

Studiu și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Sibiu, în anul 2023 aplicabil în anul 2024

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

Judetul Sibiu aplicabil în anul 2024

Beneficiar:
CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA

DECEMBRIE 2023

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

Piața imobiliară a avut, în anul 2023, o evoluție extrem de atipică. Au fost fluctuații semnificative după cum urmează: creștere în primul trimestru, o menținere la un nivel ridicat în cel de al doilea, o stagnare și o ușoară scădere în cel de al treilea și o contracție puternică în ultimul trimestru, cu până la 18%, conform analizei furnizate de BNR.

Pentru anul viitor se prognozează o creștere a pretului proprietăților imobiliare noi, vindute de către dezvoltatorii imobiliari, datorită modificărilor legislative în ceea ce privește TVA-ul, fapt ce va duce la reducerea volumului de vânzări.

BNR estimează o creștere a inflației datorită creșterii fiscalității, măsuri prevăzute pe anul 2024, fapt ce va duce la o nouă contractare a pieței imobiliare sau cel mult la o stagnare.

Studiul de piață, în varianta prezentă, nu poate fi utilizat pentru stabilirea impozitului pe clădiri din următoarele considerente tehnice și economice:

1. a fost redactat la cererea Camerei Notarilor Publici și are rol de a stabili un mod unitar ca bază de taxare a tranzacțiilor imobiliare;
2. stabilește o valoare minimă, pe tipuri de proprietate, conform cerințelor Camerei Notarilor Publici și a codului fiscal;
3. pentru stabilirea valorilor de impozitare a tuturor tipurilor de proprietăți existente în evidențele primăriilor, este necesar să fie elaborat un studiu care să țină cont de condiții și ipotezele specifice situației existente în primării.

CAP. 2. CERTIFICAREA EVALUATORILOR

Prin prezenta precizăm ca, în limita cunostintelor 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 minimale 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.).** In 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 minimale. Valorile estimate reprezintă valori minimale 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 perfectează.

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 minimală 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 consultanță referitor la ansamblul proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață, doar în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările 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 forma 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 cumparator 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 unitară a tuturor tranzacțiilor care se perfectează.

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, aliniatul 5, din legea 227/2015, în forma 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 baza 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 anume 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 acestora 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 subsecventa acestei situatii, de asemenea de consecintele liberalizarii pietei de energie si de gaze, de inflatia generata de aceste cauze, precum si de caracteristicile restrictive ale politicii monetare a Bancii Nationale, care au impactat masiv creditarea, piata de capital si piata imobiliara. Aceste cauze au un impact major intrucat aparitia lor s-a suprapus peste criza conflictului din Ucraina si a restrictiilor aplicate la nivel global, fapt care a adus o reorientare a cererii. Se constata o usoara modificare a tendintelor pietei într-un mod total neunitar si cu fluctuatii la nivelul unui an de la o supraevaluare, la stagnare si la regres spre sfarsitul anului. Aceste tendinte nu sunt inca suficient cristalizate pentru a se putea concludiona privind trendurile proprietatilor imobiliare in cursul anului 2024. Totusi se constatata urmatoarele tendinte: in prima faza a anului scaderea sau stagnarea pietei si cresterea valorii proprietatilor imobiliare de genul caselor de locuit sau apartamente in casele de locuit care confera o mai mare libertate, precum si a instabilitatii geopolitice a zonei. Aceasta tendinta se manifesta preponderent in zona sau proximitatea oraselor mai mari sau cu tendinte de dezvoltare si se manifesta cu o tendinta mult mai scazuta, in cadrul oraselor mici sau a zonelor rurale.

La nivelor blocurilor de locuinte tendinta este in general similară, dată mai curand de capitalul adus în țară de persoanele care au revenit in tara de la locurile de munca de peste hotare. Acest trend este în ușoară scadere si datorita faptului ca cererea de închiriere este în scadere datorita sistemului de lucru de acasa. Pentru acest tip de proprietati din mediul rural nu s-a constatat nici un fel de crestere sau de scadere fata de anul precedent, constatandu-se doar o ajustare a preturilor in lei in functie de cotatiile principalei valute (Euro) sau de influenta inflatiei. În general piata imobiliara este pe un platou în care atat vanzatorii cat si cumparatorii sunt in expectativa, unii asteptand stabilizarea situatiei si o posibila revenire pe crestere a valorii proprietatilor imobiliare, ceilalti asteptand efectele crizei si o eventuala tendinta de scadere a valorii acestora. Pe de alta parte sunt inca proprietati imobiliare, in special de tipul apartamentelor de locuit, in curs de edificare, realizate in special de catre dezvoltatori imobiliari si care au asigurata finantarea fie prin credite bancare, fie prin credite sau avansuri de la viitorii clientii. In aceste conditii de criza, pentru a facilita relansarea economica guvernele au programe de relansare iar bancile centrale scad dobanzile de referinta pentru a stimula relansarea economica.

De mentionat ca tendinta este neuniforma, este conditionata de interesul pentru diferite zone urbanistice, dar exista si zone in care aceasta nu s-a manifestat. Diferentele au aparut in special la apartamentele situate in zone „favorabile”, zone cu vad comercial sau la anumite penthous-uri, daca acestea sunt situate astfel incat sa poata fi valorificata o vedere de ansamblu a zonei de amplasare. Valoarea apartamentelor a fost influentata de programele de finantare care tin cont de gradul de suportabilitate si de segmentele de piata careia i se adreseaza.

De asemenea la terenuri de constructii situate in zonele centrale ale municipiilor s-a manifestat aceasi tendinta de crestere ca si la casele de locuinte sau apartamnte la casa, conditionat de posibilitatile sau limitarile referitoare la construire impuse prin reglementari urbanistice (limitari de genul distante fata de cladiri monument istoric protejate din punct de vedere arhitectural, suprafata de construire, configuratie, etc.). Piata imobiliara este influentata si de factori economici, sociali sau demografici, cum ar fi rata somajului, cererea de forta de munca, venitul mediu, extinderea localitatilor si cresterea numarului de locuitori prin migrarea persoanelor active din judetele limitrofe, majorarea numarului si valorilor tranzactiilor, cresterea veniturilor, prosperitatea zonei, dezvoltarea urbanistica si a numarului de unitati 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 si 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, designul și restricțiile 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 mondenității, a tendințelor sau a curentelor de opinie informale, la nivelul societății.

Nu toate proprietățile a căror valoare minimală 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 ofertă 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 aceste creșteri excesive (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 geo-politică și militară, care a urmat crizei Covid etc.).

După o epocă a speculanților, care a stârmit, 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 2023 aceasta a fost mai fluctuantă decât în orice alt an de după criza din 2009.

