

TULCEA ; FUNCTIONARE PERMANENTA, ZONA ULTRACENTRALA - CENTRALA

VALORI ORIENTATIVE - HOTEL

Categoria de clasificare		1 stea				2 stele				3 stele				Euro/mp Sud*
Tipul de cladire		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 Sud* - arie utila		315	375	490	575	390	460	600	710	480	570	745	875	

Nota :Pentru constructiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplica o reducere de 30% la valorile din tabelul de mai sus
Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimileaza cu valorile pentru hoteluri cu acelasi numar de stele

Categorie de clasificare		4 stele				5 stele				Euro/mp Sud*
Tipul de cladire		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		740	880	1150	1350	990	1170	1530	1800	

TULCEA ALTE LOCATII ; FUNCTIONARE PERMANENTA
VALORI ORIENTATIVE - HOTEL

Euro/mp Sud*													
Categorie de clasificare		1 stea				2 stele				3 stele			
Tipul de cladire		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 Sud* - arie utila		245	290	385	450	305	360	465	550	375	440	580	680

Nota : Pentru constructiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplica o reducere de 30% la valorile din tabelul de mai sus
Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimileaza cu valorile pentru hoteluri cu acelasi numar de stele

Categorie de clasificare		4 stele				5 stele				Euro/mp Sud*
Tipul de cladire		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		580	685	890	1050	770	910	1190	1400	

MACIN, BABADAG ; FUNCTIONARE PERMANENTA

VALORI ORIENTATIVE - HOTEL

Euro/mp Sud*														
Categorie de clasificare		1 stea				2 stele				3 stele				
Tipul de cladire		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 Sud* - arie utila		245	290	385	450		305	360	465	550	375	440	580	680

Nota : Pentru constructiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplica o reducere de 30% la valorile din tabelul de mai sus
Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimileaza cu valorile pentru hoteluri cu acelasi numar de stele

Euro/mp Sud*									
Categorie de clasificare		4 stele			5 stele				
Tipul de cladire		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		580	685	890	1050	770	910	1190	1400

LOCALITATI IN DELTA, ZONE LIMITROFE LACURILOR SAU CANALELOR

VALORI ORIENTATIVE - HOTEL

VALORI ORIENTATIVE - HOTEL														Euro/mp Sud*			
Categorie de clasificare		1 stea				2 stele				3 stele							
		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 cladire																	
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		265	310	410	480	325	385	500	590	400	475	620	730				
Sud* - arie utila																	

Nota :Pentru constructiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplica o reducere de 30% la valorile din tabelul de mai sus
Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimileaza cu valorile pentru hoteluri cu acelasi numar de stele

Categorie de clasificare		4 stele				5 stele				Euro/mp Sud*
Tipul de cladire		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		620	730	955	1125	825	975	1275	1500	

LOCALITATI IN DELTA - ALTE LOCATII

VALORI ORIENTATIVE - HOTEL

Euro/mp Sud*													
Categorie de clasificare		1 stea			2 stele			3 stele					
Tipul de cladire		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		180	210	270	320	220	260	335	395	270	315	410	485
Sud* - arie utila													

Sud* - arie utila

Nota :Pentru constructiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplica o reducere de 30% la valorile din tabelul de mai sus

Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimileaza cu valorile pentru hoteluri cu acelasi numar de stele

ALTE LOCATII IN JUDETUL TULCEA

VALORI ORIENTATIVE - HOTEL

Categorie de clasificare		1 stea			2 stele			3 stele			Euro/mp Sud*	
Tipul de cladire	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	140	170	215	255	175	205	270	315	215	255	330	390

Sud* - arie utila

Sud* - arie utila

Nota :Pentru constructiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplica o reducere de 30% la valorile din tabelul de mai sus

Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimileaza cu valorile pentru hoteluri cu acelasi numar de stele

