



Camera Notarilor Publici Constanta
Constanta, tel.: 0241/654070, fax: 0241/654243,
e-mail: cameranotarilorct@tomrad.ro

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Proprietati imobiliare - judetul Constanta

Strict pentru uzul birourilor notariale

***intocmit la cererea
Camerei Notarilor Publici Constanta***

Editie revizuita si completata

Constanta, Martie 2008

*Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma firma de evaluari si nu are acordul acesteia.*

All rights reserved. Copyright © 2008 S.C. MAESTRO BUSINESS CONSULTING S.R.L.

Autori :

- *ing. Olga Jaloba Udor , expert evaluator proprietati imobiliare - coordonator*
- *ing. Mirela Romanita Opincaru , expert evaluator proprietati imobiliare*
- *ing. Rodica Naidin*
- *ing. Elena Velicu*
- *ing. Claudia Angelescu , expert evaluator proprietati imobiliare*
- *ing. Bristena Doxan , expert evaluator proprietati imobiliare*

- *Colaborator : ing. Camelia Radulescu , expert evaluator proprietati imobiliare*

- *Colaborator judetul Tulcea : ing. Camelia Despina , expert evaluator proprietati imobiliare*

CUPRINS

1. Precizari preliminare	1
2. Termeni de corectie cu caracter general	4
3. Lista unitatilor administrative	7
4. Delimitarea zonei geografice – zona A	9
5. Apartamente situate in zona A	13
6. Case situate in zona A	17
7. Delimitarea zonei geografice – zona B	23
8. Apartamente situate in zona B	26
9. Case situate in zona B	30
10. Delimitarea zonei geografice – zona C	40
11. Apartamente situate in zona C	42
12. Case situate in zona C	46
13. Delimitarea zonei geografice – zona D	53
14. Apartamente situate in zona D	55
15. Case situate in zona D	59
16. Proprietati rezidentiale noi- terenuri si constructii tip vila	65
17. Apartamente a caror suprafata depasesc suprafetele mentionate in DL 61/1990	66
18. Terenuri intravilane din municipiul Constanta	67
19. Spatii comerciale din municipiul Constanta	68
20. Delimitarea ariei geografice Navodari	69
21. Apartamente situate in oras Navodari	70
22. Case situate in oras Navodari	74
23. Terenuri intravilane si extravilane din orasul Navodari	81
24. Spatii comerciale situate in orasul Navodari	82
25. Apartamente situate in oras Ovidiu	83
26. Case situate in oras Ovidiu si localitatea Poiana	84
27. Terenuri intravilane din orasul Ovidiu	91
28. Spatii comerciale situate in oras Ovidiu	92
29. Apartamente situate in oras Eforie Nord	93
30. Case situate in oras Eforie Nord	94

31. Terenuri intravilane si extravilane din oras Eforie Nord	95
32. Spatii comerciale situate in oras Eforie Nord	101
33. Apartamente situate in oras Eforie Sud	102
34. Case situate in oras Eforie Sud	103
35. Terenuri intravilane si extravilane din oras Eforie Sud	109
36. Spatii comerciale situate in oras Eforie Sud	110
37. Apartamente situate in alte localitati din Circumscriptia Judecatoriei Constanta	111
38. Case situate in comuna Agigea	112
39. Case comuna Cumpana	114
40. Case situate in Basarabi si Siminoc	115
41. Case situate in comuna Lazu	118
42. Case situate in comuna Lumina	120
43. Case situate in comuna Mihail Kogalniceanu	123
44. Case situate in orasul Techirghiol	125
45. Case situate in comuna Valu lui Traian	129
46. Case situate in alte localitati apatinatoare Judecatoriei Constanta	131
47. Terenuri din alte localitati ale Circumscriptiei Judecatoriei Constanta	133
48. Spatii comerciale din alte localitati ale Circumscriptiei Judecatoria C-ta	135
49. Delimitarea ariei geografice – municipiul Mangalia	136
50. Apartamente situate in municipiul Mangalia - zona A	141
51. Apartamente situate in municipiul Mangalia - zona B	142
52. Apartamente situate in municipiul Mangalia - zona C	143
53. Case situate in municipiul Mangalia	144
54. Terenuri intravilane si extravilane in municipiul Mangalia	152
55. Spatii comerciale situate in municipiul Mangalia	153
56. Apartamente situate in Costinesti	155
57. Case situate in Costinesti	156
58. Terenuri intravilane si extravilane din Costinesti	162
59. Apartamente situate in Neptun – Olimp	163
60. Apartamente situate in Tuzla	165
61. Apartamente situate in Negru Voda	166
62. Apartamente situate in Topraisar	167
63. Apartamente situate in alte localitati din Circumscriptia Judecatoriei Mangalia	168