Oferta

Piața rezidențială a fost mai puțin dinamică ca segment al pieței imobiliare în anul 2023 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 cu evoluția cererii aferentă 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. Mai multe proiecte au fost inițiate dar ele sunt în faza intermediară fără a oferi încă suficiente apartamente care să dea un trend clar de scădere a pretului acestui segment de proprietăți. 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.

Cererea

Noile condiții de pe piața rezidențială au determinat modificări majore în structura cererii comparativ cu perioada 2009-2022. În 2023 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 cumpărători sau investitorii speculativi era aproximativ egală.

Comparativ cu oferta pieței rezidențiale, cererea a înregistrat o evoluție incertă pentru toate segmentele de piață rezidențială și nu se poate afirma dacă la aceasta a contribuit criza geopolitică și militară, liberizarea pieței de energie și gaze naturale, încetinirea sau lipsa creditării sau chiar scepticismul cumpărătorilor datorită diferitelor incertitudini existente pe piață. 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 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 constat în posibilitatea achiziționării locuințelor printr-un sistem de rate plătite 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, înlesnindu-se astfel finanțarea pentru finalizarea proiectelor.

Piața imobiliară este influențată și de alți factori economici cum ar fi rata șomajului 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 data de investițiile Mercedes, Bosch, Kronospan, etc.), 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 2023, 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 2024, 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 2024 va fi un an de stagnare, pe toate planurile atât la raportul monedei naționale față de principalele valute (Euro, Dolar, Franc Elvețian) 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 prevad o stagnare a pietelor imobiliare și chiar o contractie 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:

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

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.

În 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 legale si necesare, 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 nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valorile prezentate in prezentul studiu 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 prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media sau de informare electronica gen internet.
- Evaluatori, 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, in conformitate cu solicitarile beneficiarului, pentru orice omisiune sau schimbare a modului pe care un grup de proprietati a suferit-o din diferite conditii tehnice, legale sau administrative.
- In 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*.

- Evaluatori nu își asuma 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. Previzunile 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 detin participanții în tranzacții. *Dacă, în mod exceptional, 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 exceptional, 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 necesar 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 2024.
- 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 studiului, situație care se poate modifica, într-un interval de timp 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 valoare diferită 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 proprietăților imobiliare din cursul anului 2023, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare. Estimarea a fost realizată la data de 18 decembrie 2023. 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 unifamiliare-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, vălătuci, paiantă, șipci și alte materiale asemănătoare
- Apartamente 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, vălătuci, paiantă
- 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

Definitia valorii de piata 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 piata a proprietatilor imobiliare din judetul Sibiu s-a realizat pe baza informatiilor despre tranzactii si oferte de proprietati imobiliare aflate in baza de date a evaluatorilor, sau provenite din diverse surse precum: presa locala, internet, cabinete notariale, informatii de la clientii care au vindut sau cumparat proprietati imobiliare. Stabilirea valorii minime pentru fiecare tip de proprietate s-a realizat pe baza compararii datelor primite sau obtinute, tinandu-se seama de mai multi factori de influenta si pe baza carora s-au realizat corectii. De mentionat ca pentru fiecare tip de proprietate au fost luate in considerare mai multe informatii din mai multe surse si ca au fost utilizate un numar suficient de mare de comparabile astfel incat concluziile sa fie relevante.

Valoarea estimata este valoarea minima de piata sau, dupa caz, valoarea justa.

Valoarea proprietatilor se bazeaza pe doua principii astfel:

- *Valoarea unitara reflecta situatia utilitatilor in sensul existentei sau a inexistentei acestora, conform formularii din codul fiscal privind utilitatiile;*

- *S-a respectat principiul ponderii, în sensul ca 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, fara ca aceste zone fara utilitati sa depaseasca 50 % din suprafata localitatii.*

Așa cum am menționat mai sus, Standardul ofera o definiție uzuală a valorii de piață și explică criteriile generale referitoare la aceasta 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 (nepărținitoare) 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. Presupunul 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.

In 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 incadrare a unei proprietati ce urmeaza a se tranzactiona este dată de documentul fiscal emis de primaria pe raza careia se gaseste acea proprietate.

In mod particular valoare proprietatilor poate sa difere fata de valoarea estimata, in functie de zona de incadrare, conform Hotararilor Consiliilor Locale, pentru aceasta existand mentiuni la fiecare situatie 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. Anghelescu	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 Barnutiu	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. Cibinului	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 Cisanadiei	A/C	198	Str. Alexandru Ioan Cuza	A
160	Str. Cisanadioara	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. Fagului	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. Movilei	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. Pomiculturilor	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. Rotarilor	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 Înot	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. Ștefan 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. Sureauu	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	738	Str. Zmeurei	C
713	Str. Vârtopu	A	739	Str. Émile Zola	C
714	Str. Iosif Velceanu	A	740	Str. Zorilor	C
715	Str. Verzariei	B	741	Str. Zugravilor	C
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			

NOMENCLATORUL STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL MEDIAȘ			
STRADA	ZONA A	STRADA	ZONA 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. Madgearu 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. Suciu 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
Str. 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	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
Str. Martisorului	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. 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

NOMENCLATORUL STRĂZILOR DIN ORAȘUL AGNITA			
ZONA A		ZONA C	
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
ZONA 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	ZONA D	
Strada	Abatorului nr. 2-16 și 1-13	Strada	Mihai Viteazu 133-hotar
		Strada	Avram Iancu nr 12 – prelungire hotar
			Rest hotar Agnita
		SATE apartinatoare	
		RUJA, COVES	

