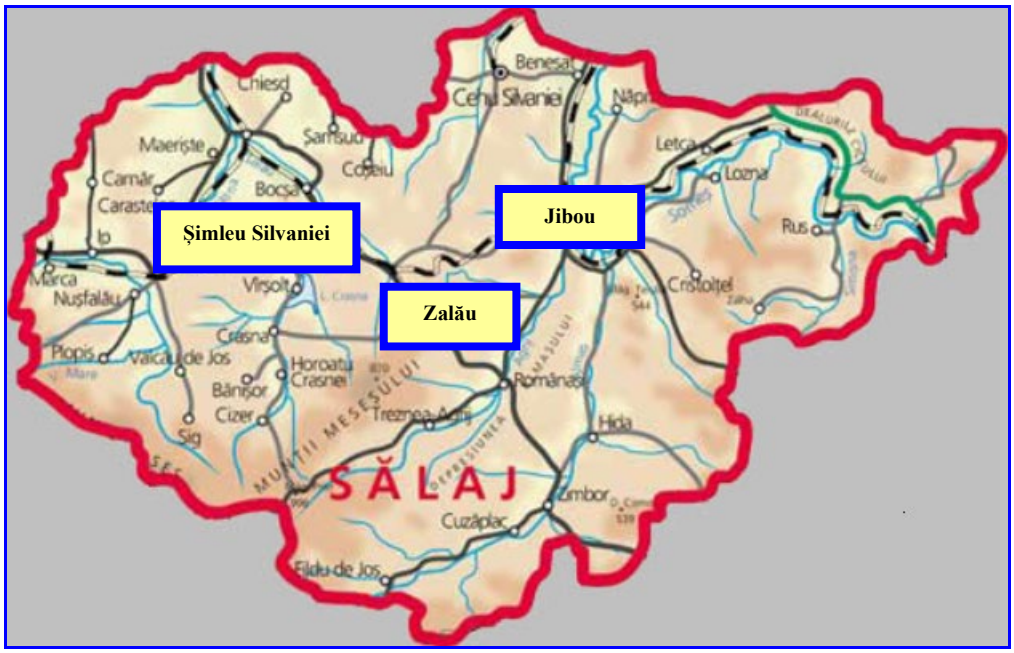
NAPOCA BUSINESS S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0720.043.141 / 0730.011.935
Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

NB 11013-4/12.12.2024
Decizia ..../....12.2024

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ

Valabilitate: începând cu 01.01.2025

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării începând cu 01.01.2025 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.

STUDIU DE PIAȚĂ
(sinteza)

1. Beneficiar	**CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ**
2. Executant	**NAPOCA BUSINESS SRL**
3. Obiectul studiului de piață	**Fondul imobiliar (terenuri şi construcții) din localitățile județului Sălaj**
4. Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării începând cu 01.01.2025 de către Notarii Publici, **pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj**.
5. Baza de elaborarea a studiului de piață	Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant
6. Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață	♦ potrivit art.111 alin. (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind **valorile minime** consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, şi le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”; ♦ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **valorile / prețurile minime** (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate (în anul 2024) pe piața imobiliară și selectate din sursele de informații disponibile; ♦ **piața imobiliară** reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători şi vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alți factori de stabilire a prețului, precum şi la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor şi la nevoile / dorințele individuale; ♦ **studiul de piață a fost întocmit prin** (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice): o **cercetare de piață, respectiv identificarea, culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor / valorilor minime de tranzacționare / ofertare** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice) consemnate în anul 2024 pe piața imobiliară (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică); o **prelucrarea și centralizarea datelor obținute** (pe localități și pe zone imobiliare delimitate), cu aplicarea atât a unor tehnici specifice de

	extrapolare, interpolare și analiză statistică a datelor, cât și prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare.
7. Perioada elaborării studiului de piață	Noiembrie - Decembrie 2024
8. Perioada de valabilitate a studiului de piață	Valabil începând cu 01.01.2025, după aprobarea de către Beneficiar.
9. Rezultatele studiului de piață	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Sălaj, delimitate pe baza elementelor convenite cu Beneficiarul, conform cerințelor acestuia.

