

CONSTANTA

** apartamente*

** case*

** terenuri*

** spatii comerciale*

Delimitarea ariei geografice

Pentru stabilirea valorilor orientative ale proprietatilor imobiliare situate in **Circumscripția Judecătorei Constanta** orasul a fost impartit in patru zone, fiecare zona fiind la randul ei impartita in alte subzone, astfel:

Zona A – Centrala si Semicentrala

A.1. Zona peninsulara; Centru; Bd. Ferdinand (intre str. Mircea cel Batran si str. 1 Decembrie 1918); Bd. Tomis (intre Piata Ovidiu si str. Ion Ratiu) ; Bd. Mamaia (intre str. I.G.Duca si Statiunea Mamaia); zona dintre str. Chilie si Bd. Mamaia si zona dintre str. Unirii si Bd. Mamaia;

Cartiere: Peninsula, Centru, Tomis I, Tomis II, Bd. Mamaia.

STRAZI IMPORTANTE CUPRINSE IN ZONA A.1.

1	Str.	Alexandru Puschin
2	Str.	Alexandru cel Bun
3	Str.	Aristide Karatzali
4	Str.	Atelierelor
5	Str.	Avram Iancu
6	Str.	Banu Mihalcea
7	Str.	Bibescu Voda
8	Str.	Bogdan Voda
9	Str.	Bucovinei
10	Str.	Callatis
11	Str.	Caiuti
12	Str.	Ciprian Porumbescu
13	Str.	Constantin Brancoveanu
14	Str.	Constantin Bratescu
15	Str.	Cristea Georgescu
16	Str.	Crizantemelor
17	Str.	Cuza Voda
18	Str.	Dacia
19	Str.	Decebal
20	Str.	Dimitrie Bolintineanu
21	Str.	Dimitrie Cantemir
22	Str.	Dobrogei
23	Str.	Dorobanti
24	Str.	Dragos Voda
25	Str.	Dumbrava Rosie
26	Str.	Ecaterina Varga
27	Bd.	Elisabeta
28	Str.	Ecoului
29	Str.	Eroilor

30	Bd.	Ferdinand (intre str. Mircea cel Batran si str. 1 Decembrie 1918)
31	Str.	Flamanda
32	Str.	General Manu
33	Str.	George Enescu
34	Str.	Grozesti
35	Str.	I.G.Duca
36	Str.	Ilarie Voronca
37	Str.	Ion Adam
38	Str.	Ion Lahovari
39	Str.	Ion Ratiu
40	Al.	Lupeni
41	Al.	Malinului
42	Bd.	Mamaia
43	Str.	Mihai Eminescu
44	Str.	Mihai Viteazu (intre str. Traian si str. N. Iorga)
45	Str.	Mihail Kogalniceanu
46	Str.	Mircea cel Batran (intre Piata Ovidiu si str. N. Iorga)
47	Str.	Negru Voda
48	Str.	Nicolae Iorga
49	Str.	Nicolae Titulescu
50	Al.	Panselei
51	Str.	Petru Vulcan
52	Str.	Rascoala 1907
53	Bd.	Revolutiei 22 decembrie 1989
54	Str.	Sarmisegetuza
55	Str.	Stefan cel Mare
56	Str.	Stefan Mihaileanu
57	Str.	Timisana
58	Bd.	Tomis (intre Piata Ovidiu si str. Ion Ratiu)
59	Str.	Traian
60	Str.	Tudor Vladimirescu
61	Str.	Vasile Alecsandri
62	Str.	Vasile Parvan
63	Str.	Zorelelor

A.2. Zona cuprinsa intre str. Turda, str. Unirii, str. Zorelelor, Bd. Mamaia, Pescarie plaja; zona cuprinsa intre str. Docherilor, str. Nicolae Grigorescu, str. Primaverii, str. Soveja, str. Chilie, str. Razboieni, str. Maramures, str. Ion Ratiu;

Cartiere: Faleza Nord, Delfinariu, Stadion

STRAZI IMPORTANTE CUPRINSE IN ZONA A.2.