2024 NOMENCLATORUL STRĂZILOR DIN ORAȘUL AVRIG SI MIRSA			
STRADA	ZONA	STRADA	ZONA
ZONA A		Zona B	
Str. Sasilor	A	Str. Crisan	B
Str. Al. Vlahuta	A	Str. Bisericii fara nr 47 si 49	B
Str. Gh. Doja	A	Str. Avram lancu nr pare 20-30	B
Str. Horia	A	Str. Garii	B
Str. Closca	A	Str. Stadionului	B
Str. Samuel Brukenthal	A	Str. Serbota	B
Str. Avram lancu fara nr pare 20-30	A	Str. Canepii de la nr.113/92	B
Str. 1 Dcembrie 1918	A	Str. Nouă	B
Str. George Cosbuc	A	Str. Oltului	B
Str. Eroilor	A	Str. Griviței	B
Str. Canepii pana la nr.111/90	A	Str.Ceferiștilor de la 1-21 si de la 2-4	B
Str. Tudor Vladimirescu	A	MIRSA zona industrială- terenuri cu c-tii	B
Str. Negoii de la inters. Eroilor pana la Cinepii	A	Zona D	
Str. Libertatii de la 2-12A par/1-7 impar	A	Str. Negoiu nr. 4-6	D
Str. Iazului	A	Str. Unirii pana de la nr. 125/126	D
Str. Nicolae Balcescu	A	Str. Raului	D
Str. Pietrari	A	Str. Badea Cartan	D
Str. Joagarului	A	Str. Sticlarilor	D
Str. Gh. Lazar	A	Str. Campului	D
Str. M. Viteazu	A	Str. Lt. Vasile Radutiu	D
Str. M. Eminescu	A	Str. Av. Ioan Stoian	D
Str. Prundu Mare	A	Str. Gral. Ioan Berghea	D
Str. Prundu mic		Str. Prof. Romulus Candea	D
MIRSA toate strazile	A	Str. Maria Spiridon	D
ZONA C		Str. Campsor	D
Str. Bisericii nr 47 si 49	C	Str. Lacului	D
Str. Zorile	C	Str. Ilie V.Spiridon	D
Str. Dealului	C	Str. Aleea Bujorului	D
Str. Cioplea	C	Str. Aleea Pinului	D
Str. Izvorului	C	Str. Aleea Stejarului	D
Str. Prundu Mic	C	Str. Caltun	D
Str. Oltului	C	Str. Barcaci	D
Str. Unirii până la 124/123	C	Str. Clabucet	D
Str. Calea Făgărașului	C	Str. Balea	D
Str. Malului	C	Str. Podragu	D
Str. Ceferiștilor de la 23-55 impar și de la 4B-22 par	C	Str. Suru	D
Zona de agreement Valea Avrigului cu strazile Valea Avrigului, Izvorul Florii, Mlaci, Poenii	C	Str. Urlea	D
Str. Unirii până la nr. 124/123	C	Str. Moldoveanu	D
Str. Clea Făgărașului	C	Str. Godeanu	D
Str. Malului	C	Str. Parang	D
MIRSA zona industrială- terenuri pt. c-tii, cai acces, platforme, piste incercari,etc.	C	Str. Dr. Aurel Candea	D
		Str. Libertatii de la nr.14-24 par/9 impar	D
		Str. Mica	D
		Str. Morii	D
		Trupurile intravilane separate	D
		Platforma industrială ACH	D
		MIRSA zona industrială- terenuri cu vegetatie forestieră, ape cu stuf, neproductive	D

NOMENCLATORUL STRAZILOR DIN ORASUL CISNADIE

STR.	DENUMIRE	zona	STR.	DENUMIRE	zona
Strada	Cindrelu	A	Strada	Grigore Ionescu	Arhitecilor
Piata	Revolutiei	A	Strada	George M. Cantacuzino	Arhitecilor
Strada	Magurii pana la nr. 35 si 60 inclusiv.	A	Strada	Gheorghe Simotta	Arhitecilor
Strada	str. 1 Decembrie	B	Strada	Haralamb Georgescu	Arhitecilor
Strada	Abatorului	B	Strada	Henrieta Delavrancea	Arhitecilor
Aleea	Căpșunilor	B	Strada	Hermann Gmeiner	B
Aleea	Alexandru Clavel	Arhitecilor	Strada	Horia Creangă	Arhitecilor
Aleea	Alexandru Orăscu	Arhitecilor	Strada	Ion D. Berindei	B
Aleea	Valea Sapunului	Arhitecilor	Strada	Ion Mincu	Arhitecilor
Strada	Apararii	B	Strada	Ioan Virgil Ispas	Arhitecilor
Strada	Argintului	B	Strada	Ion D. Trăjănescu	Arhitecilor
Strada	Ascanio Damian	Arhitecilor	Strada	Irina Rosetti	Arhitecilor
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	Arhitecilor
Strada	Chateau Thierry	B	Strada	Liliacului	B
Strada	Ciresilor	B	Strada	Livezii	B
Strada	Cetatii	B	Strada	Liviu Ciulei	Arhitecilor
Strada	Crinului	B	Strada	Lunga	B
Strada	Constantin Iotzu	Arhitecilor	Strada	Magurii de la nr. 37 si nr. 62 inclusiv	B
Strada	Constantin Lepădatu	Arhitecilor	Strada	Măgurii FN	B
Strada	Daniel Renard	Arhitecilor	Strada	Malinului	B
Strada	D.I. Străjenescu	Arhitecilor	Strada	Marcel Iancu	Arhitecilor
Strada	Dezrobirii	B	Strada	Mircea Alifanti	Arhitecilor
Strada	Dorului	Arhitecilor	Strada	M. Eminescu	B
Strada	Duilu Marcu	Arhitecilor	Strada	Merilor	B
Strada	Filatorilor	B	Strada	Negoi	B
Strada	Florea Stănescu	B	Strada	Nicolae Porumbescu	Arhitecilor
Strada	Florilor	B	Strada	Nicolae Ghica Budești	Arhitecilor
Strada	Frasinului	B	Strada	Nucului	B
Strada	Fd. Vaii	B	Strada	Octav Doicescu	Arhitecilor
Strada	Fd. Viilor	B	Strada	Paltinului	B
Strada	Garofitei	B	Strada	Parcului	B
Strada	George Cristinel	Arhitecilor	Strada	Patrioților	B
Strada	Gradinilor	B	Strada	Paul Smărăndescu	Arhitecilor
Strada	Grigore Cerchez	Arhitecilor	Strada	Petre Antonescu	Arhitecilor
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 Bals	Arhitecților	Strada	La Scăldători	C
Strada	Stadionului	B		CISNADIOARA	
Strada	Stejarului	B	Strada	Bisericilor	C
Strada	Stupului	B	Strada	Campului	C
Strada	Sub Livada	B	Strada	Cetații	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

ZONAREA STRAZILOR ORAS COPSA MICA			
DENUMIRE STRADA	ZONA	DENUMIRE STRADA	ZONA
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

NOMENCLATOR SI ZONARE STRAZI ORAS DUMBRAVENI

Strada	zona	Strada	zona
Str. 1 Decembrie din centru pana la str. T. Vladimirescu	B	Mihai Eminescu	A
Al Dumbravii	C	Mihai Viteazu	C
Al Trandafirilor	C	Mihail Kogalniceanu	C
Alexandru Morariu	D	Morii	D
Alexandru Vlahuta	C	Muzicantilor	C
Aurel Vlaicu	C	Nicolae Balcescu	C
Balta	D	Nicolae Puscas	C
Capalnei	D	Noua	C
Cetatii	D	Octavian Goga	C
Closca	C	Otelarilor	C
Crisan	C	Pandurilor	C
Cuza Voda	C	Poenii	C
Dealului	C	Privighetorii	C
Digului	C	Sarosului	C
Diminetii	C	Simion Barnutiu	B
Dobrogeanu Gherea de la nr 80 pana la ultimul nr pe partea stanga a raulu Tarnava Mare	D	Sos DN 14 Sibiu - Dumbraveni	C
Dupa Cetate	D	Stadionului	D
Ecaterina Teodoroiu	D	Sub Deal	C
Ernei	C	Sub Vii	C
Erou Bumbea	C	Tarnavei	D
Garii	C	Teilor de la str. S Barnutiu la str. 1 Dec	B
George Cosbuc	C	Piata Timotei Cipariu	A
Gheorghe Doja	B	Tudor Vladimirescu	C
Graului	C	Uzinei	D
Horea	C	Vaii	D
Independentei	C	Vamii	D
Libertatii	C	Viilor	C
Liviu Rebreanu	D	Zidarilor	C
Mica	C	Zorilor	C
Av. Aurel Tifrea	B	Avram Iancu din centru pana la str Libertatii	B
libertati de la intersectiu cu str. D.Gherea pana la str. Cuza Voda	B	Meseriasilor	D
Zugravilor	D	Localitățile Sarosu pe Târnave și Ernea	D
Celelalte strazi din Dumbraveni nementionate in zonele A,B si D	C		