64. Case situate in 23 August	170
65. Case situate in Limanu	172
66. Case situate in Tuzla	174
67. Case situate in Vama Veche	176
68. Case situate in Negru Voda	178
69. Case situate in 2 Mai	179
70. Case situate in alte localitati apartinatoare Judecatoriei Mangalia	181
71. Terenuri aflate in alte localitati din Circumscripția Judecatoriei Mangalia	182
72. Spatii comerciale situate in Negru Voda	185
63. Delimitarea ariei geografice – municipiul Medgidia	186
64. Apartamente confort 1 situate in municipiul Medgidia	190
65. Apartamente confort 2 situate in municipiul Medgidia	191
66. Apartamente confort 3 situate in municipiul Medgidia	192
67. Case situate in municipiul Medgidia	193
68. Zona rezidentiala – constructii noi din municipiul Medgidia	202
69. Terenuri intravilane din municipiul Medgidia	205
70. Spatii comerciale situate in municipiul Medgidia	206
71. Apartamente situate in Cernavoda confort 1	207
72. Apartamente situate in Cernavoda confort 2	208
73. Apartamente situate in Cernavoda confort 3	209
74. Case situate in orasul Cernavoda	210
75. Terenuri aflate in raza Circumscripției Medgidia	211
76. Spatii comerciale situate in orasul Cernavoda	214
77. Case situate in com. Baneasa	215
78. Case in alte localitati din zona comunei Baneasa	217
79. Spatii comerciale situate in com. Baneasa	218
80. Case ce apartin de Circumscripția Judecatoriei Medgidia	219
81. Apartamente situate in oras Harsova	220
82. Case situate in oras Harsova	221
83. Case situate in localitati apartinatoare Judecatoriei Harsova	223
84. Terenuri aflate in Circumscripția Judecatoriei Harsova	224
85. Spatii comerciale situate in orasul Harsova	225
86. Hoteluri situate in Constanta, Mamaia	226
87. Hoteluri situate in Mangalia si Statiuni	228

88. Hoteluri situate in Eforie Nord si Eforie Sud	230
89. Hoteluri situate in alte localitati turistice	232
90. Hoteluri situate in alte locatii ale Judetului Constanta	234
91. Restaurante situate in Constanta, Mamaia	235
92. Restaurante situate in Mangalia si Statiuni	237
93. Restaurante situate in orasele Eforie Nord si Eforie Sud	239
94. Restaurante situate in alte localitati turistice	241
95. Restaurante situate in alte locatii din Judetul Constanta	243
96. Hale industriale	245
97. Depozite	250
98. Terenuri cu destinatia de spatii verzi situate in Constanta	254
99. Spatii verzi situate in Mangalia	255
100. Spatii verzi situate in alte localitati apartinand de Judecatoria Mangalia	256
101. Spatii verzi situate in Medgidia	257

Precizari preliminare

***referitoare la elaborarea raportului de evaluare globala
intocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Constanta***

***in scopul determinarii valorii de impozitare a proprietatilor imobiliare situate in
judetul Constanta pentru determinarea taxelor de timbru pentru activitatea notariala***

Prezentarea consultantului

S.C. "Maestro Business Consulting" S.R.L. Constanta are drept obiect de activitate consultanta si evaluarea pentru bunuri mobile si imobile. De la infiintare si pâna in prezent, activitatea societatii s-a concretizat in principal, in elaborarea de studii de evaluare, studii de fezabilitate. Echipa de experti a societatii, impreuna cu colaboratorii sai - firme specializate si experti persoane fizice -, a elaborat peste 3.500 studii de fezabilitate si evaluare.