1	Str.	Noua
2	Str.	Instituor Titorian
3	Str.	Unirii
4	Str.	Pescarus

5	Str.	Caiuti
6	Str.	Ecaterina Teodorescu
7	Str.	Maier Sofer
8	Str.	Theodor Aman
9	Str.	Casin
10	Str.	Lt. Economu
11	Str.	Primaverii
12	Str.	I. Alexandrescu
13	Str.	Fagetului (intre str. Primaverii si str.Chiliei)
14	Str.	Razboieni
15	Str.	Maramures (intre str. Panait Cerna si str. Ion Ratiu)
16	Str.	Marasti
17	Str.	Marasesti
18	Str.	Oituz
19	Str.	Nicolae Grigorescu
20	Str.	Docherilor
21	Str.	Ileana Cosinzeana
22	Str.	Lacului
23	Str.	Zorelelor

A.3. Bd. Tomis (intre str. Ion Ratiu si str. Soveja); Bd. Lapusneanu (intre Casa de Cultura si Trocadero); Gara (intre str. 1 Decembrie 1918 si str. Theodor Burada); Bd.1 Mai (intre str. 1 Decembrie 1918 si Stadionul Portul); Sos. Mangaliei (intre Gara si Abator)

Cartiere: Dacia, Casa de Cultura, Trocadero, Tomis III, Gara, Far, Abator, ICIL, Anadachioi, Coiciu.

STRAZI IMPORTANTE CUPRINSE IN ZONA A.3.

1	Bd.	1 Decembrie 1918
2	Str.	Ardealului
3	Str.	Artilleriei
4	Str.	B.P. Hasdeu
5	Str.	Basarabi
6	Str.	Oborului
7	Str.	Bucuresti
8	Str.	Calarasi
9	Str.	Calugareni
10	Str.	Castanilor
11	Str.	Constantin D. Ghenea
12	Str.	Eremia Movila
13	Str.	Farului
14	Str.	I.L. Caragiale
15	Al.	Iasomie
16	Str.	Labirint
17	Str.	Ion Corvin
18	Str.	Luminisului

19	Str..	Semanatorului
20	Str.	Mihai Viteazu (intre N.lorga si str. Poporului)
21	Str.	Mircea cel Batran (intre str. N.lorga si str. Ion Ratiu)
22	Str.	Duiliu Zamfirescu
23	Str.	Campului
24	Str.	Panait Mosoiu
25	Str.	Poporului
26	Str.	Partizanilor
27	Str.	Steagului
28	Str.	Tepes Voda
39	Str.	Theodor Burada
30	Str.	Trandafirului
31	Str.	Rasuri
32	Sos.	Mangaliei (intre Gara si Billa)
33	Str.	Izvorului
34	Str.	Poporului
35	Str.	Frunzelor
36	Str.	Dorului
37	Str.	Merisor
38	Str.	Dorului
39	Str.	Fulgerului
40	Str.	Randunelelor

Tab. A 1 – Valori orientative obtinute pentru apartamente cu 1 camera zona A

- euro -

Constanta	Amplasarea apartamentului	Confort 0 (40 – 55 mp)	Confort 1 (30 – 39 mp)	Confort 2 (23 – 29 mp)	Confort 3 (21- 23 mp)
Zona A					
A.1. Peninsula, Centru, bd. Mamaia, Tomis I, Tomis II	parter	57 000	41 000	31 400	27 000
	etaj intermediar	58 000	42 000	32 000	28 000
	ultimul etaj	55 000	40 000	30 400	27 000
A.2. Faleza Nord, Delfinariu, Stadion	parter	63 000	46 000	34 300	30 000
	etaj intermediar	64 000	47 000	35 000	31 000
	ultimul etaj	61 000	45 000	33 250	29 000
A.3. Dacia, C. Cultura, Trocadero, Gara, Far, Abator, Tomis III, Coiciu, Anadalchio	parter	54 000	39 000	29 400	25 500
	etaj intermediar	55 000	40 000	30 000	26 000
	ultimul etaj	52 000	38 000	28 500	24 700