ing. Alexandru Gliga
Manager General
NAPOCA BUSINESS SRL
www.napocabusiness.ro

STUDIU DE PIAȚĂ
FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

- Termenii de referință, care au stat la baza elaborării studiului de piață, au fost agreați cu reprezentanții Beneficiarului, respectiv:

Client/Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ (CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ)
Executant	NAPOCA BUSINESS SRL / evaluator Gliga Alexandru (nr. leg. 12920)
Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri şi construcții) din localitățile județului CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ
Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri (minime) consemnate în anul 2024 pe piața imobiliară a județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ și este destinat utilizării începând cu 01.01.2025 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ.
Considerente privind tipul de valoare aferent studiului de piață	♦ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent…”; ♦ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) valorile / prețurile minime (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate (în anul 2024) pe piața imobiliară și selectate din sursele de informații disponibile; ♦ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători şi vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alți factori de stabilire a prețului, precum şi la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor şi la nevoile / dorințele individuale; ♦ studiul de piață a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice): o cercetare de piață, respectiv identificarea, culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor / valorilor minime de tranzacționare / ofertare (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice) consemnate în

	anul 2024 pe piața imobiliară (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică); ○ prelucrarea și centralizarea datelor obținute (pe localități și pe zone imobiliare delimitate), cu aplicarea atât a unor tehnici specifice de extrapolare, interpolare și analiză statistică a datelor, cât și prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare.
Perioada elaborării	Noiembrie – Decembrie 2024
Moneda de referință	rezultatele sunt exprimate în LEI
Data de referință a valorilor selectate	Decembrie 2024, cu valabilitate începând cu 01.01.2025, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață (conform precizărilor din Codul Fiscal)
Structurarea zonelor imobiliare și a tipurilor de proprietate imobiliară	Studiul de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone imobiliare delimitate), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice: ♦ apartamente în blocuri / locuințe colective, apartamente în case (individuale, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite etc.) etc. (cu teren aferent); ♦ terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri); ♦ case, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite, case de vacanță, cabane etc. (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente); ♦ spații comerciale, spații pentru birouri și/sau administrative etc.; ♦ spații cu destinație industrială, agro-industrială și/sau logistică; ♦ anexe la diferite spații (garaje, șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, acoperișuri, terase, platforme, fundații, parcări, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.); ♦ terenuri extravilan (agricol, neagricol, livadă/vie, pădure). Zonele imobiliare delimitate sunt convenite cu reprezentanții Destinatarului (acestea nu reprezintă zonarea pentru impozitarea proprietăților imobiliare). Forma și gradul de detaliere al studiului de piață a fost convenit cu reprezentanții Beneficiarului, astfel încât acesta sa fie un instrument facil de utilizat în scopul pentru care a fost comandat și realizat. Pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietăți imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus și/sau care nu pot fi cuprinse valoric în Studiul de Piață.
Sursa informațiilor	♦ date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite via email;

	♦ date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.); ♦ date din baza de date a Executantului; ♦ date de la agențiile imobiliare (şi publicațiile acestora), societățile de construcții (şi publicațiile acestora), publicațiile de profil locale şi naționale; ♦ date din mass-media locale şi naționale; ♦ date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.); ♦ date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.); ♦ date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.
Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	♦ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului şi poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta); ♦ valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, executări silite, combinări de întreprinderi etc. sau alte cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții); ♦ în situațiile prevăzute de lege – și numai în aceste situații (altele decât cele prevăzute la art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal) – care fac trimitere la valorile din studiul de piață, se impune ca utilizarea acestor valori să fie în concordanță cu specificațiile din prezentul studiu de piață și cu speța / situația juridică concretă, în caz contrar fiind necesară elaborarea unui raport de evaluare specific; ♦ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini; ♦ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și acesta se poate tranzacționa / transfera; ♦ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai Beneficiarului, reprezentanți ai autorităților locale, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;