TULCEA - ZONA ULTRACENTRALA SI CENTRALA

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN BLOC DE LOCUINTE

		Euro/mp Su*					
Tipul de cladire	inainte de 1948	Finisaje superioare			Finisaje medii		
		1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990
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	495	585	765	900	385	455	595
					330	390	505
							595

Su* - arie utila

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN CLADIRE INDEPENDENTA

		Euro/mp Su*					
Tipul de cladire	inainte de 1948	Finisaje superioare			Finisaje medii		
		1948-1978	1978-1990	dupa 1990	inainte de 1948	1948-1978	1978-1990
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	545	645	840	990	435	515	670
					375	445	580
							685

Su* - arie utila

* ALTE SPATII ATASATE CORPULUI PRINCIPAL (corectii pentru ambele tipuri de constructii)

Terasa acoperita	180 Euro/mp
Terasa descoperita	45 Euro/mp
Subsol	270 Euro/mp

LOCALITATI IN DELTA ZONE LIMITROFE CANALELOR SI LACURILOR

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN BLOC DE LOCUINTE

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN BLOC DE LOCUINTA

Euro/mp Su*													
Tipul de cladire	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	
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	495	585	765	900	385	455	595	700	330	390	505	595	

Su* - arie utila

Su* - aria utila

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN CLADIRE INDEPENDENTA

Euro/mp Su*													
	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 cladire													
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	545	645	840	990	435	515	670	790	375	445	580	685	

Su* - aria utila

Su* - aria utila

* ALTE SPATII ATASATE CORPULUI PRINCIPAL (corectii pentru ambele tipuri de constructii)

Terasa acoperita	180	Euro/mp
Terasa descoperita	45	Euro/mp
Subsol	270	Euro/mp

ALTE LOCATII IN DELTA

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN BLOC DE LOCUINTE

Tipul de cladire	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
	Euro/mp Su*											
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	275	325	425	500	215	255	330	390	180	215	280	330

Su* - arie utila

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN CLADIRE INDEPENDENTA

Tipul de cladire	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
	Euro/mp Su*											
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	300	360	470	550	245	285	375	440	210	250	320	380

Su* - arie utila

* ALTE SPATII ATASATE CORPULUI PRINCIPAL (corectii pentru ambele tipuri de constructii)

Terasa acoperita	100 Euro/mp
Terasa descoperita	25 Euro/mp
Subsol	150 Euro/mp

MACIN, BABADAG

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN BLOC DE LOCUINTE

Euro/mp Su*														
	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	dupa 1990	dupa 1990
Tipul de cladire														
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	385	455	595	700	305	360	470	550	250	300	390			460

Su* - aria utila

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN CLADIRE INDEPENDENTA

Euro/mp Su*														
	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	dupa 1990	dupa 1990
Tipul de cladire														
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	425	500	655	770	340	400	525	615	290	345	450			530

Su* - aria utila

* ALTE SPATII ATASATE CORPULUI PRINCIPAL (corectii pentru ambele tipuri de constructii)

Terasa acoperita	160	Euro/mp
Terasa descoperita	40	Euro/mp
Subsol	240	Euro/mp

ALTE LOCATII IN JUDETUL TULCEA

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN BLOC DE LOCUINTE

Euro/mp Su*													
		Finisaje superioare				Finisaje medii				Finisaje inferioare			
Tipul de cladire		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		220	260	340	400	170	205	265	310	145	170	225	265

Su* - arle utila

Su* - aria utila

VALORI ORIENTATIVE - RESTAURANT IN CLADIRE INDEPENDENTA

Euro/mp Su*												
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 cladire												
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	240	285	375	440	190	225	300	350	170	200	260	305
Su* - aria utila												

Su* - aria utila

* ALTE SPATII ATASATE CORPULUI PRINCIPAL (corectii pentru ambele tipuri de constructii)

