

# **Studiu și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Sibiu, în anul 2024 aplicabil în anul 2025**

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

**Județul Sibiu aplicabil în anul 2025**

**Beneficiar:  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA**

DECEMBRIE 2024

## CAP. 1. SINTEZA LUCRARII

### 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 2024, 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 15%, conform analizei furnizate de BNR.

Pentru anul viitor este prognozată o creștere a pretului proprietăților imobiliare noi, vindute de către dezvoltatorii imobiliari, datorită creșterii semnificative a cererii. Rămâne de văzut dacă tendința se va confirma datorită situației politice actuale și a capacității de finanțare scăzută a statului care poate ajunge în risc de neplata sau de plată întârziată a salariilor bugetarilor și a pensiilor pe de o parte și datorită crizei economice care se profilează la nivel European pe de altă parte.

Din altă perspectivă BNR estimează o creștere a inflației datorită creșterii fiscalității, măsuri preconizate a se aplica în anul 2025, fapt ce va duce la o nouă contractare a pieței imobiliare sau cel mult la o stagnare.

O altă influență privind creșterea disponibilităților financiare a persoanelor fizice și a firmelor este eliminarea controalelor vamale la produsele de marfuri către Uniunea Europeană și libera circulație inclusiv din perspectiva de ridicare a vizelor către SUA.

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

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

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

Pentru întocmirea prezentului studiu am ținut cont de solicitările transmise de către factorii implicați prin intermediul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia.

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.).** În acest sens nu este recomandată utilizarea valorilor exprimate în acest studiu în alte scopuri, deoarece nu sunt valori de piață individuale ci reprezintă o estimare globală a valorilor 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 perfecțează.

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.

Evaluatorii 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 permisiilor de reglementare 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 în care ea reprezintă o valoare minimă de tranzacționare oferită de către un cumpărător tipic și nu are rolul de a stabili o valoare de piață a unei proprietăți în mod particular ci are rolul de a stabili o valoare de piață minimă necesară Camerei Notarilor Publici în stabilirea unei forme de taxare unitară a tuturor tranzacțiilor care se perfecțează.

## 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 dezvoltatorilor 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) 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 ANCP/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.
11. Informațiile de piață vor fi utilizate/preluate ca atare și se va selecta o valoare minimă pentru un anumit tip/ subtip de bun imobil, pe un anumit segment de piață.
12. Pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nicio informație privind valorile minime consemnate în anul precedent, nu se va selecta o valoare minimă. Neselectarea unei valori minime pentru un anumit tip/subtip de proprietate imobiliară trebuie argumentată.

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

13. Studiile de piață vor conține următoarele capitole principale:
- a. Termenii de referință
  - b. Zonarea localității
  - c. Prezentarea datelor
  - d. Analiza datelor
  - e. Selectarea valorilor minime
  - f. Anexe
14. Termenii de referință cuprind cel puțin următoarele informații:
- a. Obiectul studiului. Structurarea proprietăților.

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

#### **E. Dispoziții finale**

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

## **CAP. 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

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

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

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

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

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă o evoluție variabilă și neuniformă a segmentelor de piață analizate, marcată puternic de evoluția dată de criza cauzată de situația geopolitică actuală, de criza de energie subsecventă acestei situații, de asemenea de consecințele liberalizării pieței de energie și de gaze, de inflația generată de aceste cauze, precum și de caracteristicile restrictive ale politicii monetare a Băncii Naționale, care au impactat masiv creditarea, piața de capital și piața imobiliară. Aceste cauze au un impact major întrucât apariția lor s-a suprapus peste criza conflictului din Ucraina și a restricțiilor aplicate la nivel global, fapt care a adus o reorientare a cererii. Se constată o ușoară modificare a tendințelor pieței într-un mod total neunitar și cu fluctuații la nivelul unui an de la o supraevaluare, la stagnare și la regres spre sfârșitul anului. Aceste tendințe nu sunt încă suficient cristalizate pentru a se putea concluziona privind tendințele proprietăților imobiliare în cursul anului 2025. Totuși se constată următoarele tendințe: în prima fază a anului scăderea sau stagnarea pieței și creșterea valorii proprietăților imobiliare de genul caselor de locuit sau apartamente în casele de locuit care conferă o mai mare libertate, precum și a instabilității geopolitice a zonei. Această tendință se manifestă preponderent în zona sau proximitatea orașelor mai mari sau cu tendințe de dezvoltare și se manifestă cu o tendință mult mai scăzută, în cadrul orașelor mici sau a zonelor rurale.

La nivelul blocurilor de locuințe tendința este în general similară, dată mai curând de capitalul adus în țară de persoanele care au revenit în țară de la locurile de muncă de peste hotare. Acest trend este în ușoară scădere și datorită faptului că cererea de închiriere este în scădere datorită sistemului de lucru de acasă. Pentru acest tip de proprietăți din mediul rural nu s-a constatat nici un fel de creștere sau de scădere față de anul precedent, constatându-se doar o ajustare a prețurilor în lei în funcție de cotațiile principalei valute (Euro) sau de influența inflației. În general piața imobiliară este pe un platou în care atât vânzătorii cât și cumpărătorii sunt în expectativă, unii așteptând stabilizarea situației și o posibilă revenire pe creștere a valorii proprietăților imobiliare, ceilalți așteptând efectele crizei și o eventuală tendință de scădere a valorii acestora. Pe de altă parte sunt încă proprietăți imobiliare, în special de tipul apartamentelor de locuit, în curs de edificare, realizate în special de către dezvoltatori imobiliari și care au asigurată finanțarea fie prin credite bancare, fie prin credite sau avansuri de la viitorii clienți. În aceste condiții de criză, pentru a facilita relansarea economică guvernele au programe de relansare iar băncile centrale scad dobânzile de referință pentru a stimula relansarea economică.

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

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

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 și pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea 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 piața. 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 restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Nu este de neglijat și tendința sau trendul mondenităților, a tendințelor sau a curentelor de opinie informale, la nivelul societății.

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

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

După o epocă a speculanților, care a stărnit, 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 2024 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 2024 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 tinut 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 ofera profitul scontat, fondurile oportuniste prefera sa pastreze aceste locuinte pentru o eventuala revenire a pietei sau pentru inchiriere.

Evolutiile mentionate au fost cauzate de lipsa fortei de munca in domeniul constructiilor, a cresterii prețurilor materialelor, a energiei și a salariilor.

## Cererea

Noile conditii de pe piața rezidențiala au determinat modificari majore în structura cererii comparativ cu perioada 2009-2023. În 2024 cererea a fost reprezentata în special de cumparatorii finali, constrastand puternic cu perioada de boom a pietei, cand proportia dintre acestia si dezvoltatori era puternic disproporționată fata de cumparatori sau investitorii speculativi era aproximativ egala.

Comparativ cu oferta pietei rezidentiale, cererea a inregistrat o evolutie incerta pentru toate segmentele de piata rezidentiale si nu se poate afirma daca la aceasta a contribuit criza geopolitica si militara, liberarizarea pietei de energie si gaze naturale, incetinirea sau lipsa creditarii sau chiar scepticismul cumparatorilor datorita diferitelor incertitudini existente pe piata. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumparatori sunt imobile de tip case de locuit sau apartamente in case de locuit sau in imobile de tip bloc de locuit. Cererea efectiva s-a reorientat, intr-o oarecare masura, de la segmentul apartamentelor la case la apartamente in blocuri de locuit. Costurile directe ale finantarii, coroborate cu reasezarea valorii reale a veniturilor au asigurat echilibrul compensator clientilor eligibili pentru acordarea de credite ipotecare. Dezvoltatorii au raspuns la înasprirea conditiilor de creditare continuand să ofere și să diversifice stimulentele pentru atragerea potentialilor clienti, însa ritmul vânzarilor a urmat linia stabilita în primele luni ale anului. Aceste facilitati au constatat in posibilitatea achizitionarii locuintelor printr-un sistem de rate platite direct catre dezvoltator. Investitori speculativi prospecteaza in continuare piata in vederea achizitionarii de proiecte rezidentiale aflate in dificultate. Conditile actuale ale pietei au creat oportunitati pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrarilor de constructii, inlesnindu-se astfel finantarea pentru finalizarea proiectelor.

Piata imobiliara este influentata si de alti factori economici cum ar fi rata somajului respectiv cererea de forta de munca sau venitul mediu care influenteaza in mod definitoriu cererea.

Municipiul Sibiu si zonele limitrofe au fost pe un trend puternic de dezvoltare economica (comercială și industrială data de investitiile Mercedes, Bosch, Kronospan, etc.), care în prezent are o directie imposibil de definit, fapt ce crează o presiune asupra ofertei imobiliare cauzata de persoanele din judetele limitrofe care lucreaza pe aceste platforme industriale. Acestea redefinesc presiunea pe cererea de proprietati imobiliare, in special pentru proprietati pana la un anumit plafon investitional.