Date de identificarea ale consultantului

Adresa : Constanta, str. Flamanda, Complex Comercial Flamanda, nr. 19

Telefon/fax : 0241/613888; E-mail : maestro@seanet.ro

Registrul Comertului J13/1631/2000; Cod unic de inregistrare RO13381535

Utilizator : Camera Notarilor Publici Constanta

Data de referinta a evaluarii : 15.01.2008

Definirea termenilor folositi :

**** Procesul evaluarii globale*** - utilizat ca o metodologie pentru impozitarea proprietatii in functie de valoarea acesteia sau ca studii statistice si economice; procedurile utilizate in cadrul misiunilor de evaluare globala pentru obtinerea unei baze de impozitare si/sau a unor indici.

**** Impozitarea in functie de valoarea proprietatii*** - procedura de prelevare a veniturilor, bazata pe estimarea valorii proprietatii, in corelare cu o scala a impozitarii defnita prin lege, cu specificarea intervalului de timp.

Valoarea de impozitare a fost determinata in functie de : identificarea pietei pe care activeaza proprietatile evalaute, caracteristicile fizice, legale si economice a proprietatilor, frecventa activitatilor pe piata, interesele imobiliare reflectate de piata .

Valoarile evaluate au fost determinate in valorile ponderate care actioneaza pe piata imobiliara, valori corectate statistic in functie de zona, de tipul proprietatii imobiliare si corelate cu valorile din piata.

Prezentarea valorilor a fost structurata dupa urmatoarele criterii:

- * arondarea unitatilor administrativ teritoriale la Judecatoriile din judetul Constanta*
- * impartirea pe zone de interes a localitatilor si gruparea strazilor pe fiecare zona in parte*
- * esalonarea valorilor dupa tipul de proprietate si elementele caracteristice care influenteaza valoarea de tranzactionare:*

1. apartamente

grad confort

suprafata utila

etaj

Valorile apartamentelor au fost estimate in stricta corelatie cu criteriile de corectie a pietei imobiliare: grad confort, anul punerii in functiune si de zona. Cuantificarea deprecierei fizice si corectarea valorii estimate a fost realizata in marja recunoscuta de piata imobiliara pe care activeaza.

2. case

solutie constructiva

tipul finisajelor

anul punerii in functiune

anexe

3. spatii comerciale

zona

localitatea unde este amplasat

4. teren

liber

construit

Ipoteze si conditii limitative

**Dreptul de proprietate este considerat valabil*

**Imobilele nu fac obiectul unor litigii*

**Se presupune ca nu exista vicii ascunse ale constructiilor*

**Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor urbanistice si restrictiilor de zonare si utilizare*

**Se presupune ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea*

**Valorile estimate sunt valabile in conditiile economice, fiscale juridice si politice de la data intocmirii raportului de evaluare. Previzionarile incluse in acest raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei imobiliare si evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport vor trebui sa fie actualizate in functie de schimbarea conditiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratete de catre evaluator si care pot afecta evolutia valorilor viitoare.*

Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, o data cu trecerea timpului iar variatia lor in raport cu cursul monedei euro nu este liniara.

**Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.*

**Destinatia raportului de evaluare este limitata exclusiv scopului: determinarea valorii dreptului deplin de proprietate asupra imobilului, asa cum este el la data evaluarii si compararea lui cu valorile declarate de partile implicate in tranzactiile imobiliare, in vederea stabilirii valori imobilului ca baza pentru calculul taxelor notariale.*

**Confidentialitatea datelor si informatiilor furnizate de beneficiar si a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate in raportul de evaluare, este asigurata de evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de o alta terta parte, niciodata si in nici o circumstanta.*

**Utilizarea raportului de evaluare este permisa numai beneficiarilor sai, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terte parti fata de care exista interese ce nu il privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare in alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat si intocmit, cu alta destinatie, in afara limitelor legale si fara acordul prealabil si in scris al*

evaluatorului, nu il implica sub nici o forma pe aceasta din urma si nu are acordul sau. Valorile stabilite au caracter informativ pentru evaluatori, agenti imobiliari, verificatori, etc.