	♦ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora; ♦ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) şi se conformează tuturor reglementărilor şi restricțiilor de zonare şi utilizare; ♦ tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață" definită ca tip al valorii în standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare; ♦ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a studiului de piață	♦ Destinatarul studiului de piață decide, în condițiile legii, dacă studiul de piață (parte din acesta sau orice referire la acesta) poate fi publicat și/sau transmis unor terți; ♦ valorile sunt exprimate şi sunt valabile exclusiv în condițiile şi prevederile prezentului studiu de piață; ♦ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță şi nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere; ♦ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea / acuratețea surselor de informare și de condițiile pieței imobiliare de la data de referință; ♦ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netratând cazurile particulare, speciale și/sau atipice.

2. ZONAREA PIEȚEI IMOBILIARE / LOCALITĂȚILOR

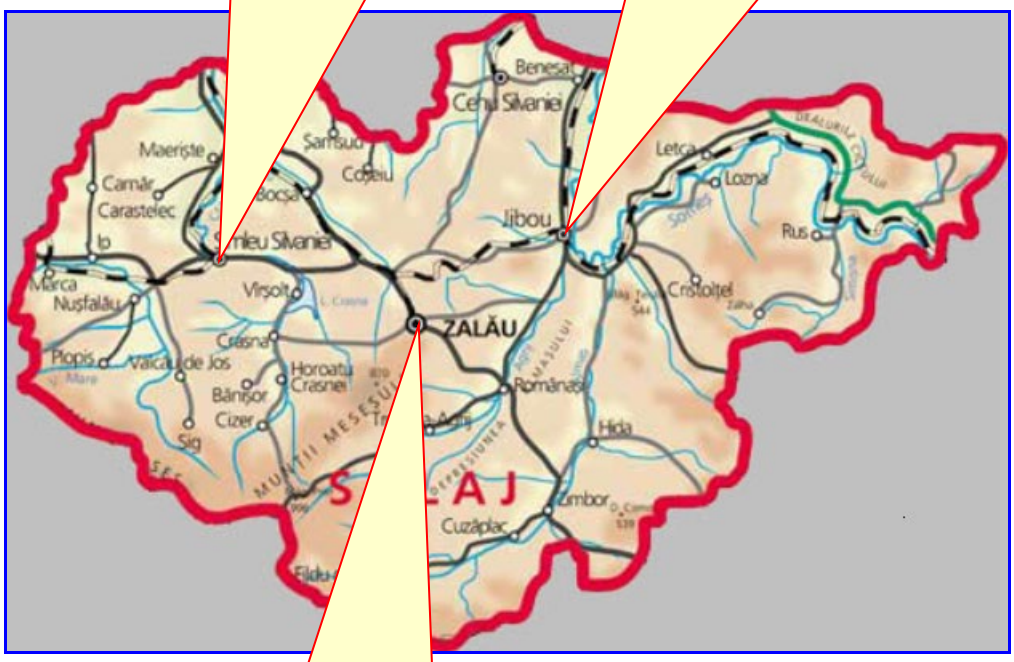
- Piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al prețului;
- În urma studiului pieței imobiliare la nivelul județului Sălaj, s-a convenit / operat cu reprezentanții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