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

ZONAREA STRAZILOR ORAS OCNA SIBIULUI			
DENUMIRE STRADA	ZONA	DENUMIRE STRADA	ZONA
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
Parîul 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

ZONAREA STRAZILOR ORAS SALISTE			
DENUMIRE STRADA	ZONA	DENUMIRE STRADA	ZONA
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 Gruii	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 Steflești	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

NOMENCLATOR STRAZI ORASUL TALMACIU		
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 Textilstilor
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. Textilstilor
Str. George Cosbuc	Str. Nicolae Balcescu	Str. Unirii
Str. Gheorghe Baritiu	Str. Octavian Goga	Str. Victor Babes
Str. Gheorghe Lazar	Str. Petru Maior	

ZONAREA LOCALITATII TALMACIU, SATULUI TALMACEL SI COLONIA TALMACIU – PERSOANE FIZICE
Pentru orasul Talmaciu
Zona A – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:
- P- ta Textilstilor bloc.1, 2, str Mihai Viteazu bl 16, , sat Talmacel, sat Talmaciu-Colonia, Zona Lunca Larga, Lunca Cibirului (ferme agrozootehnice), Valea Lotrioarei
Zona B – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:
Aleea Castanilor, Aleea Cascadei, Aleea Stadionului(partial): bloc-7,14, Gheorghe Lazar: bloc-1,4,5, str. Gheorghe Lazar-case str. P-ta Textilstilor-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;
Zona C – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:
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;
Zona D – perimetrul delimitat de urmatoarele strazi:
Paltinului, Fagului, Stejarului, Arinilor, Podul-Olt, Sperantei, Suru, Eugen Tarsia, Prejba, Lotrului, Cindrelului, Aleea Soarelui, Ardealului, Zorilor, Zona Lunca Cibirului, Campul Cibirului, Luncii (fost DC 61:Talmaciu-Talmacel) Intre Iazuri, Cimpul din Mijloc;
ZONAREA LOCALITATII TALMACIU, SATULUI TALMACEL SI COLONIA TALMACIU – PERSOANE JURIDICE ESTE CONFORM HCL 137/2019 Anexa 1

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 20 % 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 atat in intravilan, cat si in 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 mai mari de 10.001 mp.

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

- **zona Veterani** (incadrata in zona C), valoarea terenului se diminueaza cu 40%.
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, incadrata in zona C), valoarea terenului se diminueaza cu 70%.

Tabel 1

Localitate	Amplasare în cadrul localității	Teren intravilan	Teren extravilan				
			Arabil,	Livezi, vii, padurii	finete, pasuni, terenuri cu suprafețe piscicole	Alte terenuri	
SIBIU	Zona A	1188	37.0	37.0	19.2	16.4	
	Zona B	829					
	Zona C	557					
	Zona D	247					
MEDIAS	Zona A	282	12.0	12.0	5.0	4.4	
	Zona B	227					
	Zona C	165					
	Zona D	111					
AGNITA	Sat Ighis	20	2.8	4.3	2.3	1.7	
	zona A	43	5.1	5.1	3.2	1.3	
	zonele B, C, D	26					
	Coveș, Ruja	11	2.8	2.8	2.5	1.3	
AVRIG	Zona A	61	5.8	5.8	2.4	2.2	
	Zona B	40					
	Zona C / D	26					
		Bradu	17	4.0	4.0	1.8	1.7
		Glâmboaca	12	2.9	2.9	1.4	1.2
		Mârșa	17	3.8	3.8	1.7	1.2
		Săcădate	15	2.9	2.9	1.4	1.2
CISNADIE	Cartier Arhitecti	326	15.4	15.4	14.6	5.8	
	Zona A	159					
	Zona B	110					
	Zona C	86					
	Zona D	67					
	Cisnadioara	82					
COPSA MICA	Zona A	33	3.2	3.8	1.4	1.3	
	Zona B, C, D	18					
DUMBRAVENI	zona A	33	3.2	3.8	1.4	1.3	
	zonele B, C	20					
	Ernea	6	1.9	2.5	1.3	1.2	
	Saros	9					
MIERCUREA SIBIULUI	zona A	24	4.2	4.2	4.2	1.4	
	zonele B, C, D	16					
	Apoldu de sus	16	3.9	3.9	3.8	1.2	
	Dobârca	11					
OCNA SIBIULUI	zona A	67	4.3	4.3	4.2	1.4	
	zonele B, C, D	34					
	Topârcea	15	3.2	3.2	2.9	1.2	
SALISTE	zona A	59	5.3	5.3	5.0	2.6	
	zonele B, C, D	36					
	Aciliu	14	3.8	3.8	3.4	1.3	
	Amnas	14					
	Crint	14					
	Fântânele	36	3.8	3.8	3.7	1.4	
	Galeș	36					
	Mag	14	2.4	2.4	2.3	1.2	
		Săcel	36	5.0	5.0	4.5	1.4
		Sibiel	36				
	Vale	34					
TALMACIU	zona A	75	5.0	5.0	4.5	1.4	
	zonele B, C, D	55					
	Colonia Talmaciu	36					
		Tălmăcel	16	3.3	3.3	2.9	1.3

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 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.