## Previzuni

În primele sase luni ale anului 2024, cumparatorii finali au cercetat piata in cautare de proprietati potrivite pentru nevoile lor, conditii in care piata a cunoscut o crestere a numarului de tranzactii si o crestere a valorii de tranzactionare, situatia –a temperat in al doilea trimestru si a fost constatat chiar o usoara scadere pentru ca in trimestrul al patrulea stagnarea sa fie masiva si s-a constata o scdere a valorii de tranzactionare si o scadere masiva a numarului de tranzactii, astfel anticipăm o mentinere, la acelasi nivel a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2024, cel puțin in primele doua trimestre.

Cu toate acestea, nu ne asteptam la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia, cauzata de situatia geopolitica si militara, încă mai există si se pare ca anul 2025 va fi un an de stagnare, pe toate planurile atat la raportul monedei nationale fata de principalele valute (Euro, Dolar, Franc Elvetian) cat si a cresterii economice. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietati imobiliare finalizate (apartamente, spatii de birouri, comerciale sau industriale) conduce la o piata de achizitii destul de riscanta. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse.

Se sesizeaza o tendința interesanta a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale. Un aspect extrem de important, evidentiat in ultima perioada de timp, in ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare in momentele anterioare semnarii precontractelor. Din informatiile de piata culese reiese ca acesta este in intervalul de 5-10%.

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

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

## Noțiuni generale despre proprietatea imobiliară și dreptul de proprietate

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

Terenuri amplasate în intravilan - terenuri de/sau cu construcții

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

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

b. Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este "lucrul" fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane. Estimarea valorii terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic.

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

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

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

Aspectele juridice relevante în analiza evaluării proprietății imobiliare, sunt:

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

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

a) *terenul;*

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

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

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

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

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

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

### Atributele dreptului de proprietate

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

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

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

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

- 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 „valoarea de piață” din prezentele standarde se aplică și sintagmei „valoarea de circulație” așa cum este aceasta definită în Codul civil.”

### Ipoteze și condiții suplimentare

- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat proprietățile pentru care s-a estimat valoarea minimă. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a acestora și acest studiu nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea proprietăților tranzacționate. Mai mult, nu am făcut investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum instalațiile de încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în studiul de față au plecat de la premisa că imobilele sunt construite și utilizate în concordanță cu toate autorizațiile de construcție legale și necesare, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- S-a presupus că imobilele se conformează restricțiilor urbanistice, dețin toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării în scopul pentru care au fost construite.
- Valoarea pleacă de la premiza că toate construcțiile sunt în stare bună, instalațiile sunt în stare de funcționare și au dotări minime. Lipsa acestora poate afecta valoarea minimă fără a putea fi estimat un quantum al acestor deprecieri. Aceasta se poate face doar individual pentru fiecare proprietate, în baza unui raport de evaluare care are ca scop stabilirea valorii de piață individuale.
- În redactarea studiului nu s-a certificată corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra oricărui bun tranzacționat.
- În redactarea studiului s-a considerat că proprietățile imobiliare sunt subiecte libere de sarcini, valoarea fiind estimată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului impact al acestora asupra estimării. În consecință, pentru scopul acestei estimări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietăților, nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare a unor astfel de situații nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în studiu se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Pentru efectuarea prezentului studiu am fost de acord să ne asumăm responsabilitatea misiunii încredințată de către clientul numit în studiu, în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul stabilirii valorii minime de taxare a tranzacțiilor imobiliare, scop menționat în studiul de față.
- Studiul nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valorile prezentate în prezentul studiu nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.
- Studiul nu poate fi utilizat în estimarea valorii proprietăților naționalizate care sunt în proces de retrocedare sau a celor expropriate, decât pentru stabilirea unor nivele minime orientative ale valorii acestora și nu pentru stabilirea valorii lor de piață individuale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui studiu nu poate fi reprodusă, sub nici o formă, fără acordul prealabil al evaluatorilor și nici nu poate fi distribuită prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media sau de informare electronică gen internet.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la estimările valorilor proprietăților din acest studiu. Totuși evaluatorii își arată disponibilitatea de a face demersurile necesare completării prezentului studiu, în conformitate cu solicitările beneficiarului, pentru orice omisiune sau schimbare a modului pe care un grup de proprietăți a suferit-o din diferite condiții tehnice, legale sau administrative.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional sau personal, fiduciar sau corporativ și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui studiu, se recomandă contactarea evaluatorilor.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietăților, ce poate apărea ulterior datei menționate în acest studiu.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Prevederile 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 excepțional, sunt proprietăți care se tranzacționează sub prețurile minime, 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 acestora, degradarea terenului din cauze naturale, etc).
- Unele dintre cifrele prezentate în acest studiu se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest studiu au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în mod excepțional, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși acest studiu utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorilor și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul studiu.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat. Modificarea valorii unei proprietăți tranzacționate în aceste condiții nu face obiectul prezentului studiu și considerăm ca este necesară efectuarea demersurilor de inițiativă legislativă care să reglementeze această situație.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest studiu sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui studiu nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel pe durata întregului an 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 2024, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare. Estimarea a fost realizată în decembrie 2024. 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, tinindu-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 (nepărtinitoare) de piață. Valoarea de piață este estimată ca fiind prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

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

"...la data evaluării ..." impune faptul că valoarea de piață estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară. "...între un cumpărător decis ..." se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. 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 modificari administrative si care vor implica eventualele detalieri sau clarificari ce trebuie efectuate in 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.**

## NOMENCLATORUL STRADAL PE ZONE

## MUNICIPIUL SIBIU

nr. crt	Strada	ZONA	nr. crt	Strada	ZONA
1	Piata 1 Decembrie 1918	B	40	Str. Armoniei	C
2	Str. 16 Februarie	B	41	Str. Arțarului	C
3	Str. 9 Mai	A	42	Str. Aron Pumnul	A
4	Str. Vasile Aaron	B	43	Str. Gral m. N. Arsenescu	C
5	Str. Abatorului	A	44	Aleea Artileristilor	B/C
6	Str. Abrud	C	45	Str. Gheorghe Asachi	C
7	Str. Aciliu	B	46	Str. Gral Vasile Atanasiu	C
8	Str. Agatei	C	47	Str. Atena HCL	C
9	Str. Ion Agârbiceanu	C	48	Piata Aurarilor	A
10	Str. Agârbiciu	B	49	Str. Autogarii	B
11	Str. Agricultorilor	B	50	Str. Mar. Alex. Averescu	C
12	Str. Alămor	B	51	Str. Aviatiei	C
13	Șos. Alba Iulia	C	52	Str. Avram Iancu	A
14	Str. Ioan Albabei	B	53	Str. Avrig	A
15	Str. Albinelor	C	54	Str. Axente Sever	B
16	Str. Sandu Aldea	C	55	Str. Azilului	A
17	Str. Vasile Alecsandri	A	56	Str. Preot Bacca	B
18	Str. Grigore Alexandrescu	A	57	Str. Johann Sebastian Bach	C
19	Str. Alpinismului	B	58	Str. George Bacovia	A
20	Str. Alunișului	C	59	Str. Badea Cârțan	B
21	Str. Alunului	D	60	Str. Dr. Dumitru Bagdasar	C
22	Str. Theodor Aman	B	61	Str. Bahluiului	A
23	Str. Ametistului	C	62	Str. Balantei	C
24	Str. Amnas	B	63	Str. Banatului	A
25	Str. Dimitrie Anghel	A	64	Str. Barcelona	C
26	Str. Gral Gh. Angheliescu	C	65	Str. Gheorghe Baritiu	A
27	Str. Anina	C	66	Str. Bastionului	A
28	Str. Cap. Victor Anineanu	C	67	Str. Gral Grigore Bastan	C
29	Str. Anul 1848	D	68	Str. Baicoi	C
30	Str. Anul 1907	C	69	Str. Baii	A
31	Str. Arad	B	70	Str. Serg. Vasile Bajenaru	C
32	Str. Arcului	C	71	Str. G-ral Balan	B
33	Str. Argesului	A	72	Str. Nicolae N. Balasescu	C
34	Str. Tudor Arghezi	A	73	Str. Nicolae Balcescu	A
35	Str. Argintarilor	A	74	Str. Barbierilor	A
36	Str. Arhivelor	A	75	Str. Doctor Barcianu	A
37	Str. Ariesului	A	76	Str. Av. Gh. Banciulescu	C
38	Intr. Ariesului	C	77	Str. Simion 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. Cibirului	A/B
113	Str. Caișilor	C	152	Str. Cimitirului	B/C
114	Str. Cameliei	B	153	Str. Cindrelului	B
115	Str. Dimitrie Cantemir	B	154	Str. Ciocanului	C
116	Intr. Dimitrie Cantemir	B	155	Str. Ciocârliei	C
117	Str. Cantonului	C	156	Str. Emil Cioran	A

