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana ”...până la 1.000 mp”, afert locației / zonei imobiliare în speță).

#### 4. Modul de utilizare a tabelor valorice

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
  - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
  - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după PAD, indexul orientativ de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
  - se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe etc.;
  - se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea aferentă proprietății în speță.
- ◆ calculul valorii aferente proprietății imobiliare în speță se face după algoritmul:

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

#### Obs.:

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



**CONTACT**

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
tel. mobil: +40.799.800.041; +40.799.800.042; +40.730.011.935  
napoca.b@gmail.com  
www.napocabusiness.ro

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

**Vă mulțumim!**

ANEXA NR.1																			
FONDUL IMOBILIAR JUD. SĂLAJ																			
Valabil începând cu iulie 2023																			
NR. CRT.	CIRCUMSCRIPȚIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	VALORI																
			Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Construcții					Teren extravilan				
						Suprafața până la 1.000 mp	Suprafața cuprinsă între 1.001-2.500 mp	Suprafața peste 2.500 mp	Fără utilități în apropiere	Casă (lemn, chirpici, văioagă)	Casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Spații comerciale (orice tip de spațiu comercial)	Spații industriale (indiferent de structură)	Garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	Agricol	Neagricol	Livadă/Vie	Pădure
lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp			
<b>ORAȘE / LOCALITĂȚI</b>																			
1	ZALĂU	ZALĂU - ZONA 1 - Centrală	3.700	3.500	3.400	340	160	100		600	2.400	3.000	900	540	350	2,2	1,1	2,3	1,9
		ZALĂU - ZONA 2 - Mediană	3.300	3.400	3.500	180	90	90		600	2.400	3.000	900	540	350	2,2	1,1	2,3	1,9
		ZALĂU - ZONA 3 - Periferică, industrială și Stâna	3.300	3.600	3.400	130	80	40	20	600	2.400	3.000	900	540	350	2,2	1,1	2,3	1,9
2	ȘIMLEU SILVANIEI	ȘIMLEU SILVANIEI	2.100	2.600	2.700	110	70	40	20	600	1.200	1.500	900	540	350	2,2	1,1	2,3	1,9
		loc. aparținând orașului Șimleu Silvaniei: BIC, CEHEI, PUSTA	1.600	2.000	2.000	80	50	30	15	450	900	1.100	700	410	260	2,2	1,1	2,3	1,9
3	JIBOU	JIBOU	2.000	2.000	1.800	80	80	30	15	600	1.500	1.500	600	540	350	2,2	1,1	2,3	1,9
		satele aparținând orașului Jibou: CUCEU, HUSIA, RONA, VAR	1.500	1.500	1.400	60	60	20	10	450	1.100	1.100	500	410	260	2,2	1,1	2,3	1,9
		CEHU SILVANIEI	2.000	2.000	1.800	80	80	30	15	600	1.500	1.500	600	540	350	2,2	1,1	2,3	1,9