Tabelul 2

COMUNA	SAT	Teren intravilan			Teren extravilan					
		De construcții		Agricol	Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi și Vii	Păduri	Alte terenuri	
		Centru, str Principală zona A	Periferie sau zonele B, C și D							
ALMA	ALMA	15.2	11.4	11.6	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	
	GIACĂȘ				2.3	1.5	2.3	2.3		
	SMIG									
AȚEL	AȚEL	15.0	10.2	10.4	2.7	1.4	2.0	2.0		
	DUPUȘ									
ALȚÂNA	ALȚÂNA	23.1	13.0	11.8	3.9	1.4	3.3	3.3		
	BENEȘTI				2.7	1.4	2.7	2.7		
	GHIJASA DE SUS									
AXENTE SEVER	AXENTE SEVER	25.4	16.2	15.9	2.7	1.4	2.7	2.7		
	AGÂRBICIU		11.0	7.0	2.0	1.4	2.0	2.0		
	ȘOALA									
APOLDU DE JOS	APOLDU DE JOS	26.6	16.2	15.9	2.9	1.6	2.3	2.3		
	SANGĂȚIN				2.3	1.6	1.7	1.7		
ARPAȘU DE JOS	ARPAȘU DE JOS	26.6	16.2	15.9	2.5	1.6	2.3	2.3		
	ARPAȘU DE SUS		11.0	7.0	2.4	1.6	2.4	2.4		
	NOU ROMAN									
BAZNA	BAZNA	25.4	16.2	16.2	2.3	1.6	2.3	2.3		
	BOIAN		11.0	7.0	2.4	1.6	2.4	2.4		
	VELȚ									
BLĂJEL	BLĂJEL	23.1	11.0	10.4	2.5	1.6	2.8	2.8		
	PĂUCEA		10.0	9.5	2.1	1.6	2.3	2.3		
	ROMANEȘTI									
BOIȚA	BOIȚA	29.2	17.8	17.5	2.5	1.4	2.5	2.5		
	LAZARET									
	LOTRIOARA		12.1	10.0	1.9	1.4	1.9	1.9		
	PALTIN									
BRATEIU	BRATEI	21.9	11.0	10.5	2.5	1.9	2.8	2.8		
	BUZD				2.1	1.6	2.3	2.3		
BIERTAN	BIERTAN	12.7	8.7	8.5	2.3	1.6	2.3	2.3		
	COPȘA MARE				2.1	1.6	1.7	1.7		
	RICHIȘ									
BRADENI	BRADENI	12.7	8.7	8.5	2.3	1.6	2.3	2.3		
	RETIȘ				2.1	1.6	1.7	1.7		
	ȚELINE									
BÂRGHIȘ	BÂRGHIȘ	12.7	8.7	8.5	2.3	1.6	2.3	2.3		
	APOS									
	IGHIȘU VECHI									
	PELIȘOR				2.1	1.6	1.7	1.7		
	VECERD									
	ZLAGNA									
BRUIU	BRUIU	12.7	8.7	8.5	2.3	1.6	2.3	2.3		
	GHERDEAL				2.1	1.6	1.7	1.7		
	SOMARTIN									
CRISTIAN	CRISTIAN	235	153	131	33.0	25.0	33.0	33.0		

COMUNA	SAT	Teren intravilan			Teren extravilan					
		De construcții		Agricol	Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi și Vii	Păduri	Vegetație forestieră	
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D							
CARTA	Cârța	23.1	12.1	11.2	2.9	1.3	3.2	3.2	1.5	
	Poenița		8.7	6.6	1.7	1.3	1.7	1.7		
CÂRȚIȘOARA	Cârțișoara	23.1	12.1	11.3	2.9	1.7	3.2	3.2		
CHIRPĂR	Chirpăr	12.7	9.1	8.9	2.3	1.3	2.3	2.3		
	Săsăuși				1.7	1.3	1.7	1.7		
	Vărd									
	Veseud									
DĂRLOS	Dărlos	23.1	11.0	8.9	2.9	1.3	2.8	2.8		
	Curciu		8.7	7.0	2.1	1.3	2.3	2.3		
	Valea Lungă									
GURA RAULUI	Gura Răului	31.9	22.9	20.8	3.0	1.5	3.0	3.0		
HOGHILAG	Hoghilag	12.7	9.5	8.9	2.3	1.3	2.3	2.3		
	Valchid				1.7	1.3	1.7	1.7		
	Prod									
IACOBENI	Iacobeni	12.7	9.5	8.9	2.3	1.3	2.1	2.1		
	Netuș									
	Noiștat				1.7	1.3	1.6	1.6		
	Movile									
	Ștejeriș									
JINA	Jina	57.8	46.2	45.2	2.9	1.7	3.2	3.2		
LASLEA	Laslea	16.2	12.9	12.7	2.9	1.3	2.3	2.3		
	Mălâncrav									
	Nou săsesc				1.7	1.3	1.7	1.7		
	Roandola									
	Florești									
LOAMNEȘ	Loamneș	23.1	11.5	11.3	2.9	1.3	2.8	2.8		
	Mândra									
	Alămor				2.1	1.3	2.3	2.3		
	Armeni									
	Hașag									
	Sădinca									
LUDOȘ	Ludoș	12.7	9.1	8.9	2.9	1.3	2.3	2.3		
	Gusu									
MARPOD	Marpod	12.7	9.1	8.9	2.3	1.3	2.3	2.3		
	Ilimbav				1.7	1.3	1.7	1.7		
MERGHINDEAL	Merghindeal	12.7	9.1	8.9	2.3	1.3	2.3	2.3		
	Dealul Frumos				1.7	1.3	1.7	1.7		
MICĂSASA	Micăsasa	21.9	11.5	11.3	2.5	1.3	2.8	2.8		
	Țapu									
	Chesler				2.1	1.3	2.3	2.3		
	Văleni									
MIHĂILENI	Mihăileni	12.7	9.1	8.9	2.3	1.3	2.3	2.3		
	Moardăș									
	Răvășel				1.7	1.3	1.7	1.7		
	Salcău									
	Metiș									

COMUNA	SAT	Teren intravilan			Teren extravilan				
		De construcții		Agricol	Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi și Vii	Păduri	Vegetație forestieră
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
MOȘNA	Moșna	22	11	10	2.5	1.3	2.8	1.2	1.5
	Nemsa				2.1	1.3	2.3	2.3	
	Alma vii								
NOCRICH	Nocrich	23	11.5	11	2.7	1.3	2.8	2.8	
	Hosman				2.2	1.3	2.3	2.3	
	Ghijasa de Jos								
	Fofeldea								
Țichindeal									
ORLAT	Orlat	66	46	48	4.6	2.4	3.7	3.7	
PĂUCA	Păuca	13	10.2	8	2.3	1.2	2.3	2.3	
	Broșteni		8.7		1.7	1.3	1.7	1.7	
	Bogatu Român								
	Presaca								
POIANA	Poiana	58	46.2	45.2	3.2	1.7	3.2	3.2	
POPLACA	Poplaca	29	17.3	16.8	2.3	1.3	2.3	2.3	
PORUMBACU DE JOS	Porumbacu de Jos	23	11.0	10.0	2.9	1.4	2.9	2.9	
	Porumbacu de Sus				2.2	1.3	2.3	2.3	
	Scorei								
	Colun								
	Sărata								
RACOVIȚA	Racovița	25	16.2	15.5	2.3	1.3	2.3	2.3	
	Sebeșu de Sus	17	11.0	10.3	2.1	1.3	1.7	1.7	
RĂȘINARI	Rășinari	66	41.5	41	4.0	2.0	3.7	3.7	
	Prislop	38.8	24.3	23.2	2.1	1.3	2.3	2.3	
RÂUL SADULUI	Râul Sadului	21	15.5	15.2	2.3	1.3	2.3	2.3	
ROȘIA	Roșia	23	11.0	10.3	2.9	1.5	2.9	2.9	
	Nou		8.7	8.5					
	Daia		11	10.3					
	Cașolț		8.7	8.5	2.3	1.3	2.3	2.3	
	Cornățel								
	Nucet								
SADU	Sadu	33.0	26.6	24.1	3.1	1.9	3.5	3.5	
SLIMNIC	Slimnic	27	16.2	15.2	2.3	1.7	2.3	2.3	
	Albi	14	9	8	2.0	1.3	2.0	2.0	
	Pădureni								
	Ruși	17	14.8	13.7	2.2	1.3	2.2	2.2	
	Veseud	14	8.5	7.9	2.0	1.3	2.0	2.0	
ȘELIMBĂR	Șelimbăr	327	235	203	40	23	39	39	
	Bungard	58	35	31	5.8	4.6	5.2	5.2	
	Mohu								
	Veștem	69	37.0	34.7					