ȘIMLEU SILVANIEI

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

JIBOU

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



ZALĂU

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

3. PREZENTAREA ŞI ANALIZA DATELOR

- Prezentarea datelor: prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone):
  - apartamente în blocuri / locuințe colective, apartamente în case (individuale, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite etc.) etc. (cu teren aferent);
  - terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);
  - case, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite, case de vacanță, cabane etc. (cu teren şi cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);
  - spații comerciale, spații pentru birouri şi/sau administrative etc.;
  - spații cu destinație industrială, agro-industrială şi/sau logistică;
  - anexe la diferite spații (garaje, șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, acoperișuri, terase, platforme, parcări, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.);
  - terenuri extravilan (agricol – productiv, neproductiv, livadă/vie, pădure).
  - notă: în practică, pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietăți imobiliare complexe şi specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus și/sau care nu pot fi cuprinse valoric în Studiul de Piață (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet" şi, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri şi pensiuni agroturistice; benzinării; terenuri de formă, pantă şi/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; terenuri mlăștinoase; luciu de apă; ferme piscicole etc.) – asemenea situații vor fi tratate conform prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor în formă autentică.
- Surse de informare:
  - date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite via email;
  - date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.);
  - date din baza de date a Executantului;
  - date de la agențiile imobiliare (şi publicațiile acestora), societățile de construcții (şi publicațiile acestora), publicațiile de profil locale şi naționale;
  - date din mass-media locale şi naționale;
  - date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
  - date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
  - date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.
- Analiza și selectarea valorilor:
  - în urma colectării, sintetizării și analizării datelor obținute (care nu sunt considerate exhaustive) din sursele de informare menționate mai sus, s-au selectat valorile / prețurile minime consemnate / identificate (în anul 2024) pe piața imobiliară specifică (pe zonele imobiliare și tipurile de proprietăți imobiliare delimitate în cadrul studiului de piață, structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
  - în procesul de selectare a valorilor minime s-a ținut cont și de următoarele:

- toate datele obținute au fost tratate cu prudență, fiind eliminate cele care nu erau în concordanță cu premisele studiului de piață;
- datele obținute (inclusiv cele din ofertele de pe piața imobiliară) au fost prelucrate focalizat pe nivelul valoric minim (conform prevederilor din Codul Fiscal), luând în considerare uzanțele și comportamentul mediu al participanților de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice, delimitate;
- unele date obținute au fost utilizate coroborat, ca bază pentru selectarea valorilor (minime/minimale) elementelor componente ale proprietăților imobiliare (teren și diferite tipuri de construcții);
- zonele imobiliare delimitate, convenite cu reprezentanții Destinatarului, au fost diferențiate în funcție de unele tipuri de proprietăți imobiliare și nivelul de activitate de pe piețele și sub-piețele imobiliare specifice.

- există posibilitatea ca pe piața imobiliară specifică să existe consemnate și alte date decât cele colectate, sintetizate și analizate în cadrul prezentului studiu de piață (din motive care țin de ne-transparența pieței imobiliare și a entităților care dețin legal date aferente tranzacțiilor imobiliare), care ar putea indica valori diferite față de cele selectate în cadrul prezentului studiu de piață.

4. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ ȘI CONCLUZII

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

- valorile sunt valabile exclusiv în condițiile şi prevederile prezentului studiu de piață;
- valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță şi nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare şi de condițiile / nivelul valoric (minim) al pieței imobiliare (din anul 2024);
- valorile selectate se referă / tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță şi nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare (cazurile particulare, speciale şi/sau atipice);
- valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cele menționate în studiul de piață (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, executări silite, combinări de întreprinderi etc. sau alte cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții);
- în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, se impune ca utilizarea acestor valori să fie în concordanță cu specificațiile din prezentul studiu de piață și cu speța / situația juridică concretă, în caz contrar fiind necesară elaborarea unui raport de evaluare specific;
- rezultatele şi concluziile din prezentul studiu de piață nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate şi actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general);

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în studiu de piață se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori înscrise în studiul de piață (exemplu: zone imobiliare noi, străzi nou înființate etc.)
În practică, pot exista și situații de transfer de drept de proprietate care nu se încadrează în definiția / conceptul de piață imobiliară și/sau pentru proprietăți imobiliare complexe şi specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus și/sau care nu pot fi cuprinse valoric în studiul de piață (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” şi, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri şi pensiuni agroturistice; benzinării; terenuri de formă, pantă şi/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; terenuri mlăștinoase; luciu de apă; ferme piscicole etc.) – asemenea situații vor fi tratate conform prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor în formă autentică.