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
157	Str. Timotei Cipariu	B	196	Str. Cuptorului	C
158	Str. Ciresului	D	197	Str. Doamna Elena Cuza	C
159	Calea Cisnădiei	A/C	198	Str. Alexandru Ioan Cuza	A
160	Str. Cisnădioara	B	199	Str. Col. Nicolae Dabija	C
161	Str. Cloșca	A	200	Str. Dafinului	D
162	Piața 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. Distribuției	B
183	Str. Cristalului	C	222	Str. Dobârca	B
184	Str. Cristian	A	223	Str. Comandor Teodor Dobre	C
185	Piața 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. Grăului	B
263	Aleea Filozofilor	A	302	Str. Nicolae Grigorescu	B
264	Str. Flacara	D	303	Str. G-ral Eremia Grigorescu	B
265	Str. Florilor	C	304	Calea Gusteritei	C
266	Str. Fochistilor	B	305	Str. Gutuilor	C
267	Str. Forjorilor	C	306	Str. Conrad Haas	A
268	Str. Fragilor	C	307	Aleea Haiducului	A
269	Str. Anatole France	C	308	Str. Hameiului	B
270	Str. Frasinului	D	309	Str. Hategului	B
271	Aleea Fratii Buzesti	A	310	Str. Hegel	A
272	Str. Fratii Grachi	A	311	Str. Heinrich Heine	C
273	Str. Frezorilor	C	312	Str. Hipodromului	A

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

nr.crt	Strada	ZONA	nr.crt.	Strada	ZONA
391	Str. Petru Maior	C	430	Str. Prof. Ioan Moga	B
392	Str. Titu Maiorescu	A	431	Str. Moldoveanu	A
393	Str. Malului	A	432	Str. Moldovei	A
394	Str. Manejului	A	433	Str. Monaco	C
395	Str. Iuliu Maniu	C	434	Aleea Monet	C
396	Str. Maramuresului	B	435	Str. Moreni	C
397	Str. Marburg	C	436	Str. Morilor	A
398	Piata Mare	A	437	Str. Mos Ion Roata	A
399	Str. Margaretelor	B	438	Str. G-ral Mosoiu	A
400	Str. Masinistilor	C	439	Str. Mobilei	A
401	Str. avocat Ilie Macelariu	A	440	Str. Mozaicului	C
402	Str. Macesului	D	441	Str. W. Amadeus Mozart	C
403	Str. Magheranului	B	442	Str. Muncel	C
404	Str. Magura	B	443	Str. Muncii	C
405	Str. Malinului	D	444	Str. Muncitorilor	D
406	Str. Cpt. Valter Maracineanu	C	445	Str. Munteniei	A
407	Str. Marasesti	A	446	Aleea Murelor	C
408	Str. Marasti	A	447	Str. Andrei Muresanu	A
409	Str. Gral Gheorghe Mardarescu	C	448	Str. Muresului	C
410	Str. Marului	C	449	Str. Eftimie Murgu	A
411	Str. Masarilor	A	450	Str. München	C
412	Str. Maslinului	C	451	Str. Narciselor	B
413	Str. Simion Mehedinti	B	452	Str. Ion Neculce	A/B
414	Str. Merisorului	C	453	Str. Theodor Neculuta	A
415	Str. Mesteacanului	C	454	Str. Negoii	A/B
416	Str. Metalurgistilor	B	455	Str. Negoveanu	C
417	Piata Mica	A	456	Str. Costache Negri	A
418	Aleea Michelangelo	C	457	Str. Constantin Negruzzi	A
419	Str. Samuel Micu Klein	B	458	Str. Neppendorf	C
420	B-dul Mihai Viteazul	A/C	459	Str. Nicovalei	C
421	Str. Gral Gheorghe Mihail	C	460	Str. Mr. Octavian Nita	D
422	Str. Teodor Mihali	B	461	Str. Constantin Noica	A
423	Str. Milano	C	462	Intr. Constantin I. Nottara	B
424	Str. G-ral Vasile Milea	A/B/C	463	Str. Constantin Nottara	B
425	Str. Spatarul Niculaie Milesescu	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 Pajistei	B	530	Str. Prof. Aurel Popa	B
492	Str. Paltinul	B	531	Str. Popa Sapca	B
493	Str. Pandurilor	B	532	Calea Poplăcii	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. Porumbelilor	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. Sapunarilor	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. Salariilor	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. Șureanu	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

## ZONA A

1. ALEEA BUZIAȘ	19. CARDINAL IULIU HOSSU
2. ION CREANGĂ	20. ȘTEFAN OCTAVIAN IOSIF
3. POMPIERILOR	21. BISERICII
4. MIHAI EMINESCU	22. PETRU RAREȘ
5. MIHAIL KOGĂLNICEANU	23. MIHAI VITEAZUL
6. STEPHAN LUDWIG ROTH	24. GHEORGHE DOJA
7. PETOFI ȘANDOR	25. AZILULUI
8. TURNULUI	26. JOHANNES HONTERUS
9. FUNDĂTURA POLICLINICII	27. CONSTANTIN BRÂNCOVEANU
10. UNIRII	28. NICOLAE TITULESCU
11. BADEA CÂRȚAN	29. ACADEMICIAN IOAN MORARU
12. ARMURIERILOR	30. CLOȘCA
13. NICOLAE IORGA	31. PIAȚA REGELE FERDINAND I
14. GHEȚII	32. PIAȚA GEORGE ENESCU
15. I. GH. DUCA	33. PIAȚA ANDREI ȘAGUNA
16. DOCTOR VICTOR BABEȘ	34. PIAȚA CASTELULUI
17. EPISCOP IOAN SUCIU	35. PIAȚA CORNELIU COPOSU
18. SIMION BĂRNUȚIU	36. PASAJ SMÂRDAN

## ZONA B

1. LUNCII	19. DUPĂ ZID
2. LAURENȚIUS TOPPELTINUS	20. BASTIONULUI
3. LUCIAN BLAGA	21. TÂRNAVEI
4. ȘERBAN VODĂ	22. GEORGE TOPÂRCEANU
5. PICTOR THEODOR AMANN	23. CASTANILOR
6. MALULUI	24. PĂSTORILOR DE JOS
7. MATHIAS MILLES	25. TOMA IONESCU
8. MICHAEL WEISS	26. OCTAVIAN GOGA
9. ION. C. BRĂȚIANU	27. GHEORGHE POP DE BĂSEȘTI
10. VIRGIL MADGEARU	28. CIPRIAN PORUMBESCU
11. 1 MAI	29. HOREA
12. CARPAȚI	30. MICĂ
13. CHRISTIAN SCHESAEUS	31. PLEVNEI
14. MAIOR AVRAM ZENOVIE	32. CRIȘAN
15. CRONICAR NECULCE	33. GEORGE COȘBUC
16. PRAHOVA	34. NICOLAE GRIGORESCU
17. TITU MAIORESCU	35. PIAȚA MIRON COSTIN
18. PASAJ DUPĂ ZID	

ZONA C	
1. DRUM PASARELĂ GURA CÂMPULUI	39. AXENTE SEVER
2. ISTRIA	40. ANDREI MUREȘANU
3. ALEEA TOMIS	41. SONDRILOR
4. CLUJ	42. GLORIA
5. NUCULUI	43. GEOLOGIEI
6. ALEEA BORSEC	44. METANULUI
7. ALEEA EFORIE	45. PETROLIȘTILOR
8. MERILOR	46. PĂCII
9. ALEEA SOVATA	47. HERMANN OBERTH
10. 1 DECEMBRIE	48. TUȘNAD
11. GRĂDINARILOR	49. IOAN SLAVICI
12. C. I. PARHON	50. CUZA VODĂ
13. TINERETULUI	51. GRIGORE ALEXANDRESCU
14. PĂLTINIȘ	52. EPISCOP IOAN BOB
15. BAZNEI	53. CRISTALULUI
16. STADIONULUI	54. MESTECĂNIȘ
17. SĂLCIILOR	55. COSMIN
18. SPORTULUI	56. ȘOSEAUA SIBIULUI
19. PILOȚILOR	57. TUDOR VLADIMIRESCU
20. TRAIAN VUIA	58. LIVIU REBREANU
21. HENRI COANDĂ	59. GEORGE BARIȚIU
22. AVIAȚIEI	60. ȘCOLII
23. AUREL VLAICU	61. NICOLAE BĂLCESCU
24. DEALUL FURCILOR	62. BAIA DE NISIP
25. PETRU MAIOR	63. GĂRII
26. TRANDAFIRILOR	64. ARON COTRUȘ
27. DOCTOR OCTAVIAN FODOR	65. NISIPULUI
28. VLAD TEPEȘ	66. RUBINULUI
29. MEMORANDISTUL DIONISIE ROMAN	67. ȘTEFAN CEL MARE
30. PROTOPOP MOLDOVAN	68. MĂRȚIȘORULUI
31. MĂRĂȘEȘTI	69. ILARIE CHENDI
32. IZVORULUI	70. IACOB PISO
33. VALEA ADÂNCĂ	71. BUCIUM
34. STĂVILARULUI	72. CIBIN
35. ION RAȚIU	73. VLĂDEASA
36. GRIVIȚA	74. ALBA IULIA
37. NICOLAE FILIPESCU	75. ARIES
38. AVRAM IANCU	76. CÂMPENI