		satele aparținând orașului Cehu Silvaniei: HOROATU CEHULUI, MOTIȘ, NADIȘ, ULCIUG	1.500	1.500	1.400	60	60	20	10	450	1.100	1.100	500	410	260	2,2	1,1	2,3	1,9
<b>SATE / COMUNE</b>																			
4	ZALĂU	comune: CRIȘENI, HERECLEAN	1.300	1.300	1.300	50	30	20	10	290	750	1.100	880	260	120	1,5	0,8	1,6	1,9
		satele aparținând comunelor: CRIȘENI, HERECLEAN	980	980	980	38	23	15	8	220	560	830	660	200	90	1,5	0,8	1,6	1,9
		comune: BOCȘA, MESEȘENII DE JOS, ROMĂNAȘI	1.300	1.300	1.300	50	30	15	8	290	750	1.100	880	260	120	1,5	0,8	1,6	1,9
		satele aparținând comunelor: BOCȘA, MESEȘENII DE JOS, ROMĂNAȘI	980	980	980	38	23	11	6	220	560	830	660	200	90	1,5	0,8	1,6	1,9
		comune: AGRIJ, BUCIUMI, COȘEIU, DOBRIN, MIRȘID, ȘAMȘUD, TREZNEA	1.300	1.300	1.300	12	12	8	4	290	630	730	380	260	120	1,1	0,6	1,2	1,3
		satele aparținând comunelor: AGRIJ, BUCIUMI, COȘEIU, DOBRIN, MIRȘID, ȘAMȘUD, TREZNEA	980	980	980	9	9	6	3	220	470	550	290	200	90	1,1	0,6	1,2	1,3
5	ȘIMLEU SILVANIEI	comune: NUȘFALĂU	1.300	1.300	1.300	50	30	15	8	290	750	1.100	880	260	120	1,5	0,8	1,6	1,9
		satele aparținând comunei: NUȘFALĂU	980	980	980	38	23	11	6	220	560	830	660	200	90	1,5	0,8	1,6	1,9
		comune: BOBOTA, IP, PERICEI, SĂRMĂȘAG, VÂRȘOLT	1.300	1.300	1.300	12	12	8	4	290	630	730	380	260	120	1,1	0,6	1,2	1,3
		satele aparținând comunelor: BOBOTA, IP, PERICEI, SĂRMĂȘAG, VÂRȘOLT	980	980	980	9	9	6	3	220	470	550	290	200	90	1,1	0,6	1,2	1,3
		comune: BĂNIȘOR, BOGHIȘ, CAMĂR, CARASTELEC, CHIEȘD, CIZER, CRASNA, HALMĂȘD, HOROATU CRASNEI, MARCA, MĂERIȘTE, PLOPIȘ, SĂG, VALCĂU DE JOS	1.000	1.000	1.000	10	10	8	4	290	650	730	380	260	120	1,1	0,6	1,2	1,3
		satele aparținând comunelor: BĂNIȘOR, BOGHIȘ, CAMĂR, CARASTELEC, CHIEȘD, CIZER, CRASNA, HALMĂȘD, HOROATU CRASNEI, MARCA, MĂERIȘTE, PLOPIȘ, SĂG, VALCĂU DE JOS	750	750	750	8	8	6	3	220	490	550	290	200	90	1,1	0,6	1,2	1,3
6	JIBOU	comune: SĂNMIHAIU ALMAȘULUI, ZIMBOR	1.300	1.300	1.300	50	30	15	8	290	750	1.100	880	260	120	1,5	0,8	1,6	1,9
		satele aparținând comunelor: SĂNMIHAIU ALMAȘULUI, ZIMBOR	980	980	980	38	23	11	6	220	560	830	660	200	90	1,5	0,8	1,6	1,9
		comune: GĂLGĂU, HIDA, ILEANDA, LETCA, LOZNA, RUS, SURDUC	1.300	1.300	1.300	12	12	8	4	290	630	730	380	260	120	1,1	0,6	1,2	1,3
		satele aparținând comunelor: GĂLGĂU, HIDA, ILEANDA, LETCA, LOZNA, RUS, SURDUC	980	980	980	9	9	6	3	220	470	550	290	200	90	1,1	0,6	1,2	1,3
		comune: ALMAȘU, BĂBENI, BĂLAN, BENESAT, CREACA, CRISTOLT, CUZĂPLAC, DRAGU, FILDU DE JOS, GĂRBOU, NĂPRADEA, POIANA BLENCHII, SĂLĂȚIG, ȘIMIȘNA, SOMEȘ-ODORHEI, ZALHA	1.000	1.000	1.000	10	10	8	4	290	650	730	380	260	120	1,1	0,6	1,2	1,3
		satele aparținând comunelor: ALMAȘU, BĂBENI, BĂLAN, BENESAT, CREACA, CRISTOLT, CUZĂPLAC, DRAGU, FILDU DE JOS, GĂRBOU, NĂPRADEA, POIANA BLENCHII, SĂLĂȚIG, ȘIMIȘNA, SOMEȘ-ODORHEI, ZALHA	750	750	750	8	8	6	3	220	490	550	290	200	90	1,1	0,6	1,2	1,3