COMUNA	SAT	Teren intravilan			Teren extravilan				
		De construcții		Agricol	Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi și Vii	Păduri	Vegetație forestieră
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
ȘEICA MARE	Șeica Mare	24.3	16.2	15.2	3.5	1.7	3.2	3.2	1.5
	Boarta								
	Buia								
	Șteneea		8.1	7.4	1.7	1.3	1.7	1.7	
	Petiș								
	Mighindoala								
ȘEICA MICĂ	Șeica Mică	24.3	11.0	10.2	2.9	1.7	2.9	2.9	
	Șoroștin	15.0	8.1	7.4	1.7	1.3	1.7	1.7	
ȘURA MARE	Șura Mare	120.7	63.5	61.0	7.6	3.2	7.6	7.6	
	Hamba	55.4	20.8	20.0	4.6	2.3	3.5	3.5	
ȘURA MICĂ	Șura Mică	120.7	63.5	61.0	7.6	3.8	7.6	7.6	
	Rusciori	55.4	20.8	20.0					
TILIȘCA	Tilișca	50.0	30.0	27.3	3.2	1.7	3.5	3.5	
	Rod	34.7	17.3	15.8	2.3	1.4	2.5	2.5	
TÂRNAVA	Târnavă	23.1	11.0	10.1	3.5	1.7	2.4	2.4	
	Colonia	13.9	8.3	7.9	2.3	1.3	2.1	2.1	
TURNU ROȘU	Turnu Roșu	25.4	16.2	14.7	2.3	1.3	2.3	2.3	
	Sebeșu de Jos	17.3	9.2	8.4	1.7	1.3	1.7	1.7	
VALEA VIILOR	Valea Viilor	23.1	11.0	10.0	2.3	1.3	2.3	2.3	
	Motiș	13.9	6.9	6.3	1.7	1.3	1.7	1.7	
VURPĂR	Vurpăr	20.8	11.0	10.2	2.3	1.3	2.3	2.3	

VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE, USCATORII SI CAMERE IN BLOCURI DE LOCUINTE CU BAIE LA COMUN SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Consideratii generale pentru toate localitatiile

- Valoarea este calculata in LEI / MP Arie construita desfasurata (A_c)
- Daca se cunoaste suprafata utila (A_u), aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita, dupa formula $A_c = A_u * 1,4$
- **Valoare orientativa BOXA, GARAJ si PIVNITA situate la subsolul blocului** reprezinta 32% din valoarea apartamentului, functie de zona.
- **Valoarea unitara orientativa a terenului aferenta locului de parcare** se considera conform valorii terenului din zona de amplasare si se calculeaza la metru patrat.
- Pentru Municipiul Sibiu, Strada Mihai Viteazu se incadreaza in intregime in zona A.
- Pentru Municipiul Sibiu valoarea unitara a apartamentelor din cartierul Tiglarilor, 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%.
- Zona A din localitati se incadreaza in zona centrala, iar zonele B, C SI D se incadreaza in zona periferica.

Valorile unitare din tabel sunt pentru apartamentele situate la parter sau etajul 1.

Pentru restul apartamentelor si alte spatii, se aplica urmatoare corectii:

- valorile unitare pentru apartamente situate la demisol se reduc cu 20 %;
- valorile unitare pentru apartamente situate la etajele intermediare se reduc cu 5 %;
- valorile unitare pentru apartamnete situate la ultimul etaj (cel putin 4) se reduc cu 8 %;
- valorile unitare pentru apartamente situate la mansarda se reduc cu 18 %;
- valorile unitare pentru apartamente tip penthouse cresc cu 5 %;
- valorile unitare pentru uscatorii se reduc cu 55 %;
- valorile unitare pentru camere in blocuri cu baie la comun se reduc cu 50 %.

Valorile se regasesc in tabelele 3

MEDIUL URBAN			
MUNICIPIUL SIBIU			
Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
4000	3737	3220	2658
MUNICIPIUL MEDIAS			
Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
1940	1863	1672	1323
ORASUL AGNITA			
Zona centrala	Zona periferica		
1140	936		
ORASUL AVRIG			
Zona Centrala	Zona Sticla si colonia Marsa		
1269	940		
ORASUL CISNADIE			
Zona cartier Arhitectilor	Zona strazilor Cindrelu, Sibiului, Selimbarului si zona A	Zona strazilor Magura, P-TA Noua, Sejarilor, Teilor zonele B, C si D	
2871	1696	1415	
ORASUL COPSA MICA			
Zona Centrala	Zona Periferica		
715	540		
ORASUL DUMBRAVENI			
Zona Aleea Dumbravii	Zona strazii 1 Decembrie		
748	554		
ORASUL MIERCUREA SIBIULUI			
Zona de blocuri de locuinte			
588			
ORASUL OCNA SIBIULUI			
Zona de blocuri de locuinte			
1017			
ORASUL SALISTE			
Zona de blocuri de locuinte			
742			
ORASUL TALMACIU			
Zona de vile	Zona de blocuri de locuinte P+4E		
1302	1084		

MEDIUL RURAL**COMUNA SELIMBAR**

2916

COMUNELE ORLAT SI SURA MICA

550

COMUNELE: SURA MARE, JINA, RASINARI, POIANA SIBIULUI, GURA RAULUI, POPLACA, RACOVITA, SADU, CARTISOARA, TILISCA, ARPASU DE JOS, AXENTE SEVER, BAZNA, BOITA, RAUL SADULUI, SLIMNIC, SEICA MARE, TURNU ROSU, ALTANA, APOLDU DE JOS, BRATEIU, BLAJEL, CARTA, DARLOS, LOAMNES, NOCRICH, MICASASA, MOSNA, PORUMBACU DE JOS, ROSIA, SEICA MICA, TARNAVA, VALEA VIILOR, VURPAR, ALMA, ATEL, BIERTAN, BARGHIS, BRUIU, CHIRPAR, HOGHILAG, IACOBENI, LASLEA, LUDOS, MARPOD, MERGHINDEAL, MIHAILENI, PAUCA SI BRADENI

500

COMUNA CRISTIAN

2500

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

Consideratii generale pentru toate localitatiile

- Valoarea este calculata in LEI / MP Arie construita desfasurata (Ac)
- Daca se cunoaste suprafata utila (Au), aceasta se inmulteste 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 4.