**ZONA C CONTINUARE**

77. LIBERTĂȚII	82. NICOLAE DRĂGAN
78. BLAJULUI	83. AUREL MITITELU
79. SEBEȘULUI	84. ALEEA COMANDOR DIMITRIE MORARU
80. CALAFAT	85. PIAȚA CONSTANTIN MOTAȘ
81. AUGUSTIN VANCEA PUZ – GLORIA	

**ZONA D**

1. TEBA	31. LILIACULUI
2. JIULUI	32. MĂRĂȘTI
3. IGHÎȘULUI	33. ȘLEFUITORILOR
4. BARAJULUI	34. PR. ȘT. MANCIULEA
5. SADU	35. MIHAIL SADOVEANU
6. VIDRARU	36. GHEORGHE ȘINCAI
7. FÂNTÂNELE	37. TIMOTEI CIPARIU
8. LOTRU	38. MITR. ALEX. STERCA SULUȚIU
9. MILCOV	39. BUCEGI
10. VASLUI	40. PARÂNG
11. DOROBANȚILOR	41. PRISLOP
12. ROVINARI	42. TÂMPA
13. LUPENI	43. STICLEI
14. CĂLUGĂRENI	44. TEILOR
15. GORĂSLĂU	45. VULCAN
16. NEAJLOV	46. BÂLEA
17. POSADA	47. CARAIMAN
18. RÂSNOV	48. BRĂDET
19. NEGOIUL	49. DUMBRĂVII
20. FĂGĂRAȘ	50. PRIMĂVERII
21. BÂRSEI	51. VERII
22. TITEL PETRESCU	52. VÂLCELII
23. IULIU MANIU	53. AMURGULUI
24. GHIMBAV	54. CIOCÂRLIEI
25. ȘELIMBĂR	55. DIMINEȚII
26. GEORGE BACOVIA	56. ZORILOR
27. NICOLAE TECLU	57. DEALULUI
28. GRAVORILOR	58. GHIOCEILOR
29. ANTON PAVLOVICI CEHOV	59. LUCEAFĂRULUI
30. VISARION ROMAN	60. COLINEI

ZONA D continuare	
61. CICOAREI	103. DECEBAL
62. ȘIPOTELE	104. PLOPULUI
63. GRAIA DE JOS	105. FUNDĂTURA PLOPULUI
64. GRAIA DE SUS	106. TRAIAN
65. MOȘNEI	107. BUZDULUI
66. ANGĂRUL DE SUS	108. ION BUDAI DELEANU
67. MĂGUREI	109. ȘESULUI
68. CIREȘILOR	110. ALEXANDRU CEL BUN
69. VIȘINILOR	111. FLORILOR
70. PERILOR	112. 9 MAI
71. MĂCEȘILOR	113. TÂRGULUI
72. GORUNULUI	114. GHEORGHE LAZĂR
73. ANGĂRUL DE JOS	115. VIORELELOR
74. SOCULUI	116. BRAZILOR
75. LALELELOR	117. CÂMPUL DE SUS
76. MĂGHERANULUI	118. ALEXANDRU VLAHUȚĂ
77. STEJARULUI	119. PANAIT CERNA
78. NUFERILOR	120. BRATEIULUI
79. TIMIȘ	121. RUCĂR
80. TISEI	122. PERȘANI
81. DÂRSTEI	123. VASILE PÂRVAN
82. ANTON PANN	124. VIȚEI
83. MORII DE SCOARȚĂ	125. MICU KLEIN
84. PIATRA CRAIULUI	126. ARON PUMNUL
85. PINULUI	127. ION AGÂRBICEANU
86. ROVINE	128. ALEXANDRU PAPIU ILARIAN
87. ION CORVIN	129. PASAJ BRAN
88. ARIN	130. BRAN
89. ȘERPUITĂ	131. ȘTRANDULUI
90. MUREȘ	132. PRUNULUI
91. FAGULUI	133. LIVEZII
92. PRINCIPELE ȘTEFAN BATHORY	134. EMIL RACOVIȚĂ
93. ULMULUI	135. GREWELN
94. FRASINULUI	136. VĂMII
95. IAZULUI	137. LEGHEȘ
96. FÂNTÂNII	138. PE CETATE
97. OITUZ	139. HULA NOUĂ
98. RĂCHITEI	140. MARȚIAN NEGREA
99. ALUNULUI	141. TOAMNEI

ZONA D continuare	
100. CARPENULUI	142. VIILOR
101. CAPȘUNILOR	143. CODRULUI
102. BICAZ	144. PORUMBELELOR
145. HULA VECHE	185. IASOMIEI
146. DEALUL CUCULUI	186. JOSEF KLINGER
147. WEWERN	187. STROMBERG
148. STRUGURILOR	188. PILOT NICOLAE SEBASTIAN MARIAN
149. HAȚEG	189. INGINER JAKAB ELEK
150. MUȘCELULUI	190. PILOT LUCIAN CRISTIAN HUSDUP
151. MOVILEI	191. MĂIERENILOR
152. CEHLĂU	192. GENERAL LUDWIG FABINI
153. MARGARETELOR	193. GEORGE TOGAN
154. RODNEI	194. PROTOPOP PETRU BOERIU
155. PISCOLUI	195. PROFESOR DOCTOR IOAN RAICA
156. GOVORA	196. PREOT GEORGE SURDU
157. TURDA	197. MICHAEL AMBROSI
158. ALEEA FELEAC	198. LELE ANA
159. LUDUȘ	199. GEORGE POREA
160. SINAIA	200. COSTEL TOTAN
161. PREDEAL	201. RORA MICĂ
162. RORA MARE	202. ORIZONT
163. VINULUI	203. FOIȘORULUI
164. HOTAR BRASOVEANA	204. SALCĂMILOR
165. PANORAMA	205. VALEA PĂUCII
166. HOTAR FUKUSCHDORF	206. CONSTANTIN ALPINI
167. PÂRÂULUI	207. NICOLAE MEDIEȘANU
168. CÂMPUL DE JOS	208. MERIȘORULUI
169. GEORGE POPA	209. PĂDUCELULUI
170. PĂDURII	210. AVIATORILOR
171. BINDER BUBI	211. EMIL MUREȘAN
172. TITUS ANDRONIC	212. LAVANDEI
173. DEALUL FLORILOR	213. HELESTEULUI
174. LUNCA TĂRNAVEI	214. BUJORULUI
175. OTTO KROMBERG	215. NARCISEI
176. LACUL IGHÎȘ	216. AFINULUI
177. VIRGIL POPOVICIU	217. MĂLINULUI
178. MARIN CIORTEA	218. MIGDALULUI
179. PROTOPOP VALERIU STOIAN	219. PALTINULUI

ZONA D continuare	
180. PERICLES SVORONOS	220. IENUPĂRULUI
181. MAIALULUI	223. IEDEREI
182. MAGNOLIEI	224. PAJISTEI
183. DANIEL THELLMANN	225. PROTOPOP I. GĂBAN
184. FRAȚII BUZEȘTI	226. CRINULUI

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 si 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 si 23-67	Strada	Izvorului
Strada	Mihai Viteazu nr. 67-93 si 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 si 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
<b>ZONA A</b>		<b>Zona B</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	<b>MIRSA zona industrială- terenuri cu c-tii</b>	B
Str. Negoii de la inters. Eroilor pana la Cinepii	A	<b>Zona D</b>	
Str. Libertatii de la 2-12A par/1-7 impar	A	Str. Negoii 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 Raduti	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
<b>MIRSA toate strazile</b>	A	Str. Maria Spiridon	D
<b>ZONA C</b>		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
<b>MIRSA zona industrială- terenuri pt. c-tii, cai acces, platforme, piste incercari,etc.</b>	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
		<b>MIRSA zona industrială- terenuri cu vegetatie forestieră, ape cu stuf, neproductive</b>	D

## NOMENCLATORUL STRAZILOR DIN ORASUL CISNADIE

ZONA A			
Strada	Cindrelu	Strada	Magurii pana la nr. 35 si 60 inclusiv.
Piata	Revolutiei		