**INDEX STRĂZI ZALĂU**

Note:

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

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
1	Piața	1 Decembrie 1918	1
2	Strada	1 Mai	1
3	Strada	22 Decembrie 198	1
4	Strada	9 Mai	1
5	Strada	Ady Endre	1
6	Strada	Aiudului	2
7	Strada	Alexandru Lăpușneanu	3
8	Strada	Alexandru Aciu	2
9	Strada	Alexandru Averescu	3
10	Strada	Alexandru cel Bun	2
11	Strada	Alexandru Ioan Cuza	3
12	Strada	Alexandru Philippide	3
13	Strada	Alexandru Vlahuță	3
14	Aleea	Alimpiu Barbulovici	2
15	Strada	Alunului	2
16	Strada	Ana Ipătescu	2
17	Strada	Anatol Baconski	3
18	Strada	Andrei Mureșanu	1
19	Strada	Andrei Saguna	1
20	Strada	Anton Pann	3
21	Strada	Aradului	2
22	Strada	Argesului	2
23	Strada	Arinei	3
24	Strada	Armand Calinescu	3
25	Strada	Armatei	2
26	Strada	Armoniei	1
27	Strada	Artarului	3
28	Strada	Artur Vâitoianu	3
29	Aleea	Astrei	1
30	Strada	Avram Iancu	2
31	Strada	Bacăului	2
32	Strada	Băii	1
33	Strada	Begoniilor	2
34	Strada	Bogdan Petriceicu Hașdeu	2
35	Strada	Brădetului	2
36	Aleea	Bradului	2
37	Strada	Brândușelor	2
38	Strada	Brașovului	2
39	Strada	Bucureștiului	2
40	Strada	Buday Nagy Antal	2
41	Strada	Bujorilor	3
42	Strada	C. D. Gherea	2
43	Strada	Camil Baltazar	2
44	Strada	Câmpului	3
45	Strada	Căpitan Maxim D. Constantin	1
46	Strada	Căprioarei	2
47	Strada	Careiului	2
48	Strada	Carpenului	3
49	Strada	Cascadei	3
50	Strada	Castanilor	3
51	Strada	Cătinei	3
52	Strada	Centura	3
53	Strada	Cerbului	2
54	Strada	Cetății	3
55	Strada	Cetinei	3
56	Strada	Cimitirului	3
57	Strada	Ciocârliei	2
58	Strada	Cireșului	3
59	Strada	Cloșca	1
60	Strada	Cocorului	3