**Evaluatorul isi rezerva drepturile asupra prezentului raport de evaluare, care nu poate fi referit, nu poate fi publicat si nici inclus, total sau partial, in nici un document destinat publicitatii, fara acordul sau scris si prealabil, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara. In caz de incalcare a drepturilor sale, evaluatorul are dreptul de a face apel la organele competente, pentru recuperarea prejudiciilor financiare si morale.*

*Director general,
M.A.A. EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE
ing. Olga JALOBĂ-UDOR*

Constanta, 01.03.2008

PRINCIPII DE CALCUL CU CARACTER GENERAL

a) Ajustarea valorii apartamentelor a caror stare fizica este nesatisfacatoare*)

*)stare fizica nesatisfacatoare : tencuieli cazute, timplarie putrezita, pardoseli partial putrezite sau sparte, instalatii sanitare sau electrice degradate sau distruse complet, obiecte sanitare partial sparte

-coeficient de ajustare - 30%

Valoarea calculata reprezinta 70% din valoarea propusa de consultant

Exemplu de calcul :

Se tranzactioneaza un apartament de 2 camere in localitatea Poarta Alba , stare fizica nesatisfacatoare

Valoare conform tabel10 000 Euro

Val. Stabilita de notar = 10 000 Euro x 0.7 = 7 000 Euro, ap.stare fizica nesatisfacatoare

b) Apartamentele situate la mansarda si demisol

-coeficient de ajustare - 25%

Valoarea apartamentelor situate la demisol reprezinta 0.75 din valoarea apartamentelor situate la parter cu acelasi numar de camere

Valoarea apartamentelor situate la mansarda reprezinta 0.75 din valoarea apartamentelor situate la ultimul etaj cu acelasi numar de camere

c) Apartamente cu suprafete mai mici decit cele aferente apartamentelor confort 3

Valoarea apartamentelor , cu suprafete mai mici decit cele aferente apartamentelor confort 3, se calculeaza ca reprezentind 90% din valoarea apartamentelor confort 3

d) Apartamentele duplex

Se incadreaza ca apartament confort "0" cu o suprafata similara

e) Garsonierele duble

Se incadreaza ca apartament cu o camera confort "O". Cu suprafata similara

f)Boxe situate la subsolul/demisolul blocurilor

Valoarea se calculeaza cu 10% din valoarea pe mp a apartamentului

Exemplu calcul:

Valoare apartament conform tabel.....55000 Euro

Suprafata utila apartament 55 mp

Valoare pe mp apartament = 55000Euro / 55mp =1000 Euro/mp

Suprafata boxa 6 mp

Valoare boxa =6mp x 1000Euro x 0.1 = 1200 Eur

g)Garaje situate la subsolul blocurilor

Valoarea se calculeaza cu 25% din valoarea pe mp a apartamentului

Exemplu calcul:

Valoare apartament conform tabel.....55000 Euro

Suprafata utila apartament 55 mp

Valoare pe mp apartament = 55000Euro / 55mp =1000Euro/mp

Suprafata boxa 18 mp

Valoare boxa =18mp x 1000Euro/mp x 0.25 = 4500 Euro

h) Camere din foste camine de nefamilisti in care grupurile sanitare sunt comune

Valoarea camerei se stabileste considerind valoarea unitara pe mp de 700 Euro/mp

$V = Su \times 700 \text{ Euro/mp}$; $Su = \text{suprafata utila a camerei exprimata in mp}$

i) Valoarea garsonierelor (camera +grup sanitar), rezultate in urma amenajarii unui grup sanitar in camerele din fostele camine de nefamilisti cu suprafata mai mica decat o garsoniera confort 3