ZONA B			
Strada	1 Decembrie	Strada	Lalelelor
Strada	Abatorului	Strada	Lămâiței
Strada	Aleea capsunilor	Strada	Liliacului
Strada	Alexandru Orăscu	Strada	Livezii
Strada	Apararii	Strada	Lunga
Strada	Argintului	Strada	Magurii de la nr. 27 si nr. 62 inclusiv
Strada	Ascanio Damian	Strada	Măgurii FN
Strada	Bailor	Strada	Malinului
Strada	Bradului	Strada	Merilor
Strada	Bujorului	Strada	M. Eminescu
Strada	Caisilor	Strada	Mircea Alifanti
Strada	Carpenului	Strada	Negoii
Strada	Cetatii	Strada	Nucului
Strada	Chateau Thierry	Strada	Paltinului
Strada	Ciresilor	Strada	Parcului
Strada	Constantin Iotzu	Strada	Patrioților
Strada	Crinului	Strada	Piața Nouă
Strada	Dezdrobirii	Strada	Plopilor
Strada	Filatorilor	Strada	Podului
Strada	Florilor	Strada	Postavarilor
Strada	Frasinului	Strada	Prejbei
Strada	Fundătura Vaii	Strada	Primăverii
Strada	Fundătura Viilor	Strada	Progresului
Strada	Garofiței	Strada	Prunului
Strada	Gheorghe Simotta	Strada	Radu Patrulius
Strada	Gradinilor	Strada	Roger Bolomey
Strada	Haralamb Georgescu	Strada	Salcânilor
Strada	Hermann Gmeier	Strada	Sălciilor
Strada	Ion D. Traianescu	Strada	Șelimbăruului
Strada	Irina Rosetti	Strada	Sibiului
Strada	Izvorului	Strada	Șipotului
Strada	Lacului	Strada	Sportului

ZONA B CONTINUARE			
Strada	Stadionului	Strada	Tiberiu Ricci
Strada	Statie Ciortan	Strada	Tineretului
Strada	Ștefan Balș	Strada	Trandafirilor
Strada	Stejarului	Strada	Transilvaniei
Strada	Stupului	Strada	Unirii
Strada	Sub Livadă	Strada	Uzinei
Strada	Suru	Strada	Viilor
Strada	Târgului	Strada	Visinilor
Strada	Teilor	Strada	Vopsitorilor
Strada	Țesătorilor	Strada	Weringerode
Strada	Textilistilor	Strada	Vointei

ZONA CARTIERUL ARHITECTILOR DJ 106C INCEPAND DE LA ZONA LIMITROFA CU MUNICIPIUL SIBIU			
Strada	Al. Valea Sapunului	Strada	Ion D. Berinei
Strada	Ascanio Damian	Strada	Ion Trăjenescu
Strada	Alexandru Clavel	Strada	Ion Mincu
Strada	Alexandru Orăscu	Strada	Irina Roseti
Strada	Capitelului	Strada	Leonida Negrescu
Strada	Castelul Peleş	Strada	Liviu Ciulei
Strada	Constantin Lepădatu	Strada	Marcel Iancu
Strada	Constantin Iotzu	Strada	Mircea Alifanti
Strada	Coroanei	Strada	Nicolae Ghica Budești
Strada	Daniel Renard	Strada	Nicolae Porumbescu
Strada	Dorului	Strada	Octav Doicescu
Strada	Duiliu Marcu	Strada	Paul Smărăndescu
Strada	Eroilor	Strada	Petre Antonescu
Strada	Florea Stănculescu	Strada	Radu Dudescu
Strada	George Cristinel	Strada	Radu Patrulius
Strada	George M. Cantacuzino	Strada	Regele Ferdinand
Strada	Gheorghe Simotta	Strada	Roger Bolomey
Strada	Grigore Cerchez	Strada	Statie Ciortan
Strada	Grigore Ionescu	Strada	Școala de Tenis
Strada	Haralamb Georgescu	Strada	Ștefan Balș
Strada	Henrieta Delavrancea	Strada	Tiberiu Rici
Strada	Horia Creangă	Strada	Toma Socolescu
Strada	Ioan Virgil Ispas	Strada	Virginia Andeescu Haret

CARTIERUL AERODROM		CARTIER PANORAMA PARK	
Strada	Acvilei	Strada	Belvedere
Strada	Aleea Golfului	Strada	Cedrului
Strada	Aviatorilor	Strada	Crângului
Strada	Deltaplanului	Strada	Luceafărului
Strada	Londra	Strada	Poieniței
Strada	Madrid	Strada	Promenadei
Strada	Paris	Strada	Soarelui
Strada	Șoimii Măgurii	Strada	Zenitului
Strada	Zorilor	Strada	Visinilor

CISNADIOARA			
Strada	Arinilor	Strada	Konrad
Strada	Bisericilor	Strada	Marului
Strada	Campului	Strada	Noua
	Căprioarei	Strada	Padurii
Strada	Cetatii	Strada	Piata Gozelinus
Strada	Cimitirului	Strada	Pinului
Strada	Ciresilor	Strada	Raului
Strada	Cisnadiiei	Strada	Salond
Strada	Cistercienilor	Strada	Sibiului
Strada	Dealului	Strada	Silvicultorilor
	Fundătura Cireșilor	Strada	Sub Cetate
Strada	Gradinilor	Strada	Valea Argintului
Strada	H.J. Michaelis	Strada	Valea Luminoasa
Strada	Izvorului	Strada	Verzariei

ZONAREA STRAZILOR ORAS COPSA MICA			
Laborator bl. 27-35	A	Plopilor	D
Aleea Salcamilor	A	Fochistilor	D
Aleea Castanilor	A	Fantanilor	D
Aleea Primaverii	A	Morii	D
Laborator bl. 26, 31A, 36-46	B	Izvorului	D
Cartier 1 Decembrie	B	Dealului	D
Visei	B	Noua	D
Fabricilor	C	Nicovalei	D
Garii	C	Mecanicilor	D
Soseaua Sibiului	C	Forjei	D
Soseaua Mediasului	C	Teilor	D
Uzinei	D	Lacatusilor	D
Tarnavioara	D	Rafinarii	D
Pieții	D	Gura Campului	D
Tarnavei	D	Fierarilor	D
Cimitirului	D	Muncitorilor	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	Poienii	C
Dealului	C	Privighetorii	C
Digului	C	Sarosului	C
Diminetii	C	Simion Barnutiu	B
Dobrogeanu Ghenea 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.Ghenea 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
Paříul sărat	B	Gheorghe Doja	D
Salinelor nr. 1-7; 2-6A	B	Pădurii	D
Trecatoarei	B	Pârâului	D
Alămorului	B	Şesul Mic	D
Băieşilor de Jos	B	Surii-Mici	D
Băieşilor 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	Carpaţi	D
Plopilor	B	Horia	D
Mandrii	B	Cetăţii	D
Privighetorilor	B	Cimitirului	D
Speranţei	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
Sarăturii	C	Şesul (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 Grui	A
Str. Reuniunea Meseriașilor	A	Str. Victor Iliu	A
Str. Memorandiștilor	A	Str.Foltești	A
Str. Taberei	A	Str Campului	B
Str. Vale	A	Str Steflesti	B
Str. Intrarea Pălărierilor	A	Str Cristesti	B
Str. Picu Pătruț	A	Str Intre Paraua	B
Str. Parc Nicolae Hențiu	A	Str. Fabricii	B
Str. Piața Eroilor	A	Str Sub Vii	B
Str. Mitropolit A. Șaguna	A	Str Livezii	B
Str. Pieții Vechi	A	Str Catanas	B
Str. Tăbăcarilor	A	Str Valcel	B
Str. Luncii	A	Str Marcu Dumitru	B
Str. Ioan Lupaș	A	Str Tarnitei	C
Str. Spitalului	A	Str Dealului	C
Str. Piatra Albă	A	Str Victor Iliu	C
Str. D.D.Roșca	A	Str Raului	C
Str Sipotului	A	Str Zavoi	D
Parcul voltaic	A	Str Santa	D
Str. Octavian Goga	A	Cartier Poiana Soarelui	D
Str. Miclăuș Oprea	A	Str Târgului	D
		Str Calea Anmasului	D

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

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

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

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

- Teren "gradini"
- 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.

Terenurile intravilane si extravilane cu destinatie drum de acces sau afectate de retele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusa cu 60% din valoarea terenurilor.

Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele.

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.

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 20%.
- **zona Campsor** (zona delimitata de calea ferata si malul drept al raului Cibin, incadrata in zona C), valoarea terenului se diminueaza cu 50%.