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
61	Strada	Codrului	3
62	Strada	Colinei	3
63	Strada	Coniferelor	3
64	Strada	Constantei	2
65	Strada	Constantil Alexandru Rosetti	3
66	Strada	Constantin Angelescu	3
67	Strada	Constantin Argetoianu	3
68	Strada	Constantin Brâncoveanu	3
69	Strada	Corneliu Coposu	2
70	Strada	Craiovei	2
71	Strada	Crângului	1
72	Strada	Crinului	1
73	Strada	Crîșan	1
74	Strada	Dacia	2
75	Strada	Daliilor	3
76	Aleea	Dealului	3
77	Strada	Decebal	3
78	Strada	Deleni	3
79	Strada	Depozitelor	3
80	Aleea	Despina Doamna	3
81	Strada	Digului	3
82	Strada	Dimitrie Cantemir	2
83	Strada	Dimitrie Strudza	3
84	Aleea	Domnița Balșa	3
85	Aleea	Domnița Elenca	3
86	Strada	Dr. Ioan Pușcaș	1
87	Strada	Drumul Sării	3
88	Strada	Dudului	3
89	Strada	Dumbrava	2
90	Strada	Dumbrăvița	2
91	Strada	Dumitru Mărgineanu	3
92	Strada	Dunării	2
93	Strada	Elena Pop	3
94	Strada	Emil Botta	3
95	Strada	Emil Cioran	3
96	Strada	Episcopiei	3
97	Strada	Eugen Ionescu	3
98	Strada	Fabricii	3
99	Strada	Făgetului	2
100	Strada	Făgului	3
101	Strada	Frasinului	3
102	Strada	Freziilor	2
103	Strada	Fundătura	3
104	Strada	Galațiului	2
105	Strada	Gara Veche	2
106	Strada	Gării	3
107	Strada	Garofiței	3
108	Strada	General Dragalina	2
109	Strada	George Bacovia	2
110	Strada	George Călinescu	2
111	Strada	George Coșbuc	3
112	Strada	Gheorghe Bujor	2
113	Strada	Gheorghe Doja (Clujului)	2
114	Strada	Gheorghe Lazăr	1
115	Strada	Gheorghe Pop de Băsești	3
116	Strada	Gheorghe Pop de Oarța	3
117	Strada	Gheorghe Șincai	3
118	Strada	Ghioceilor	2
119	Strada	Giurgiului	2
120	Strada	Goronului	3
121	Strada	Hătegului	2
122	Strada	Horea	1
123	Strada	Hunedoarei	2
124	Strada	Ialomitei	3
125	Strada	Iancu de Hunedoara (zona str. Stefan cel Mare)	2
126	Strada	Iasomieii	3
127	Strada	Iașului	2
128	Strada	Industriei	3
129	Strada	Ioan Ardelean	3
130	Strada	Ioan Mango	3
131	Strada	Ioan Nichita	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
132	Strada	Ioan Slavici	1
133	Strada	Ion Agârbiceanu	3
134	Strada	Ion Barbu	2
135	Strada	Ion Caraion	3
136	Strada	Ion Creangă	2
137	Strada	Ion Ghica	3
138	Strada	Ion Neculce	3
139	Strada	Irișilor	3
140	Strada	Iulian Domșa	3
141	Strada	Iuliu Coroianu	2
142	Piața	Iuliu Maniu	1
143	Strada	Iuliu Suci	3
144	Strada	Izvorului	3
145	Strada	Jderului	3
146	Strada	Kincs Gyula	3
147	Aleea	Kiss Karoly	2
148	Strada	Kossuth Lajos	1
149	Aleea	Lacului	2
150	Strada	Lalelor	2
151	Strada	Lascăr Catargiu	3
152	Strada	Lazuri	3
153	Strada	Leontin Ghergariu	2
154	Piața	Libertății	2
155	Aleea	Liliacului	2
156	Strada	Livezilor	3
157	Strada	Liviu Rebreanu	1
158	Strada	Localitatea Stâna	3
159	Strada	Lt. Col. Pretorian	3
160	Strada	Lt. Col. T. Moldoveanu	2
161	Strada	Lucian Blaga	2
162	Strada	Luminiișului	3
163	Strada	Luncii	3
164	Strada	Lupului	3
165	Strada	Măciesilor	2
166	Strada	Macilor	3
167	Strada	Magnoliei	3
168	Strada	Măgurice	3
169	Strada	Mălinului	2
170	Aleea	Margaretelor	2
171	Aleea	Maria Doamna	3
172	Aleea	Marin Preda	2
173	Strada	Marin Sorescu	3
174	Strada	Matei Basarab	2
175	Strada	Matei Corvin	2
176	Strada	Maxim Gorki	2
177	Strada	Merilor	3
178	Strada	Meseș	2
179	Aleea	Mesteacănului	2
180	Strada	Meteorologiei	3
181	Strada	Mihai Eminescu	2
182	B-dul	Mihai Viteazul	1
183	Strada	Mihail Kogălniceanu	3
184	Strada	Mihail Sadoveanu	2
185	Strada	Mikos Wesselényi	3
186	Strada	Mioriței	3
187	Strada	Mircea cel Bătrân	2
188	Strada	Mircea Eliade	2
189	Strada	Miron Radu Paraschivescu	3
190	Strada	Moigradului	3
191	Strada	Molidului	3
192	Strada	Morii	2
193	Strada	Movileștilor	3
194	Aleea	Narciselor	2
195	Aleea	Năzuinței	1
196	Strada	Nichita Stănescu	3
197	Strada	Nicolae Bălcescu	2
198	Strada	Nicolae Iorga	3
199	Strada	Nicolae Labiș	3
200	Strada	Nicolae Titulescu	1
201	Strada	Nouă	1
202	Aleea	Nucilor	1