Valoarea reprezinta 90% din valoarea apartamentelor cu o camera confort 3

j) Apartamente situate in alte localitati decit cele mentionate in lucrare (in foste incinte IAS,

Valoarea apartamentelor se calculeaza ca reprezentind 50% din valoarea apartamentelor confort 3 situate in zona periferica a celei mai apropiate localitati din unitatea administrativ teritoriala arondata la judecatoria respectiva .

k) Valoarea imobilelor (constructii si teren) din satele apartinatoare unei comune

Valoarea terenului este de 50% din valoarea terenului aferent comunei respective. Pretul unei constructii este 50% din pretul constructiei similare din comuna de care apartine satul.

l) Coeficient uzura pentru anexe

Pentru anexele cu o vechime mai mare de 10 ani, se aplica un coeficient de uzura de 30%. Valoarea din tabele se va inmulti cu 0,7.

m) Pentru comunele pentru care nu s-a intocmit o anexa cu valorile spatiilor comerciale situate in blocuri de locuinte sau in cladiri independente :

Valoarea spatiului comercial este egala cu valoarea apartamentului in care este situat sau cu valoarea unei cladiri similare utilizate ca locuinta, dupa caz.

n) Detalii privind gradul de finisare al cladirilor

*) **finisaj inferior** : tencuieli exterioare brute sau driscuite fin pina la grund si stratul vizibil, invelitoare tabla sau tigla, timplarie de lemn sau metalica, pardoseli sapa beton, finisaje interioare cu spoieli var si vopsitorii in culori ulei, instalatii electrice, alimentare cu apa, canalizare fosa septica, obiecte sanitare incomplete (lipseste unul sau mai multe din obiectele sanitare : lavoar, cada, vas wc, spalator).

) **finisaj mediu : zugraveli exterioare simple,invelitoare tabla sau tigla, timplarie lemn sau aluminiu placaje cu faianta de 1.50 m inaltime in camerele de baie ,3 rinduri deasupra frontului de lucru la bucatarii, pardoseli parchet sau linoleum in camere, mozaic, gresie obisnuita in celelalte spatii, zugraveli obisnuite si vopsitorii ulei, instalatii electrice, incalzire cu sobe sau centale termice manufacturate, instalatii de alimentare cu apa si canalizare cu toate obiectele sanitare aferente bucatariei si camerei de baie (spalator, lavoar, cada, vas WC)

***) **finisaj superior** : zugraveli exterioare de calitate superioara ,invelitoare materiale de actualitate, timplarie pvc sau lemn multistrat cu geam termopan, placaj faianta pe toata inaltimea in camerele de baie , bucatarie, pardoseli parchet sau gresie calitate superioara in camere, pardoseli gresie in restul incaperilor, zugraveli interioare lavabile , utilitati complete : alimentare cu energie electrica , alimentarecu apa si canalizare, obiecte sanitare complete, instalatii de incalzire cu centrala termica proprie, aer conditionat

****) **finisaj lux** : finisaje exterioare cu materiale de actualitate, ancadramente sau stucaturi, pereti cortina, invelitoare materiale de actualitate, timplarie exterioara de pvc sau lemn multistrat cu geam termopan, timplarie interioara furniruita, vitralii, placaj faianta in camerele de baie si bucatarie , gresie in camerele de baie, parchet, gresie calitate superioara , mozaic venetian, marmura, granit in celelalte incaperi, ornamente interioare de inox sau fier forjat, zugraveli lavabile superioare, fresce, scafe, plafon fals, camerele de baie si bucataria complet utilitate (lavoar, vas wc, cada, spalator, eventualbideu, cabina dus), utilitati complete cu centrala proprie pentru incalzire .

o) Terenuri cu deschideri la strada mai mici de 10 m (deschideri care se conformeaza reglementarilor urbanistice, se poate elibera autorizatie de construire) sau cu acces indirect prin servitute de trecere