Localitate	Amplasare în cadrul localității	Teren intravilan		Teren extravilan							
		De construcții	Alte terenuri	Arabil,	Livezi, vii, pădurii	Finete, pasuni, terenuri cu suprafețe mici	Alte terenuri				
SIBIU	Zona A	1247	745	39	39	21	17				
	Zona B	870	561								
	Zona C	584	347								
	Zona D	260	157								
MEDIAS	Zona A	296	170	13	13	6	5				
	Zona B	238	136								
	Zona C	174	100								
	Zona D	117	68								
AGNITA	Sat Ighis	21	12	3.2	4.5	2.4	2.0				
	zona A	45	26	5.4	5.4	3.5	1.5				
	zonele B, C, D	27	16	3.1	3.1	2.8	1.5				
Coveș, Ruja	11	7									
AVRIG	Zona A	64	37					6.5	6.5	3.2	2.4
	Zona B	41	24								
	Zona C / D	28	16								
	Bradu	18	15	4.2	4.2	2.1	2.0				
	Glâmboaca	13	7	3.0	3.0	2.0	1.5				
	Mârșa	18	10	4.0	4.0	2.0	1.5				
	Săcădate	15	9	3.0	3.0	2.0	1.5				
CISNADIE	Cartier Arhitecti	342	196	16.0	16.0	15.0	6.0				
	Cartierele Aerodrom si Panorama Park	200	99								
	Zona A	167	67								
	Zona B	116	52								
	Zona C	90	40								
	Zona D	71	49								
COPSA MICA	Cisnadioara	86	20	3.4	4.0	1.7	1.5				
	Zona A	35	10								
DUMBRAVENI	Zona B, C, D	19	20	3.4	4.0	1.7	1.5				
	zona A	34	12								
	zonele B, C	21	3	2.0	2.7	1.7	1.5				
	Ernea	7	5								
	Saros	10	19								
MIERCUREA SIBIULUI	zona A	25	10	4.4	4.4	4.4	1.5				
	zonele B, C, D	16	10								
	Apoldu de sus	16	7					4.1	4.0	4.0	1.5
	Dobârca	11	40								
OCNA SIBIULUI	zona A	70	21	4.5	4.5	4.4	1.5				
	zonele B, C, D	36	8								
	Topârcea	16	36					3.4	3.4	3.2	1.5
SALISTE	zona A	62	24	5.6	5.6	5.3	2.6				
	zonele B, C, D	38	9								
	Aciliu	15	9								
	Amnas	15	9	4.0	4.0	3.6	1.5				
	Crint	16	22								
	Fântânele	38	22								
	Galeș	38	9	4.0	4.0	3.9	1.5				
	Mag	15	22								
	Săcel	38	22								
	Sibiel	38	21	5.3	5.3	4.7	1.5				
	Vale	35	46								
	TALMACIU	zona A	79					33			
		zonele B, C, D	57	22	5.3	5.3	4.7	1.5			
		Colonia Talmaciu	38	9							
		Tălmăcel	17	18					3.5	3.5	3.1

## 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 **100%**.

Pentru **terenurile extravilane agricole cu deschidere la drumurile judetene**, valorile unitare prevăzute în tabel se amplifică cu **50%**.

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 **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 atât în intravilan, cât și în extravilan, se reduce valoarea unitara astfel:**

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

**Terenurile intravilane si extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte** vor avea valoarea redusă cu **60%** din valoarea terenurilor. Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele

**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.

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	16	12	12	3.1	1.7	3.1	3.1	1.5
	GIACĂȘ				2.5	1.7	2.5	2.5	
	SMIG								
AȚEL	AȚEL	15.7	10.6	10.6	2.9	1.7	2.1	2.1	
	DUPUȘ								
ALȚÂNA	ALȚÂNA	24.2	14	13	4.0	1.7	3.4	3.4	
	BENEȘTI				2.8	1.8	2.8	2.8	
	GHIJASA DE SUS								
AXENTE SEVER	AXENTE SEVER	27	17	16.2	2.8	1.8	2.8	2.8	
	AGÂRBICIU		11.5	8.0	2.1	2.0	2.1	2.1	
	ȘOALA								
APOLDU DE JOS	APOLDU DE JOS	28	17	16.2	3.0	1.8	2.5	2.5	
	SANGĂȚIN				2.6	1.9	2.1	2.1	
ARPAȘU DE JOS	ARPAȘU DE JOS	28	17	16.2	2.7	1.9	2.5	2.5	
	ARPAȘU DE SUS		11.5	8.0	2.6	1.9	2.6	2.6	
	NOU ROMAN								
BAZNA	BAZNA	27	17	17	2.5	1.9	2.5	2.5	
	BOIAN		11.5	8.0	2.6	1.9	2.6	2.6	
	VELȚ								
BLĂJEL	BLĂJEL	24	11.5	11	2.7	1.9	2.9	2.9	
	PĂUCEA		10.4	10	2.3	1.9	2.5	2.5	
	ROMANEȘTI								
BOIȚA	BOIȚA	30.5	18.5	18	2.6	1.9	2.6	2.6	
	LAZARET		12.5	11	2.1	1.7	2.1	2.1	
	LOTRIOARA								
	PALTIN								
BRATEIU	BRATEI	23	11.5	11	2.6	2.1	3.0	3.0	
	BUZD				2.2	1.8	2.5	2.5	
BIERTAN	BIERTAN	13.4	9	9	2.5	1.8	2.5	2.5	
	COPȘA MARE				2.2	1.8	1.9	1.9	
	RICHIȘ								
BRADENI	BRADENI	13.4	9	9	2.5	1.8	2.5	2.5	
	RETIȘ				2.2	1.8	1.9	1.9	
	ȚELINE								
BÂRGHIȘ	BÂRGHIȘ	13.4	9	9	2.5	1.8	2.5	2.5	
	APOS				2.2	1.8	1.9	1.9	
	IGHIȘU VECHI								
	PELIȘOR								
	VECERD								
ZLAGNA									
BRUIU	BRUIU	13.4	9	9	2.5	1.8	2.5	2.5	
	GHERDEAL				2.2	1.8	1.9	1.9	
	SOMARTIN								
CRISTIAN	CRISTIAN	245	175	160	35.0	26.0	35.0	35.0	

COMUNA	SAT	Teren intravilan			Teren extravilan				
		De construcții		Agricol	Arabil	Fânețe și pașuni	Livezi și Vii	Păduri	Alte terenuri
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
CARTA	Cârța	24	12.7	11.5	3.0	1.7	3.5	3.5	1.5
	Poenița		9.0	6.8	2.0	1.7	2.0	2.0	
CĂRȚIȘOARA	Cărțișoara	24	12.7	11.6	3.0	2.0	3.5	3.5	
CHIRPĂR	Chirpăr	13	9.5	9.0	2.5	1.7	2.5	2.5	
	Săsăuși				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Vărd				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Veseud				2.0	1.7	2.0	2.0	
DĂRLOS	Dărlos	24	11.5	9.0	3.0	1.7	3.0	3.0	
	Curciu		9.0	7.4	2.2	1.7	2.5	2.5	
	Valea Lungă		9.0	7.4	2.2	1.7	2.5	2.5	
GURA RAULUI	Gura Răului	33.5	24	22.0	3.3	1.8	3.3	3.3	
HOGHILAG	Hoghilag	13	10	9.3	2.5	1.7	2.5	2.5	
	Valchid				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Prod				2.0	1.7	2.0	2.0	
IACOBENI	Iacobeni	13	10	9.3	2.5	1.7	2.2	2.2	
	Netuș				2.0	1.7	1.9	1.9	
	Noiștat				2.0	1.7	1.9	1.9	
	Movile				2.0	1.7	1.9	1.9	
	Ștejeriș				2.0	1.7	1.9	1.9	
JINA	Jina	59	48	47	3.0	2.0	3.5	3.5	
LASLEA	Laslea	17	13.1	13	3.0	1.7	2.5	2.5	
	Mălăncrav				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Nou săsesc				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Roandola				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Florești				2.0	1.7	2.0	2.0	
LOAMNEȘ	Loamneș	24	12	11.6	3.0	1.7	3.0	3.0	
	Mândra				2.2	1.7	2.5	2.5	
	Alămor				2.2	1.7	2.5	2.5	
	Armeni				2.2	1.7	2.5	2.5	
	Hașag				2.2	1.7	2.5	2.5	
	Sădinca				2.2	1.7	2.5	2.5	
LUDOȘ	Ludoș	13	9.5	9.2	3.0	1.7	2.5	2.5	
	Gusu				3.0	1.7	2.5	2.5	
MARPOD	Marpod	13	9.5	9.2	2.5	1.7	2.5	2.5	
	Ilimbav				2.0	1.7	2.0	2.0	
MERGHINDEAL	Merghindeal	13	9.5	9.2	2.5	1.7	2.5	2.5	
	Dealul Frumos				2.0	1.7	2.0	2.0	
MICĂSASA	Micăsasa	23	12	11.6	2.7	1.7	3.0	3.0	
	Țapu				2.2	1.7	2.5	2.5	
	Chesler				2.2	1.7	2.5	2.5	
	Văleni				2.2	1.7	2.5	2.5	
MIHĂILENI	Mihăileni	13	9.5	9.2	2.5	1.7	2.5	2.5	
	Moardăș				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Răvășel				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Salcău				2.0	1.7	2.0	2.0	
	Metiș				2.0	1.7	2.0	2.0	