GHID – RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR VALORICE

1. Generalități

- în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- suprafețe (în sensul prezentului studiu de piață):
  - suprafața terenului (St);
  - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0" a construcției);
  - suprafața desfășurată (Sd), similar cu suprafața construită desfășurată (Scd): suma pe niveluri a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - suprafața utilă (Su): suma pe niveluri a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - coeficient de transformare: Sd = Su x 1,4; Su = Sd / 1,4 (se utilizează în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Sd și Su);
- unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
  - metru pătrat – în cazul terenurilor;
  - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
  - metru pătrat de suprafață desfășurată (Sd) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, în funcție de zone imobiliare specifice delimitate, cartiere, străzi etc. (acestea nu reprezintă zonarea pentru impozitarea proprietăților imobiliare, stabilite de autoritățile locale).

2. Tipuri generale de proprietate imobiliară

- Apartamente:
  - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate în funcție de suprafața utilă (Su);
  - valorile se referă la apartamente „locuibile": finalizate şi cu utilități funcționale;
- Teren intravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există şi/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
  - tipul terenului – intravilan (inclusiv "curți-contracții extravilan", cum sunt menționate în unele documente) – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- Construcții:
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpSd) în funcție de tipul construcției și soluția constructivă, astfel:
    - case (inclusiv anexe utilizate rezidențial), semiduplexuri, duplexuri, semiduplexuri, case înșiruite, case de vacanță, cabane etc. (după caz, unele unități imobiliare de acest tip pot fi tratate și ca "apartament / Su în casă");
    - spații comerciale, spații de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
    - spații industriale/agro-industriale/logistice;
    - garaje individuale sau comune, situate la subsol, demisol sau supraterane;

        - anexe: șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, acoperișuri, terase, platforme, fundații, parcări, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii, spații tehnice etc.
    - tipul construcției şi Sd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
    - valorile se referă la construcții „locuibile" / „exploatabile": finalizate, cu utilități funcționale şi utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
    - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, astfel:
        - teren extravilan (indiferent de categorie), situat în zona limitrofă cu intravilanul localității (pentru partea de suprafață de până la 1.500 mp);
        - teren extravilan "agricol – productiv" (arabil, pășuni, fânețe etc.);
        - teren extravilan "neproductiv" (nisipuri zburătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri râpe, ravene, torenți, sărături cu crustă, mocirle, smârcuri, stufăriș, gropile de împrumut, cariere, halde etc.);
        - teren extravilan "livadă, vie" (în exploatare);
        - teren extravilan „pădure" (în exploatare).
    - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).

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

declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 15%: pentru construcțiile cu recepție parțială – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate (extras de CF, proces-verbal de recepție parțială etc.);
- minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 30%: pentru construcțiile edificate înainte de 1950, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 10%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de/la ”semifinisat” / ”gri” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 30%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate sunt intabulate și se află la stadiul de/la ”roșu” – situație atestată / indicată pe baza documentelor specifice dreptului de proprietate sau pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate;
- minus 50%: pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă deprecieri (fizice și funcționale) semnificative – situație atestată / indicată pe baza unei declarații (care să conțină și fotografii elocvente) pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate.

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

4. Modul de utilizare a tabelelor valorice

- pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
  - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcţie, teren intravilan, teren extravilan etc.);
  - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona şi locația (inclusiv după PAD, indexul orientativ de străzi şi numărul administrativ – unde este cazul; pentru proprietăți imobiliare amplasate pe străzi care traversează mai multe zone imobiliare este necesară identificarea

poziționării utilizând harta localității coroborată cu PAD, cu poziționarea electronică de pe site-ul ANCPI sau alte elemente relevante de poziționare, pentru o încadrare corectă în zona imobiliară);
- se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren şi construcție), soluții constructive, anexe etc.;
- se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare şi apoi se calculează valoarea aferentă proprietății în speță.

♦ calculul valorii aferente proprietății imobiliare în speță se face după algoritmul:

valoarea proprietății (V) = valoarea terenului (Vt) + valoarea construcției (Vc)

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

CONTACT

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
tel. mobil: +40.720.043.141; +40.730.011.935
napoca.b@gmail.com; www.napocabusiness.ro

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

Vă mulțumim!