Terasa acoperita	140	Euro/mp
Terasa descoperita	35	Euro/mp
Subsol	210	Euro/mp

Hale industriale**Tulcea****Hale parter**

		Construite dupa 1990	Construite intre 1977-2000	Construite inainte de 1977	Eur/mpSc
1	schelet si sarpanta beton armat	160	120	70	
2	schelet si sarpanta metalica	205	154	90	
3	schelet beton armat, sarpanta metalica	185	139	80	
4	zidarie portanta , sarpanta lemn	140	105	60	
5	zidarie portanta, sarpanta beton armat	145	109	65	
6	zidarie portanta, sarpanta metalica	155	116	70	
7	schelet si sarpanta de lemn	115	86	55	

*Sc = suprafata construita

**sarpanta= schelet acoperis

Hale parter + (n) etaje

		Construite dupa 1990	Construite intre 1977-2000	Construite inainte de 1977	Eur/mp Scd
1	schelet beton armat si sarpanta beton	155	115	70	
2	schelet beton armat si sarpanta lemn	140	105	65	
3	schelet si sarpanta metalica	195	145	85	
4	zidarie portanta , sarpanta lemn	135	100	60	

*Scd= suprafata construita desfasurata= suma suprafetelor tuturor nivelelor

**sarpanta= schelet acoperis

Macin, Babadag, Isaccea, Sulina**Hale parter**

		Construite dupa 1990	Construite intre 1977-2000	Construite inainte de 1977	Eur/mpSc
	Solutie constructiva				
1	schelet si sarpanta beton armat	95	68	46	
2	schelet si sarpanta metalica	120	85	51	
3	schelet beton armat, sarpanta metalica	110	78	45	
4	zidarie portanta , sarpanta lemn	80	57	32	
5	zidarie portanta, sarpanta beton armat	85	64	40	
6	zidarie portanta, sarpanta metalica	90	62	43	
7	schelet si sarpanta de lemn	70	50	36	

*Sc = suprafata construita

**sarpanta= schelet acoperis

Hale parter + (n) etaje

		Construite dupa 1990	Construite intre 1977-2000	Construite inainte de 1977	Eur/mp Scd
	Solutie constructiva				
1	schelet beton armat si sarpanta beton	90	70	40	
2	schelet beton armat si sarpanta lemn	85	65	40	
3	schelet si sarpanta metalica	115	90	50	
4	zidarie portanta , sarpanta lemn	80	60	40	

*Scd= suprafata construita desfasurata= suma suprafetelor tuturor nivelelor

**sarpanta= schelet acoperis

Alte localitati**Hale parter**

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1977-2000	Construite inainte de 1977	Eur/impSc
1	schelet si sarpanta beton armat	80	60	40	
2	schelet si sarpanta metalica	100	70	50	
3	schelet beton armat, sarpanta metalica	90	65	45	
4	zidarie portanta , sarpanta lemn	70	50	35	
5	zidarie portanta, sarpanta beton armat	75	55	40	
6	zidarie portanta, sarpanta metalica	80	60	45	
7	schelet si sarpanta de lemn	60	45	30	

*Sc = suprafata construita

**sarpanta= schelet acoperis

Hale parter + (n) etaje

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1977-2000	Construite inainte de 1977	Eur/imp Scd
1	schelet beton armat si sarpanta beton	75	60	35	
2	schelet beton armat si sarpanta lemn	70	55	30	
3	schelet si sarpanta metalica	95	70	40	
4	zidarie portanta , sarpanta lemn	65	50	25	

*Scd= suprafata construita desfasurata= suma suprafetelor tuturor nivelelor

**sarpanta= schelet acoperis

Tulcea**Cladire de productie sau depozitare**

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1978-1990	Construite inainte de 1978	Eur/mp Sc
1	structura din zidarie sau beton armat ,	130	80	35	
2	structura din zidarie sau beton armat,	145	90	35	
3	structura zidarie sau beton armat,	160	100	40	
4	structura metalica, sarpanta metalica	140	85	35	
5	structura de lemn, sarpanta lemn	120	50	15	