COMUNA	SAT	Teren intravilan			Teren extravilan				
		De construcții		Agricol	Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi și Vii	Păduri	Alte terenuri
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
MOȘNA	Moșna	23	11.5	10.4	2.7	1.7	2.9	1.7	1.5
	Nemsa				2.3	1.7	2.4	2.4	
	Alma vii								
NOCRICH	Nocrich	24	12	11.5	2.9	1.7	2.9	2.9	
	Hosman				2.4	1.7	2.5	2.5	
	Ghijasa de Jos								
	Fofeldea								
Țichindeal									
ORLAT	Orlat	69	48	48	4.8	2.5	3.9	3.9	
PĂUCA	Păuca	13.5	10.6	8.4	2.4	1.7	2.4	2.4	
	Broșteni		9		2.0	1.7	2.0	2.0	
	Bogatu Român								
	Presaca								
POIANA	Poiana	60	48	46	3.4	2.0	3.4	3.4	
POPLACA	Poplaca	30.5	18	17.5	2.4	1.7	2.4	2.4	
PORUMBACU DE JOS	Porumbacu de Jos	24	11.5	10.4	3.1	1.7	3.1	3.1	
	Porumbacu de Sus				2.4	1.7	2.4	2.4	
	Scorei								
	Colun								
	Sărata								
RACoviȚA	Racovița	26	16.8	16	2.4	1.7	2.4	2.4	
	Sebeșu de Sus	18	11.5	10.8	2.3	1.7	2.0	2.0	
RĂȘINARI	Rășinari	70	43	42	4.8	2.1	3.9	3.9	
	Prislop	40	25	23.7	2.3	1.7	2.4	2.4	
RĂUL SADULUI	Râul Sadului	22	16	15.8	2.4	1.7	2.4	2.4	
ROȘIA	Roșia	24	11.5	10.7	3.1	1.7	3.1	3.1	
	Nou		9	8.9	2.4	1.7	2.4	2.4	
	Daia		11.5	10.7					
	Cașolț		9	8.9					
	Cornătel								
	Nucet								
SADU	Sadu	34.5	27.8	24.9	3.3	2.0	3.7	3.7	
SLIMNIC	Slimnic	28.2	17	15.9	2.4	2.0	2.4	2.4	
	Albi Pădureni	14.5	9.4	8.4	2.1	1.7	2.1	2.1	
	Ruși	18	15.5	14.1	2.4	1.7	2.4	2.4	
	Veseud	14.5	8.9	8.1	2.1	1.7	2.1	2.1	
	Șelimbăr	370	246	210	43	25	40	40	
ȘELIMBĂR	Bungard	60	36.5	32.5	6.1	4.9	5.5	5.5	
	Mohu								
	Veștem	72	38.5	36					

COMUNA	SAT	Teren intravilan			Teren extravilan				
		De construcții		Agricol	Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi și Vii	Păduri	Alte terenuri
		Centru, str Principală	Periferie sau zonele B, C și D						
ȘEICA MARE	Șeica Mare	25	16.8	15.8	3.7	2.0	3.4	3.4	1.5
	Boarta						2.0	2.0	
	Buia								
	Șteneea		8.5	7.9	2.0	1.7			
	Petiș								
Mighindoala									
ȘEICA MICĂ	Șeica Mică	25	11.5	10.8	3.1	2.0	3.1	3.1	
	Șoroștin	15.5	8.5	8.0	2.0	1.7	2.0	2.0	
ȘURA MARE	Șura Mare	127	65	63	7.9	3.4	7.9	7.9	
	Hamba	57	22	21	4.8	2.5	3.7	3.7	
ȘURA MICĂ	Șura Mică	127	66	63	7.9	4.0	7.9	7.9	
	Rusciori	57	22	21					
TILIȘCA	Tilișca	52	31.5	28.5	3.4	2.0	3.7	3.7	
	Rod	35.5	18	16.5	2.5	1.7	1.7	2.7	
TÂRNAVA	Târnavă	24	11.5	10.5	3.7	2.0	2.6	2.6	
	Colonia	14.5	8.9	8.3	2.5	1.7	2.2	2.2	
TURNU ROȘU	Turnu Roșu	27	17	15.5	2.5	1.7	2.5	2.5	
	Sebeșu de Jos	18	9.9	8.9	2.0	1.7	2.0	2.0	
VALEA VIILOR	Valea Viilor	24	11.5	10.5	2.5	1.7	2.5	2.5	
	Motiș	14.5	7.4	6.9	2.0	1.7	2.0	2.0	
VURPĂR	Vurpăr	21.5	11.5	10.7	2.5	1.7	2.5	2.5	

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

### Consideratii generale pentru toate localitatile

- 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  $Ac = Au \cdot 1,4$
- 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 Tiglari, se diminueaza cu 10% (Strazile Tiglarilor, Cuptorului, Oslo).
- Pentru municipiul Medias valoarea unitara a apartamentelor din zonele Gura Campului si Tineretului (strazile Tineretului si I.C.Parhon) se diminueaza cu 20%.
- 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 apartamente situate la ultimul etaj (cel puțin 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

<b>MEDIUL URBAN</b>			
<b>MUNICIPIUL SIBIU</b>			
Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
4500	4200	3700	3200
<b>MUNICIPIUL MEDIAS</b>			
Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
2100	2000	1800	1400
<b>ORASUL AGNITA</b>			
Zona centrala	Zona periferica		
1250	1000		
<b>ORASUL AVRIG</b>			
Zona Centrala	Zona Sticla si colonia Marsa		
1350	1030		
<b>ORASUL CISNADIE</b>			
Zona cartier Arhitectilor	Zona strazilor Cindrelu, Sibiuului, Selimbarului si zona A si cartierele Aerodrom si Panorama Park	Zona strazilor Magura, P-TA Noua, Sejarilor, Teilor zonele B, C si D	
3100	1800	1500	
<b>ORASUL COPSA MICA</b>			
Zona Centrala	Zona Periferica		
800	600		
<b>ORASUL DUMBRAVENI</b>			
Zona Aleea Dumbravii	Zona strazii 1 Decembrie		
800	600		
<b>ORASUL MIERCUREA SIBIULUI</b>			
Zona de blocuri de locuinte			
600			
<b>ORASUL OCNA SIBIULUI</b>			
Zona de blocuri de locuinte			
1100			
<b>ORASUL SALISTE</b>			
Zona de blocuri de locuinte			
750			
<b>ORASUL TALMACIU</b>			
Zona de vile	Zona de blocuri de locuinte P+4E		
1400	1150		

**MEDIUL RURAL****COMUNA SELIMBAR**

3250

**COMUNELE ORLAT SI SURA MICA**

600

**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**

2900

## 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 inmuteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita, dupa formula  $Ac = Au \cdot 1,4$
- 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 exploatariilor 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, pășunile, 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;
- Pentru casele cu o vechime intre 50-100 de ani valoarea se diminueaza cu 20 % fata de tabel in functie de zona si materialul din care este executata cladirea. Valorile diminuate se aplica si la anexele gospodaresti;
- Pentru constructiile care la data transferului dreptului de proprietate prezinta **deprecieri fizice semnificative**, situatie atestata pe baza unei **declaratii pe proprie raspundere**, a tuturor partilor implicate, care sa cuprinda si documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.
- **Pentru construcțiile neterminate** conform HG 1336/2023 pentru modificarea si completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevazute in Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se mentioneaza "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

Valorile se regasesc in tabelele 4.

## MEDIUL URBAN

<b>MUNICIPIUL SIBIU</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona A	4650	4557
	Zona B	4306	3711
	Zona C	3744	3227
	Zona D	3120	2667
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona A	2046	2005
	Zona B	1894	1857
	Zona C	1754	1719
	Zona D	1595	1563
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona A	1048	
	Zona B	953	
	Zona C	794	
	Zona D	662	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona A	464	
	Zona B	438	
	Zona C	413	
	Zona D	390	

<b>MUNICIPIUL MEDIAS</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona A	2150	2139
	Zona B	2067	1860
	Zona C	1879	1691
	Zona D	1503	1331
Clădire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona A	968	963
	Zona B	880	875
	Zona C	800	796
	Zona D	640	636
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona A	524	
	Zona B	476	
	Zona C	397	
	Zona D	331	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona A	219	
	Zona B	206	
	Zona C	195	
	Zona D	184	
sat Igis se diminueaza valorile cu 50 % fata de zona D			

ORASUL AGNITA			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1300	1261
	Zona periferica	1092	1051
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	585	567
	Zona periferica	532	516
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	996	
	Zona periferica	906	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	129	
	Zona periferica	122	
satele Coves si Ruja se diminueaza valorile cu 25 % fata de zona periferica			

ORASUL AVRIG			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1400	1372
	Zona periferica	1037	1016
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	630	617
	Zona periferica	573	561
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	398	
	Zona periferica	362	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	140	
	Zona periferica	132	
satul Bradu se diminueaza cu 40 % si satele Glamboaca si Sacadate se diminueaza valorile cu 50 % fata de zona periferica			

ORASUL CISNADIE			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona strazilor Cindrelu, Sibiului, Selimbarului si zona A si cartierele Aerodrom si Panorama Park	1950	1911
	cartierul Arhitectilor	3180	3148
	Zona strazilor Magura, P-TA Noua, Sejarilor, Teilor zonele B, C si D	1625	1593
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	878	860
	Zona periferica	798	782
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	573	
	Zona periferica	521	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	195	
	Zona periferica	184	
Pentru Satul Cisnadioara se diminueaza valorile cu 30 % fata de zona B			