*Strazile din Zona A si subzonele A1, A2, A3 sunt prezentate la pag. 9 - 12

*Calculul valorii de baza se face in lei, la cursul BNR din ziua tranzactiei

Tab. A 2 – Valori orientative obtinute pentru apartamente cu 2 camere zona A

- euro -

Constanta	Amplasarea apartamentului	Confort 0 (52 – 67 mp)	Confort 1 (42 – 52 mp)	Confort 2 (34 – 42 mp)	Confort 3 (30- 34 mp)
Zona A					
A.1. Peninsula, Centru, bd. Mamaia, Tomis I, Tomis II	parter	73 500	63 500	52 000	41 000
	etaj intermediar	75 000	65 000	53 000	42 000
	ultimul etaj	71 000	62 000	50 500	40 000
A.2. Faleza Nord, Delfinariu, Stadion	parter	79 500	68 500	56 000	45 000
	etaj intermediar	81 000	70 000	57 000	46 000
	ultimul etaj	77 000	66 500	54 000	43 500
A.3. Dacia, C. Cultura, Trocadero, Gara, Far, Abator, Tomis III, Coiciu, Anadalcchioi	parter	68 500	59 000	47 000	39 000
	etaj intermediar	70 000	60 000	48 000	40 000
	ultimul etaj	66 500	57 000	45 500	38 000

*Strazile din Zona A si subzonele A1, A2, A3 sunt prezentate la pag. 9 - 12

*Calculul valorii de baza se face in lei, la cursul BNR din ziua tranzactiei

Tab. A 3 – Valori orientative obtinute pt apartamente cu 3 camere zona A

- euro -

Constanta	Amplasarea apartamentului	Confort 0 (75 – 85 mp)	Confort 1 (60 – 75 mp)	Confort 2 (48 – 60 mp)	Confort 3 (40- 48 mp)
Zona A					
A.1. Peninsula, Centru, bd. Mamaia, Tomis I, Tomis II	<i>parter</i>	93 000	85 000	68 600	60 800
	<i>etaj intermediar</i>	95 000	87 000	70 000	62 000
	<i>ultimul etaj</i>	90 500	82 500	66 500	59 000
A.2. Faleza Nord, Delfinariu, Stadion	<i>parter</i>	98 000	88 000	73 500	63 500
	<i>etaj intermediar</i>	100 000	90 000	75 000	65 000
	<i>ultimul etaj</i>	95 000	85 500	71 000	62 000
A.3. Dacia, C. Cultura, Trocadero, Gara, Far, Abator, Tomis III, Coiciu, Anadalchioi	<i>parter</i>	88 000	78 500	66 500	59 000
	<i>etaj intermediar</i>	90 000	80 000	68 000	60 000
	<i>ultimul etaj</i>	85 500	76 000	64 500	57 000