*Sc suprafat construita

Soproane

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1978-1990	Construite inainte de 1978	Eur/mp Sc
1	structura beton armat, sarpanta beton	70	30	25	
2	structura beton armat, sarpanta metal	65	25	25	
3	structura beton armat, sarpanta lemn	59	25	20	
4	structura metal, sarpanta metal	72	30	25	
5	structura lemn, sarpanta lemn	56	15	10	

*Sc suprafat construita

**Soproane = spatii depozitare fara inchideri perimetrale

Macin, Babadag, Isaccea, Sulina

Cladire de productie sau depozitare

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1978-1990	Construite inainte de 1978	Eur/mp Sc
1	structura din zidarie sau beton armat,	90	55	20	
2	structura din zidarie sau beton armat,	95	60	25	
3	structura zidarie sau beton armat,	105	65	25	
4	structura metalica, sarpanta metalica	100	60	25	
5	structura de lemn, sarpanta lemn	80	30	10	

*Sc suprafat construita

Soproane

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1978-1990	Construite inainte de 1978	Eur/mp Sc
1	structura beton armat, sarpanta beton	45	20	15	
2	structura beton armat, sarpanta metal	40	15	15	
3	structura beton armat, sarpanta lemn	40	15	15	
4	structura metal, sarpanta metal	50	20	20	
5	structura lemn, sarpanta lemn	40	10	10	

*Sc suprafat construita

**Soproane = spatii depozitare fara inchideri perimetrale

Alte localitati**Cladire de productie sau depozitare**

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1978-1990	Construite inainte de 1978
1	structura din zidarie sau beton armat,	65	40	15
2	structura din zidarie sau beton armat,	70	45	15
3	structura zidarie sau beton armat,	80	50	20
4	structura metalica, sarpanta metalica	70	45	15
5	structura de lemn, sarpanta lemn	60	25	10

Eur/imp Sc

*Sc suprafat construita

Soproane

	Solutie constructiva	Construite dupa 1990	Construite intre 1978-1990	Construite inainte de 1978
1	structura beton armat, sarpanta beton	35	15	15
2	structura beton armat, sarpanta metal	30	15	10
3	structura beton armat, sarpanta lemn	30	15	10
4	structura metal, sarpanta metal	35	15	10
5	structura lemn, sarpanta lemn	30	10	5

Eur/imp Sc

*Sc suprafat construita

**Soproane = spatii depozitare fara inchideri perimetrare

**Valori orientative pentru terenuri intravilane, cu destinatia de spatii verzi
in municipiul Tulcea**

Amplasare teren	Pret unitar Euro / mp
Zona Ultracentrala	25
Zona Centru	20
Zona E 2	15
Zona E.3	15
Zona C.5	10
Zona Neptun	10
Zona Vest	10
Zona Bariera Mahmudiei	5
Zona Lotizare	5
Zona Cartier Nou	5
Zona Industriala (9 Mai – Dallas)	5
Zona Monument	5

**Valori orientative pentru terenuri cu destinatia de spatii verzi in cartiere
rezidentiale**

Cartierul	Pret unitar teren Euro / mp
Zona Piata Veche	20
Zona Piata Noua	20
Platza	20
Rex	20

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

* Pentru alte localitati din circumscriptia Judecatoriei Tulcea se va calcula valoarea terenului cu destinatia de spatiu verde ca reprezentind 10% din valoarea terenului intravilan

** terenul cu destinatia de spatiu verde nu este construibil

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

Metodologie: S.C. MAESTRO BUSINESS CONSULTING S.R.L.

Software si tehnoredactare: S.C. MAESTRO BUSINESS CONSULTING S.R.L.

Editare si tiparire: S.C. MAESTRO BUSINESS CONSULTING S.R.L.

Constanta, martie 2008