<b>ORASUL COPSA MICA</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	850	833
	Zona periferica	680	666
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	383	375
	Zona periferica	348	341
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	250	
	Zona periferica	227	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	85	
	Zona periferica	80	
satul Copsa sat se diminueaza cu 30 % si satul Tirnavioara se diminueaza cu 50% fata de zona periferica			
<b>ORASUL Dumbraveni</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	850	842
	Zona periferica	654	623
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	383	379
	Zona periferica	348	344
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	252	
	Zona periferica	230	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	86	
	Zona periferica	81	
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
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	700	686
	Zona periferica	636	624
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	315	309
	Zona periferica	286	281
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	206	
	Zona periferica	187	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	70	
	Zona periferica	66	
satul 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
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1150	1127
	Zona periferica	1045	1025
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	518	507
	Zona periferica	470	461
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	338	
	Zona periferica	307	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	115	
	Zona periferica	109	
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
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1020	1000
	Zona periferica	927	909
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	459	450
	Zona periferica	417	409
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	310	
	Zona periferica	282	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	102	
	Zona periferica	96	
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
<b>Case de locuit</b>			
Clădire cu pereții din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1450	1443
	Zona periferica	1224	1212
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	653	649
	Zona periferica	593	590
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau a apartamentului din casa functie de zona si materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE (anexe gospodaresti)</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	447	
	Zona periferica	407	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	148	
	Zona periferica	139	
satul Talmacel si colonia Talmaciu se diminueaza cu 40 % fata de zona periferica			

## MEDIUL RURAL

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

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

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

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1500	1425
	Zona periferica	1350	1283
	Sate aparținătoare	825	784
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	900	855
	Zona periferica	675	641
	Sate aparținătoare	405	385
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	578	
	Zona periferica	433	
	Sate aparținătoare	260	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	375	
	Zona periferica	281	
	Sate aparținătoare	169	

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

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	1150	1035
	Zona periferica	863	776
	Sate aparținătoare	518	466
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	690	621
	Zona periferica	518	466
	Sate aparținătoare	311	279
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	443	
	Zona periferica	332	
	Sate aparținătoare	199	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	288	
	Zona periferica	216	
	Sate aparținătoare	129	

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

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	900	810
	Zona periferica	675	608
	Sate aparținătoare	405	365
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	540	486
	Zona periferica	405	365
	Sate aparținătoare	243	219
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	347	
	Zona periferica	260	
	Sate aparținătoare	156	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	225	
	Zona periferica	169	
	Sate aparținătoare	101	

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 PORUMBACU DE JOS cu Porumbacu de Sus, Scorei, Colun, Sarata ROSIA cu Nou, Daia, Casolt, Cornatel, Nucet SEICA MICA cu Sorostin TARNAVA cu Colonia VALEA VIILOR cu Motis VURPAR
-----------	--

Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	860	774
	Zona periferica	645	581
	Sate aparținătoare	387	348
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	516	464
	Zona periferica	387	348
	Sate aparținătoare	232	209
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	331	
	Zona periferica	248	
	Sate aparținătoare	149	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	215	
	Zona periferica	161	
	Sate aparținătoare	97	

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	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	760	684
	Zona periferica	570	513
	Sate aparținătoare	342	308
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Zona centrala	456	410
	Zona periferica	342	308
	Sate aparținătoare	205	185
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Construcții anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Zona centrala	293	
	Zona periferica	219	
	Sate aparținătoare	132	
Construcții anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Zona centrala	190	
	Zona periferica	143	
	Sate aparținătoare	86	
satul Richis comuna Biertan se incdreaza la zona periferica			

<b>COMUNA SELIMBAR cu satele Bungard, Mohu si Vestem</b>			
Tipul proprietății	Amplasarea in cadrul localitatii	Case de locuit	Apartamente in case de locuit
<b>Case de locuit</b>			
Cladire cu peretii din caramida, cadre beton armat, piatra sau alte materiale asemanatoare	Selimbar	3300	3234
	Sate apartinatoare	1980	1940
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare	Selimbar	1419	1407
	Sate apartinatoare	1188	1164
Demisol sau mansarda utilizata ca locuinta in cladiri cu pereti din caramida, beton sau piatra	valoarea este 75 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
Subsol sau demisol utilizat in alt scop decat cel de locuinta	valoarea este 50 % din valoarea casei sau apartamentului la casa functie de zona sau materialul de constructie		
<b>Construcții ANEXE</b>			
Constructii anexe cu peretii din beton, caramida arsa, piatra	Selimbar	1122	
	Sate apartinatoare	505	
Constructii anexe cu peretii din lemn, caramida nearsa, alte materiale asemanatoare	Selimbar	660	
	Sate apartinatoare	297	

## 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

<b>ZONA: STAȚIUNEA PALTINIS indiferent de unitatea administrativ teritoriala pe raza careia se gaseste (Sibiu, Poplaca, Cristian, Rasinari sau Gura Raului)</b>				
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	260	40	2100	500
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare			1000	250
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit			600	150

<b>ZONA: LOTRIOARA, CURMATURA</b>				
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	68	18	1650	420
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare			830	210
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit			500	125

<b>ZONA: TOCILE, Livezi-CISNADIOARA, Tropini, Lunca Rasinarului (DJ106 C), SELIMBAR</b>				
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	100	19	1650	420
Cladire cu peretii din lemn, paianta, caramida nearsa sau alte materiale asemanatoare			830	210
Subsol sau demisol utilizat ca spatiu tehnic sau ca depozit			500	125

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	120	24	1650	420
Clădire cu pereții din lemn, țiglă, cărămidă nearsă sau alte materiale asemănătoare			830	210
Subsol sau demisol utilizat ca spațiu tehnic sau ca depozit			500	125

ZONA: VALEA SADULUI, VALEA MOAȘELOR, VAMA CUCULUI				
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	70	20	1300	320
Clădire cu pereții din lemn, țiglă, cărămidă nearsă sau alte materiale asemănătoare			640	160
Subsol sau demisol utilizat ca spațiu tehnic sau ca depozit			390	99

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	38	12	780	200
Clădire cu pereții din lemn, țiglă, cărămidă nearsă sau alte materiale asemănătoare			390	100
Subsol sau demisol utilizat ca spațiu tehnic sau ca depozit			235	90

## 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 inmulteste 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 corectii.

## 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 inmulteste 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, care se majoreaza cu 10%.
- 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, SPATII DE DEPOZITARE, COPERTINE SI PLATFORME BETONATE

- Valoarea este calculata in LEI / MP Arie construita desfasurata
- Daca se cunoaste suprafata utila aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita, dupa formula  $A_c = A_u * 1,4$
- Valoare orientativa a spatiilor de la subsol/demisol reprezinta 50% din valoarea unitara a constructiei situata la parter, tinand seama de zona in care se afla acesta si se calculeaza la metru patrat arie desfasurata.
- 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 si urmatoarele) = 65% din Valoarea / mp  $A_c$  parter
- Valorile estimate nu se refera si la terenul aferent fie el ocupat sau liber

Valorile se regasesc in 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	1250	1470	870	720	380	300	70	1680
Mun. Sibiu: zonele C si D	970	1300			310	250	55	
Mun. Mediaș: zonele A si B	720	870	610	550	220	170	37	1340
Mun. Mediaș: zonele C si D					160	165	37	
Or. Avrig si Mârșă	430	600	340	310	130	90	37	1000
Or. Agnita								
Or. Cislădie	720	830	550	525	210	170	37	1340
Or. Copșa Mică	390	480	340	310	115	88	24	1000
Or. Dumbrăveni								
Or. Miercurea Sibiului								
Or. Ocna Sibiului								
Or. Săliște								
Or. Tălmăci	600	830	550	525	190	150	37	1060
Comunele de pe centura Sibiului: Cristian, Selimbar, Sura Mica si Sura Mare	720	880	610	550	220	170	43	1460
Alte comune	330	430	270	260	140	85	19	560

## 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  $A_c = A_u \cdot 1,4$
- Pentru copertine și platforme betonate aferente halelor agrozootehnice se utilizează valorile din tabelul 6 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	490	355	170
Mun. Mediaș	310	225	105
Or. Avrig	220	160	75
Or. Avrig: colonia Mârșa	190	140	65
Or. Agnita	190	140	65
Or. Cisnădie	250	180	100
Or. Copșa Mică	190	140	65
Or. Dumbraveni	190	140	65
Or. Miercurea Sibiului	190	140	65
Or. Ocna Sibiului	220	160	75
Or. Săliște	220	160	75
Or. Tâlmăciu	220	160	75
Comunele de pe centura Sibiului: Cristian, Selimbar, Sura Mica și Sura Mare	310	230	105
Alte comune	160	115	55

**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 stabilite pe baza unui raport de expertiză/evaluare. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat, în condițiile legii.