*Strazile din Zona A si subzonele A1, A2, A3 sunt prezentate la pag. 9 - 12

*Calculul valorii de baza se face in lei, la cursul BNR din ziua tranzactiei

Tab. A 4 – Valori orientative obtinute pentru apartamente cu 4 camere zona A

- euro -

Constanta	Amplasarea apartamentului	Confort 0 (82 – 110 mp)	Confort 1 (66 – 82 mp)	Confort 2 (55 - 66 mp)
Zona A				
A.1. Peninsula, Centru, bd. Mamaia, Tomis I, Tomis II	<i>parter</i>	112 500	90 000	80 500
	<i>etaj intermediar</i>	115 000	92 000	82 000
	<i>ultimul etaj</i>	109 500	87 000	78 000
A.2. Faleza Nord, Delfinariu, Stadion	<i>parter</i>	117 000	94 000	86 000
	<i>etaj intermediar</i>	120 000	96 000	88 000
	<i>ultimul etaj</i>	114 000	91 000	83 500
A.3. Dacia, C. Cultura, Trocadero, Gara, Far, Abator, Tomis III, Coiciu, Anadalchioii	<i>parter</i>	108 000	86 000	74 500
	<i>etaj intermediar</i>	110 000	88 000	76 000
	<i>ultimul etaj</i>	104 500	83 500	72 000

*Strazile din Zona A si subzonele A1, A2, A3 sunt prezentate la pag. 9 - 12

*Calculul valorii de baza se face in lei, la cursul BNR din ziua tranzactiei

MUNICIPIUL CONSTANTA
VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE PARTER

Euro/mp Su*

Zona A.1	Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare			
	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990
Tipul de caldare												
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic (bca, boltari, etc)	350	415	515	670	290	350	430	560	230	270	340	440
Cladire cu pereti exterior din lemn, chirpici, paienta , din valatuci sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	90	200	270	445	75	150	200	370	45	90	150	295

Su* - arie utila

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE PARTER + ETAJ

Euro/mp Sud*

Zona A.1	Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare			
	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990
Tipul de caldare												
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic (bca, boltari, etc)	310	370	460	600	260	310	385	500	200	250	310	400
Cladire cu pereti exterior din lemn sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	X	X	X	X	80	160	220	400	X	X	X	X

Sud* - aria utila desfasurata (suma ariilor tuturor nivelurilor)

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE MULTIETAJATE

Zona A.1		Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare				Euro/mp Sud*
Tipul de caldare	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990		
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si sau chimic (bca, boltari, etc)	330	390	485	630	275	325	400	525	215	260	320	415		
Cladire cu pereti exterior din lemn sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	X	X	X	X	85	170	230	420	X	X	X	X	X	

Sud* - aria utila desfasurata (suma arilor tuturor nivelurilor)

Sud* - aria utila desfasurata (suma arilor tuturor nivelurilor)

* ANEXE

-Garaje	180 Euro/mp
-Anexe caramida	110 Euro/mp
-Anexe chirpici	70 Euro/mp
-Anexe lemn	65 Euro/mp

VALOAREA TERENULUI LIBER ZONA A1

900 Euro/mp

VALOAREA TERENULUI CONSTRUIT ZONA A1

630 Euro/mp

Cartiere : Peninsula, Centru, Tomis I, Tomis II, Bd. Mamaia

Bd. Ferdinand (intre str. Mircea cel Batran si str. 1 Decembrie 1918); Bd. Tomis (intre Piata Ovidiu si str. Ion Ratiu) ; Bd. Mamaia (intre str. I.G.Duca si Statiunea Mamaia); strazile dintre str. Chillei si Bd. Mamaia si dintre str. Unirii si Bd. Mamaia.

*) prezentarea in detaliu a zonei cu strazile aferente la pag. 9 - 12

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE PARTER

Euro/mp Su*

Zona A.2	Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare			
	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990
Tipul de caldare												
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si sau chimic (bca, boltari, etc)	280	335	420	540	235	280	345	450	185	220	275	355
Cladire cu pereti exterior din lemn, chirpici, paanta , din valatuci sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	75	160	220	360	60	120	160	300	35	70	120	240

Su* - arie utila

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE PARTER + ETAJ

Euro/mp Sud*

Zona A.2	Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare			
	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990
Tipul de caldare												
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si sau chimic (bca, boltari, etc)	245	300	370	480	210	250	310	400	170	200	250	320
Cladire cu pereti exterior din lemn sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	X	X	X	X	110	130	180	320	X	X	X	X

Sud* - aria utila desfasurata (suma arilor tuturor nivelurilor)