MEDIUL URBAN

MUNICIPIUL SIBIU			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona A	4090	4008
	Zona B	3787	3711
	Zona C	3293	3227
	Zona D	2744	2667
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona A	1800	1764
	Zona B	1666	1633
	Zona C	1543	1512
	Zona D	1403	1375
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona A	922	
	Zona B	838	
	Zona C	698	
	Zona D	582	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona A	408	
	Zona B	385	
	Zona C	363	
	Zona D	343	

MUNICIPIUL MEDIAS			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona A	1950	1940
	Zona B	1875	1860
	Zona C	1705	1691
	Zona D	1364	1331
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona A	878	873
	Zona B	798	794
	Zona C	725	722
	Zona D	580	577
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona A	475	
	Zona B	432	
	Zona C	360	
	Zona D	300	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona A	198	
	Zona B	187	
	Zona C	177	
	Zona D	167	
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
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1200	1164
	Zona periferica	1008	970
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	540	524
	Zona periferica	491	476
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	920	
	Zona periferica	836	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	119	
	Zona periferica	112	
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
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1310	1284
	Zona periferica	970	951
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
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	
sat Bradu se diminueaza cu 40 % si satele Glamboaca si Sacadate se diminueaza cu 50 % fata de zona periferica			

ORASUL CISNADIE			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona strazilor Cindrelu, Sibiului, Selimbarului si zona A	1740	1705
	cartierul Arhitectilor	2900	2871
	Zona strazilor Magura, P-TA Noua, Sejarilor, Teilor zonele B, C si D	1450	1421
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	783	767
	Zona periferica	712	698
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	512	
	Zona periferica	465	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	174	
	Zona periferica	165	
Pentru Satul Cisnadioara se diminueaza valorile cu 30 % fata de zona B			

ORASUL COPSA MICA			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	730	715
	Zona periferica	584	572
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	329	322
	Zona periferica	299	293
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	215	
	Zona periferica	195	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	73	
	Zona periferica	69	
satul Copsa sat se diminueaza cu 30 % si satul Tirnavioara se diminueaza cu 50% fata de zona periferica			

ORASUL Dumbraveni			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	760	752
	Zona periferica	585	557
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	342	339
	Zona periferica	311	308
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	226	
	Zona periferica	205	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	77	
	Zona periferica	73	
satul Saros sat se diminueaza cu 35 % si satul Ernea se diminueaza cu 40% fata de zona periferica			

ORASUL Miercurea Sibiului			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	660	647
	Zona periferica	600	588
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	297	291
	Zona periferica	270	265
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	194	
	Zona periferica	176	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	66	
	Zona periferica	62	
satul Apoldu de Sus similar zona periferica si satul Dobarca se diminueaza cu 35% fata de zona periferica			

ORASUL OCNA SIBIULUI			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1070	1049
	Zona periferica	973	953
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	482	472
	Zona periferica	438	429
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	315	
	Zona periferica	286	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	107	
	Zona periferica	101	
satul Toparcea se diminueaza cu 30 % fata de zona periferica			

ORASUL SALISTE			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	940	921
	Zona periferica	855	837
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	423	415
	Zona periferica	385	377
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	286	
	Zona periferica	260	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	94	
	Zona periferica	89	
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			
ORASUL TALMACIU			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1305	1298
	Zona periferica	1101	1091
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	587	584
	Zona periferica	534	531
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		
Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	403	
	Zona periferica	366	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	133	
	Zona periferica	125	
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
Case de locuit			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1300	1235
	Zona periferica	1170	1112
	Sate aparținătoare	715	679
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	780	741
	Zona periferica	585	556
	Sate aparținătoare	351	333
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		
Construcții ANEXE			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	501	
	Zona periferica	375	
	Sate aparținătoare	225	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	325	
	Zona periferica	244	
	Sate aparținătoare	146	

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
Case de locuit			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1000	900
	Zona periferica	750	675
	Sate aparținătoare	450	405
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	600	540
	Zona periferica	450	405
	Sate aparținătoare	270	243
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		
Construcții ANEXE			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	385	
	Zona periferica	289	
	Sate aparținătoare	173	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	250	
	Zona periferica	188	
	Sate aparținătoare	113	

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
Case de locuit			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	800	720
	Zona periferica	600	540
	Sate aparținătoare	360	324
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	480	432
	Zona periferica	360	324
	Sate aparținătoare	216	194
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		
Construcții ANEXE			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	308	
	Zona periferica	231	
	Sate aparținătoare	139	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	200	
	Zona periferica	150	
	Sate aparținătoare	90	

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
Case de locuit			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	780	702
	Zona periferica	585	527
	Sate aparținătoare	351	316
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	468	421
	Zona periferica	351	316
	Sate aparținătoare	211	190
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		
Construcții ANEXE			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	300	
	Zona periferica	225	
	Sate aparținătoare	135	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	195	
	Zona periferica	146	
	Sate aparținătoare	88	

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 Mobile, 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	Casa de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	700	630
	Zona periferica	525	473
	Sate aparținătoare	315	284
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	420	378
	Zona periferica	315	284
	Sate aparținătoare	189	170
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		
Construcții ANEXE			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	270	
	Zona periferica	202	
	Sate aparținătoare	121	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	175	
	Zona periferica	131	
	Sate aparținătoare	79	
satul Richis comuna Biertan se incadreaza la zona periferica			

COMUNA SELIMBAR cu Bungard, Mohu si Vestem			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
Case de locuit			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Selimbar	2962	2903
	Sate apartinatoare	1777	1742
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Selimbar	1274	1263
	Sate apartinatoare	1066	1045
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		
Construcții ANEXE			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Selimbar	1007	
	Sate apartinatoare	453	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Selimbar	592	
	Sate apartinatoare	267	

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 $A_c = A_u * 1,4$
- **Pentru mansarda si/sau subsol locuibile, valoarea unitara se diminueaza cu 20%;**

Valorile se regasesc in tabelele 5

Tabelele 5

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 Acd)	
	Teren intravilan	Teren extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	247	40	1950	488
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare			975	244
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit			585	146