ANEXA NR.1

FONDUL IMOBILIAR JUD. SĂLAJ

Valabil începând cu 01.01.2025

NR. CRT.	CIRCUMSCRIPȚIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	VALORI																	
						Teren intravilan				Construcții						Teren extravilan				
			Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Pentru partea de suprafață până la 1.000 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 1.000-2.500 mp	Pentru partea de suprafață de peste 2.500 mp	Fără utilități în apropiere	Casă (lemn, chirpici, văioagă)	Casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Spații comerciale (orice tip de spațiu comercial)	Spații industriale (indiferent de structură)	Garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	zona limitrofă cu intravilanul și pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Agricol - productiv	Neproductiv	Livadă, vie	Pădure
			lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mpSd	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
ORAȘE / LOCALITĂTI																				
1	ZALĂU	ZALĂU - ZONA 1 - Centrală	5.000	4.500	3.800	500	300	200		700	3.500	3.600	1.200	600	350	20,00	3,00	1,15	3,00	2,00
		ZALĂU - ZONA 2 - Mediană	4.500	4.000	3.800	400	200	150		700	3.000	3.500	1.200	600	300					
		ZALĂU - ZONA 3 - Periferică, industrială și Stâna	4.000	3.800	3.700	150	120	100	20	650	2.700	3.300	1.200	550	300					
2	ȘIMLEU SILVANIEI	ȘIMLEU SILVANIEI	3.000	2.800	2.800	150	120	100	20	700	1.500	1.900	1.000	550	300	7,00	3,00	1,15	3,00	2,00
		loc. aparținând orașului Șimleu Silvaniei: BIC, CEHEI, PUSTA	2.200	2.100	2.100	90	60	30	15	500	1.000	1.200	700	400	250					
3	JIBOU	JIBOU	2.700	2.400	2.200	150	100	75	15	700	2.000	2.100	800	550	300	7,00	2,50	1,00	2,50	2,00
		satele aparținând orașului Jibou: CUCEU, HUSIA, RONA, VAR	1.500	1.400	1.300	60	40	20	10	400	1.100	1.200	500	400	250					
		CEHU SILVANIEI	1.600	1.500	1.400	70	50	25	12	650	1.700	1.800	700	540	280	5,00	2,00	0,50	2,00	2,00
		satele aparținând orașului Cehu Silvaniei: HOROATU CEHULUI, MOTIȘ, NADIȘ, ULCIUG	1.100	1.100	1.100	30	25	15	10	400	1.100	1.200	500	400	250					
SATE / COMUNE																				
4	ZALĂU	comune: CRIȘENI, HERECLEAN	1.600	1.500	1.400	70	45	25	10	350	1.100	1.200	950	300	100	7,00	2,00	0,75	1,75	2,00
		satele aparținând comunelor: CRIȘENI, HERECLEAN	1.100	1.050	1.000	45	30	20	8	220	600	950	660	200	90					
		comune: BOCȘA, MESEȘENII DE JOS, ROMÂNAȘI	1.500	1.450	1.400	55	35	20	8	300	800	1.250	900	250	100	5,00	2,00	0,50	1,75	2,00
		satele aparținând comunelor: BOCȘA, MESEȘENII DE JOS, ROMÂNAȘI	1.100	1.050	1.000	45	25	15	6	220	600	950	660	200	90					
		comune: AGRIJ, BUCIUMI, COȘEIU, DOBRIN, MIRȘID, ȘAMȘUD, TREZNEA	1.450	1.400	1.400	20	15	10	5	300	650	800	400	250	100	5,00	1,50	0,50	1,50	1,75