Valoarea terenurilor se calculeaza ca reprezentind 70% din valoarea terenurilor situate in aceeasi zona dar care au deschideri la strada mai mari de 10 m (valori prezentate in tabelele aferente fiecarei zone)

p) Corectii pentru terenurile fara utilitati din mediul urban

Valoarea terenurilor fara utilitati se calculeaza ca reprezentind 70% din valoarea terenurilor situate in aceeasi zona dar care au utilitati (valori prezentate in tabelele aferente fiecarei zone)

r) Fundatii

In cazul in care se tranzactioneaza un teren pe care este executata fundatia unei viitoare cladiri , valoarea fundatie reprezinta 7% din pretul /mp al viitoarei cladiri . Exemplu (fundatie in com. Pecineaga) : fundatia pentru o cladire parter de caramida are o suprafata de 100mp

Valoarea propusa (dupa anul 1990) pentru case parter = 140Euro/mp

Valoare fundatie = 140 Euro/mp x 7% x 100mp = 980Euro

Valoare fundatie = 980Euro , la care se aduga valoarea terenului

s) Sate apartinatoare unei comune -terenuri extravilane

Valoarea terenului reprezinta 0,5 din valoarea corespunzatoare terenului extravilan al comunei dar nu mai putin de 2 000 lei/ha

t) Trupuri izolate

Valoarea terenurilor intravilane aflate in trupuri izolate (inconjurate de extravilan) se determina astfel :

Pentru trupurile izolate valoarea terenului este de 5 ori mai mare decat valoarea terenului extravilan din imediata vecinatate . Terenul extravilan la care se rapoateaza trebuie sa apartina aceleiasi localitati din punct de vedere administrativ .

Exemplu A:

Trup izolat cu deschidere la DN in com. Tuzla

Valoare teren extravilan la DN in imediata vecinatate = 10.000Euro/ha (1Euro/mp)

Valoare teren intravilan aferent trup izolat la DN = 1Euro/mp x 5 = 5 Euro/mp

Exemplul B :

Trup izolat in com. Tuzla alta locatie

Valoare teren extravilan in imediata vecinatate = 1 500Euro/ha (0.15Euro/mp)

Valoare teren intravilan aferent trup izolat = 0.15Euro/mp x 5 = 0.75 Euro/mp

u) Valorile recomandate in raportul de evaluare global nu contin TVA

**Arondarea unitatilor administrativ – teritoriale
la judecatoriile din judetul Constanta**

Judecatoria Constanta

1. municipiul Constanta
2. orasul Basarabi
3. orasul Eforie
4. orasul Navodari
5. orasul Ovidiu
6. orasul Techirghiol
- Comune:**
7. Agigea
8. Cogealac
9. Corbu
10. Cumpana
11. Fantanele
12. Gradina
13. Istria
14. Lumina
15. M. Kogalniceanu
16. Mihai Viteazu
17. Nicolae Balcescu
18. Sacele
19. Tirgusor
20. Valu lui Traian

Judecatoria Medgidia

1. municipiul Medgidia
2. orasul Cernavoda

Comune zona Medgidia

3. Castelu
4. Ciocarlia
5. Cobadin
6. Cuza Voda
7. Mircea Voda
8. Pestera
9. Poarta Alba
10. Rasova
11. Saligny
12. Seimeni
13. Silistea
14. Tortomanu

Comune zona Baneasa

15. Adamclisi
16. Aliman
17. Baneasa
18. Deleni
19. Dobromir
20. Ion Corvin
21. Lipnita
22. Oltina
23. Ostov

Judecatoria Mangalia

1. municipiul Mangalia
2. orasul Negru Voda

Comune:

3. Albesti
4. Amzacea
5. Baraganu
6. Cerchezu
7. Chirnogeni
8. Comana
9. Costinesti
10. Dumbraveni
11. Independenta
12. Limanu
13. Mereni
14. Pecineaga
15. Topraisar
16. Tuzla
17. 23 August

Judecatoria Hirsova

1. orasul Hirsova

Comune:

2. Ciobanu
3. Crucea
4. Girliciu
5. Ghindaresti
6. Horia
7. Pantelimon
8. Saraiu
9. Topalu
10. Vultur