ZONA: LOTRIOARA, CURMATURA				
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP)		Tip constructie (LEI / MP Acd)	
	Teren intravilan	Teren extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	66	17	1600	400
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare			800	200
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit			480	120

ZONA: TOCILE, Livezi-CISNADIOARA, Tropini, Lunca Rasinarului (DJ106 C), SELIMBAR				
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP)		Tip constructie (LEI / MP Acd)	
	Teren intravilan	Teren extravilan	Case de vacanta	Constructii anexe
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	95	18	1600	400
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare			800	200
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit			480	120

ZONA Daia Noua				
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP)		Tip construcție (LEI / MP Acđ)	
	Teren intravilan	Teren extravilan	Casa de vacanță	Construcții anexe
Clădire cu pereții din cărămidă, cadre beton armat, piatră sau alte materiale asemănătoare	100	22	1600	400
Clădire cu pereții din lemn, țiglă, cărămidă nearsă sau alte materiale asemănătoare			800	200
Subsol sau demisol utilizat ca spațiu tehnic sau ca depozit			480	120

ZONA: VALEA SADULUI, VALEA MOAȘELOR, VAMA CUCULUI				
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP)		Tip construcție (LEI / MP Acđ)	
	Teren intravilan	Tere extravilan	Casa de vacanță	Construcții anexe
Clădire cu pereții din cărămidă, cadre beton armat, piatră sau alte materiale asemănătoare	66	20	1250	313
Clădire cu pereții din lemn, țiglă, cărămidă nearsă sau alte materiale asemănătoare			625	156
Subsol sau demisol utilizat ca spațiu tehnic sau ca depozit			375	94

ZONA CAPRAREȚ, BLIDARENI, SARBA				
Tipul proprietății	Teren (LEI / MP)		Tip construcție (LEI / MP Acđ)	
	Teren intravilan	Teren extravilan	Casa de vacanță	Construcții anexe
Clădire cu pereții din cărămidă, cadre beton armat, piatră sau alte materiale asemănătoare	37	11	750	188
Clădire cu pereții din lemn, țiglă, cărămidă nearsă sau alte materiale asemănătoare			375	94
Subsol sau demisol utilizat ca spațiu tehnic sau ca depozit			225	56

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

- 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 $A_c = A_u * 1,4$;

Pentru calculul valorii hotelurilor si a pensiunilor se utilizeaza tabelele 4 (*valori orientative pentru case si constructii anexe*) la care se aplica urmatoarele corectii, functie de zona:

- Pentru hoteluri se aplica o majorare de 20%;
- Pentru pensiuni se aplica o majorare de 5%;
- La constructiile anexe NU se aplica o crestere de valoare;

VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU SPATIILE COMERCIALE SI DE BIROURI

- 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 $A_c = A_u * 1,4$
- Valoarea pentru spatii comerciale si de birouri/sedii de firma, **situate in case de locuit, sau apartamente la case de locuit** este identica cu valoarea acestora in functie de zona si material de constructie. Aceasta se pastreaza si pentru anexe gospodaresti.
- Valoarea pentru birouri sau sedii de firma, amplasate in apartamente, **situate in blocuri de locuinte** este identica cu valoarea acestora in functie de zona.
- Valoarea pentru spatiile comerciale **situate la parterul blocurilor prevazute ca spatii comerciale din proiectare** (in care se desfasoara activitati comerciale, de productie, birouri), este cea de la apartamente din blocuri de locuinte, functie de zona.
- Valoare pentru BOXA si GARAJ reprezinta 40% din valoarea apartamentelor de locuit, functie de zona.
- Valoarea unitara pentru **cladirile de birouri** este valoarea de la apartamente in blocurile de locuit, functie de zona, **majorata cu 5%**.

Valorile estimate nu se refera si 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 aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită, după formula $A_c = A_u * 1,4$
- 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 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

Valorile se regăsesc în tabelul 6

Tabelul 6

Localitatea/Zona	Hale industriale cu structura din zidarie sau in cadre din beton prefabricat	Hale industriale moderne, cu structura metalica	Hale de depozitare	Depozite	Anexe, Vestiare si magazine	Copertine	Platforme betonate	Spatii comerciale independente hale comerciale, Showroom
Mun. Sibiu: zonele A si B	1230	1445	850	700	375	295	70	1605
Mun. Sibiu: zonele C si D	950	1285			295	230	55	
Mun. Mediaș: zonele A si B	700	850	590	530	210	165	37	1285
Mun. Mediaș: zonele C si D					155	160	37	
Or. Avrig si Mârșă	425	590	320	295	125	90	37	965
Or. Agnita								
Or. Cisnădie	700	800	530	510	205	165	37	1285
Or. Copșa Mică	375	470	320	300	110	85	24	963
Or. Dumbraveni								
Or. Miercurea Sibiului								
Or. Ocna Sibiului								
Or. Săliște								
Or. Tâlmaci	590	800	530	510	185	150	37	1015
Comunele de pe centura Sibiului: Cristian, Selimbar, Sura Mica si Sura Mare	700	850	590	530	210	165	43	1391
Alte comune	320	425	265	255	135	80	19	535

VALORI UNITARE ORIENTATIVE MINIME PENTRU HALE AGROZOOOTEHNICE

- 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 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 7

Tabelul 7

Localitatea/Zona	Hale agrozootehnice cu structura cadre din beton prefabricat sau monolit	Hale agrozootehnice cu structura din zidărie de zidărie de caramida	Hale agrozootehnice (grajduri, silozuri) cu structura din lemn, tabla
Mun. Sibiu	481	346	165
Mun. Mediaș	298	215	102
Or. Avrig	209	150	72
Or. Avrig: colonia Mârșă	184	132	63
Or. Agnita	184	132	63
Or. Cisnădie	241	173	96
Or. Copșa Mică	184	132	63
Or. Dumbraveni	184	132	63
Or. Miercurea Sibiului	184	132	63
Or. Ocna Sibiului	209	150	72
Or. Săliște	209	150	72
Or. Tâlmăciu	209	150	72
Comunele de pe centura Sibiului: Cristian, Selimbar, Sura Mica și Sura Mare	298	215	102
Alte comune	155	112	53

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 8

Tabelul 8

Nr. Crt.	Tip construcție	STADIUL FIZIC AL CONSTRUCȚIEI				Total%
		FUNDAȚII %	LA ROSU Structura în cadre sau zidărie inclusiv acoperis %	FINISAJE Copartimentări interioare, ferestre și uși, tencuieli %	INSTALAȚII Apa, canalizări 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: Învățământ, știință, cultură și artă; Ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură 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 dezbaterilor 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 zidărie 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 zidărie inclusiv acoperis+ copartimentări 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 FUNDAȚIEI** 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 / învățământ (de ex: camine culturale, săli de spectacole, clădiri pentru învățământ, 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, insolvență, etc.).