		satele aparținând comunelor: AGRIJ, BUCIUMI, COȘEIU, DOBRIN, MIRȘID, ȘAMȘUD, TREZNEA	1.100	1.050	1.000	15	10	7	5	220	500	650	300	200	90					
5	ȘIMLEU SILVANIEI	comune: NUȘFALĂU	1.450	1.400	1.400	55	35	20	8	300	900	1.250	900	300	100	5,00	2,00	0,50	1,75	2,00
		satele aparținând comunei: NUȘFALĂU	1.100	1.050	1.000	45	30	15	6	220	650	950	660	200	90					
		comune: BOBOTA, IP, PERICEI, SĂRMĂȘAG, VÂRȘOLȚ	1.450	1.400	1.400	30	20	15	5	300	800	900	450	250	100	5,00	1,50	0,50	1,50	1,50
		satele aparținând comunelor: BOBOTA, IP, PERICEI, SĂRMĂȘAG, VÂRȘOLȚ	1.100	1.050	1.000	20	15	10	5	220	600	750	350	200	90					
		comune: BĂNIȘOR, BOGHIȘ, CAMĂR, CARASTELEC, CHIEȘD, CIZER, CRASNA, HALMĂȘD, HOROATU CRASNEI, MARCA, MĂERIȘTE, PLOPIȘ, SĂG, VALCĂU DE JOS	1.100	1.050	1.050	20	15	10	5	300	700	850	400	250	100	5,00	1,50	0,50	1,50	1,50
		satele aparținând comunelor: BĂNIȘOR, BOGHIȘ, CAMĂR, CARASTELEC, CHIEȘD, CIZER, CRASNA, HALMĂȘD, HOROATU CRASNEI, MARCA, MĂERIȘTE, PLOPIȘ, SĂG, VALCĂU DE JOS	850	800	800	15	10	10	5	220	550	700	320	200	90					
6	JIBOU	comune: SÂNMIHAIU ALMAȘULUI, ZIMBOR	1.450	1.400	1.400	45	30	15	8	250	800	1.000	700	200	90	5,00	2,00	0,50	1,75	2,00
		satele aparținând comunelor: SÂNMIHAIU ALMAȘULUI, ZIMBOR	1.000	950	900	15	12	10	6	200	600	900	650	150	70					
		comune: GÂLGĂU, HIDA, ILEANDA, LETCA, LOZNA, RUS, SURDUC	1.350	1.300	1.250	15	12	10	5	250	650	800	350	200	90	5,00	1,50	0,50	1,50	1,50
		satele aparținând comunelor: GÂLGĂU, HIDA, ILEANDA, LETCA, LOZNA, RUS, SURDUC	950	900	850	12	10	7	5	200	500	550	300	150	70					
		comune: ALMAȘU, BĂBENI, BĂLAN, BENESAT, CREACA, CRISTOLȚ, CUZĂPLAC, DRAGU, FILDU DE JOS, GÂRBOU, NĂPRADEA, POIANA BLENCHII, SĂLĂȚIG, ȘIMIȘNA, SOMEȘ-ODORHEI, ZALHA	1.100	1.050	1.000	15	11	9	5	250	650	800	350	200	90	5,00	1,50	0,50	1,50	1,50
		satele aparținând comunelor: ALMAȘU, BĂBENI, BĂLAN, BENESAT, CREACA, CRISTOLȚ, CUZĂPLAC, DRAGU, FILDU DE JOS, GÂRBOU, NĂPRADEA, POIANA BLENCHII, SĂLĂȚIG, ȘIMIȘNA, SOMEȘ-ODORHEI, ZALHA	850	800	800	12	10	7	5	200	500	550	300	150	70					

INDEX STRĂZI ZALĂU

Note:

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

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

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

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

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

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
272	Aleea	Turturelelor	2
273	Strada	Unirii	1
274	Aleea	Universității	2
275	Strada	Văii	1
276	Strada	Valea Miții	3
277	Strada	Vânătorilor	2
278	Strada	Vasile Voiculescu	3
279	Strada	Veronica de Sălaj	3
280	Strada	Veveriței	3
281	Strada	Victor Deleu	2
282	Strada	Viilor	3
283	Strada	Viitorului	2
284	Strada	Vișinilor	2
285	Strada	Voievod Gelu	2
286	Strada	Zambilelor	3