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE MULTIETAJATE

Euro/mp Sud*

Zona A.2		Finisaje superioare			Finisaje medii			Finisaje inferioare					
		inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990
Tipul de caldare													
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si sau chimic (bca, boltari, etc)		260	310	385	500	220	260	320	415	175	200	255	330
Cladire cu pereti exterior din lemn sau orice alte materiale nesususe unui tratament termic si/sau chimic		X	X	X	X	70	135	185	335	X	X	X	X

Sud* - aria utila desfasurata (suma arilor tuturor nivelurilor)

* ANEXE

-Garaje	140	Euro/mp
-Anexe caramida	90	Euro/mp
-Anexe chirpici	60	Euro/mp
-Anexe lemn	50	Euro/mp

VALOAREA TERENULUI LIBER ZONA A2

700 Euro/mp

VALOAREA TERENULUI CONSTRUIT ZONA A2

500 Euro/mp

ZONA A2 CUPRINDE :

Cartiere: Faleza Nord, Delfinariu, Stadion

zona cuprinsa intre str. Turda, str. Unirii, str. Zorelelor, bd.Mamaia , Pescarie si plaje ; zona cuprinsa intre str. Docherilor, str. Nicolae Grigorescu , str. Primaveriistr, str. Soveja , str. Chiliei, str. Razboieni, str.Maramures,str. Ion Ratiu

*) prezentarea in detaliu a zonei cu strazile aferente la pag. 9 - 12

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE PARTER

Euro/mp Su*

Zona A.3		Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare			
Tipul de caldare		inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si sau chimic (bca, boltari, etc)		255	300	380	490	210	250	300	400	170	200	250	325
Cladire cu pereti exterior din lemn, chirpici, paanta , din valatuci sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic		70	150	200	325	55	110	150	270	35	65	110	215

Su* - aria utila

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE PARTER + ETAJ

Euro/mp Sud*

Zona A.3		Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare			
Tipul de caldare		inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si sau chimic (bca, boltari, etc)		225	270	335	435	190	225	280	360	150	180	225	290
Cladire cu pereti exterior din lemn sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic		X	X	X	X	55	120	160	290	X	X	X	X

Sud* - aria utila desfasurata (suma arilor tuturor nivelurilor)

VALORI ORIENTATIVE - CLADIRI LOCUINTE MULTIETAJATE

Zona A.3		Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare				Euro/mp Sud*
Tipul de caldare		inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990	dupa 1990	
Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exterior din caramida arsa, sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si sau chimic (bca, boltari, etc)		235	280	350	450	195	230	290	375	160	190	230	300	
Cladire cu pereti exterior din lemn, chirpici, paianta , din valatuci sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic		X	X	X	X	60	120	165	300	X	X	X	X	

Sud* - aria utila desfasurata (suma arilor tuturor nivelurilor)

* ANEXE

-Garaje	130 Euro/mp
-Anexe caramida	80 Euro/mp
-Anexe chirpici	55 Euro/mp
-Anexe lemn	50 Euro/mp

VALOAREA TERENULUI LIBER ZONA A3

500 Euro/mp

VALOAREA TERENULUI CONSTRUIT ZONA A3

350 Euro/mp

Cartiere: Dacia, Casa de cultura, Trocadero, Tomis III, Gara , Far, Abator, ICIL, Anadachioi, Coiciu

Bd. Ferdinand intre str. 1 Decembrie 1918 si Gara, Bd. Tomis (intre str. Ion Ratiu si str. Soveja); Bd. Lapusneanu (intre Casa de Cultura si Trocadero); Gara (intre str. 1 Decembrie 1918 si str. Theodor Burada); Bd. 1 Mai (intre str. 1 Decembrie 1918 si Stadionul Portul); Sos. Mangaliei (intre Gara si Abator)

ZONA A3 CUPRINDE :

*) prezentarea in detaliu a zonei cu strazile aferente la pag. 9 - 12