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
203	Strada	Nuferilor	2
204	Strada	Oborului	2
205	Strada	Octavian Goga	1
206	Strada	Ogorului	3
207	Strada	Olarilor	2
208	Strada	Onului	3
209	Strada	Oradei	3
210	Strada	Păcii	1
211	Strada	Pădureni	3
212	Strada	Pădurii	3
213	Strada	Pârâului	3
214	Strada	Parcului	1
215	Strada	Părului	3
216	Strada	Păstorilor	3
217	Strada	Pescarilor	2
218	Strada	Petre Dulfu	3
219	Strada	Petre Ispirescu	2
220	Strada	Petri Mor	3
221	Strada	Petru Rareș	2
222	Strada	Pictor Ioan Sima	2
223	Strada	Pietriș	2
224	Aleea	Pinului	3
225	Strada	Plevnei	3
226	Strada	Plopului	3
227	Strada	Poienitei	3
228	Strada	Pomilor	2
229	Strada	Ponoarelor	3
230	Strada	Porolissum	1
231	Strada	Primăverii	3
232	Strada	Prunilor	2
233	Strada	Rândunicii	3
234	Strada	Războieni	3
235	Aleea	Ritmului	1
236	Strada	Romană	3
237	Aleea	Rozelor	2
238	Strada	Salamon Jozsef	2
239	Strada	Salcânilor	2
240	Strada	Salciei	3
241	Strada	Sârmas	3
242	Strada	Sfânta Vineri	2
243	Strada	Simion Bărnuțiu	1
244	Strada	Simion Oros	1
245	Strada	Șipotului	3
246	Strada	Slt. Tușer Teodor	2
247	Aleea	Soarelui	3
248	Strada	Someșului	3
249	Strada	Spicului	3
250	Strada	Stadionului	2
251	Strada	Stânei	3
252	Strada	Stefan Bathori	3
253	Strada	Ștefan cel Mare	2
254	Strada	Ștefan Golescu	3
255	Strada	Ștejarului	3
256	Strada	Szikszai Lajos	2
257	Strada	Teiului	3
258	Aleea	Tineretului	1
259	Strada	Tipografilor	2
260	strada	Tisei	2
261	Strada	Titu Maiorescu	3
262	Aleea	Toamnei	2
263	Strada	Toporașilor	2
264	Strada	Torentului	2
265	Strada	Traian	1
266	Strada	Traian Moșoiu	3
267	Strada	Trandafirilor	2
268	Strada	Tudor Arghezi	2
269	Strada	Tudor Vladimirescu	1
270	Aleea	Turturelelor	2
271	Strada	Unirii	1
272	Aleea	Universității	2
273	Strada	Văii	1

<b>NR.CRT.</b>	<b>TIP</b>	<b>DENUMIRE</b>	<b>ZONA IMOBILIARĂ</b>
274	Strada	Valea Miții	3
275	Strada	Vânătorilor	2
276	Strada	Vasile Voiculescu	3
277	Strada	Veronica de Sălaj	3
278	Strada	Veveriței	3
279	Strada	Victor Deleu	2
280	Strada	Viilor	3
281	Strada	Viitorului	2
282	Strada	Vișinilor	2
283	Strada	Voievod Gelu	2
284	Strada	Zambilelor	3