



Camera Notarilor Publici Constanta

Constanta, tel.: 0241/654070, fax: 0241/654243,

e-mail: cameranotarilorct@tomrad.ro

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

JUDETUL CONSTANTA

Strict pentru uzul birourilor notariale

intocmit la cererea

Camerei Notarilor Publici Constanta

Constanta, ianuarie 2009

*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. Copyrights © 2009 S.C. MAESTRO BUSINESS CONSULTING S.R.L.

CUPRINS

1. Precizari preliminare	1
2. Principii de calcul cu caracter general	4
3. Lista unitatilor administrative arondate pe judecatorii	9
4. Zonarea municipiului Constanta	12
5. Delimitarea zonei A, strazi in zona A	14
6. Apartamente situate in zona A.1- Peninsula, Centru, bd. Mamaia	21
7. Apartamente situate in zona A.2 – Faleza Nord, Delfinariu, Stadion, Tomis II	22
8. Apartamente situate in zona A.3.1 – Gara, Far, Abator, Billa	23
9. Apartamente situate in zona A.3.2 – Coiciu, Anadalchioi	24
10. Valori minime pentru cladiri situate in zona A.	25
11. Delimitarea zonei B, strazi in zona B	29
12. Apartamente situate in zona B.1.1a, b – Tomis Nord – Campus	35
13. Apartamente situate in zona B.2.1 – Soveja, Inel I, Inel II, Dezrobirii	36
14. Apartamente situate in zona B.3.1, 2 – I.C.Bratianu, Intim, Salvare, Scoala 8	37
15. Valori minime pentru cladiri situate in zona B	38
16. Delimitarea zonei C, strazi in zona C	46
17. Apartamente situate in zona C.1 – Bd. Aurel Vlaicu, Anda, Km 4-5	49
18. Apartamente situate in zona C.2 – Poarta 6	50
19. Apartamente situate in zona C.3 – C.E.T.	51
20. Valori minime pentru cladiri situate in zona C	52
21. Delimitarea zonei D, strazi in zona D	56
22. Apartamente situate in zona D.1a, b – Bd.I.C.Bratianu, Cartier I.C.Bratianu	59
23. Apartamente situate in zona D.3 – Palas, Energia	60
24. Valori minime pentru cladiri situate in zona D	61
25. Terenuri intravilane in municipiul Constanta – zonele A, B, C, D	65
26. Terenuri intravilane in alte zone si extravilane ce apartin de municipiul Constanta	66
27. Spatii comerciale si birouri in municipiul Constanta	68
28. Hale industriale in municipiul Constanta	69
29. Cladiri de productie sau depozitare in municipiul Constanta	70
30. Navodari – Delimitarea ariei geografice	71
31. Arondarea strazilor pe zone in orasul Navodari	72
32. Apartamente situate in zona centrala a orasului Navodari	74
33. Apartamente situate in zona periferica a orasului Navodari	75
34. Apartamente situate in zona Sud a orasului Navodari	76
35. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Navodari	77
36. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin de orasul Navodari	85

37. Spatii comerciale si birouri in orasul Navodari	86
38. Ovidiu – Apartamente	87
39. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Ovidiu si satul Poiana	88
40. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin de orasul Ovidiu	95
41. Spatii comerciale si birouri in orasul Ovidiu	96
42. Eforie Nord – Apartamente	97
43. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Eforie Nord	98
44. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin de orasul Eforie Nord	103
45. Spatii comerciale si birouri in orasele Eforie Nord si Eforie Sud	104
46. Eforie Sud – Apartamente	105
47. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Eforie Sud	106
48. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin de orasul Eforie Sud	110
49. Techirghiol – Arondarea strazilor pe zone	111
50. Apartamente situate in orasul Techirghiol	113
51. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Techirghiol	114
52. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin de orasul Techirghiol	119
53. Cumpana – Apartamente	120
54. Valori minime pentru cladiri situate in comuna Cumpana	121
55. Agigea – Apartamente	123
56. Valori minime pentru cladiri situate in comuna Agigea	124
57. Lazu - Valori minime pentru cladiri	125
58. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin localitatilor Agigea, Cumpana si Lazu	128
59. Mihail Kogalniceanu – Apartamente	129
60. Valori minime pentru cladiri situate in comuna Mihail Kogalniceanu	130
61. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin comunei M.Kogalniceanu	132
62. Murfatlar – Apartamente	133
63. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Murfatlar si satul Siminoc	134
64. Valori minime pentru cladiri situate in comuna Valu Traian	136
65. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin localitatilor Murfatlar, Valu Traian	138
66. Lumina - Valori minime pentru cladiri	139
67. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin comunei Lumina	142
68. Cogealac – Apartamente	143
69. Valori minime pentru cladiri situate in alte localitati	144
70. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin comunelor Corbu si Vadu	146
71. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin altor localitati din Circ. Jud. Constanta	147
72. Spatii comerciale si birouri situate in alte localitati din Circ. Jud. Constanta	149
73. Hale industriale situate in alte localitati din Circ. Jud. Constanta	150
74. Cladiri de productie sau depozitare in alte localitati din Circ. Judecatoriei Constanta	151

75. Statiunea Mamaia – Terenuri	152
76. Statiunea Mamaia – Apartamente	153
77. Statiunea Mamaia – Vile - cu functionare permanenta si sezoniera	154
78. Statiunea Mamaia – Hotel – cu functionare permanenta si sezoniera	156
79. Statiunea Mamaia – Restaurant – cu functionare permanenta si sezoniera	157
80. Statiunea Mamaia – Spatii comerciale	158
81. Delimitarea strazilor pe zone in municipiul Mangalia	159
82. Apartamente situate in zona A – municipiul Mangalia	164
83. Apartamente situate in zona B – municipiul Mangalia	165
84. Apartamente situate in zona C – municipiul Mangalia	166
85. Valori minime pentru cladiri situate in municipiul Mangalia	167
86. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin de municipiul Mangalia	172
87. Spatii comerciale si birouri in municipiul Mangalia	173
88. Hale industriale in municipiul Mangalia	174
89. Neptun, Olimp – Apartamente	175
90. Terenuri intravilane si extravilane aflate in statiunile ce apartin de mun. Mangalia	176
91. Spatii comerciale si birouri in statiunile ce apartin de mun. Mangalia si Negru Voda	177
92. Costinesti – Arondarea strazilor pe zone	178
93. Apartamente situate in localitatea Costinesti	179
94. Valori minime pentru cladiri situate in localitatea Costinesti	180
95. Terenuri intravilane si extravilane aflate in localitatea Costinesti	186
96. Negru Voda – Apartamente	187
97. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Negru Voda	188
98. Topraisar – Apartamente	190
99. Tuzla – Valori minime pentru cladiri si apartamente	191
100. 2 Mai – Valori minime pentru cladiri	193
101. 23 August - Valori minime pentru cladiri	194
102. Limanu - Valori minime pentru cladiri	195
103. Vama Veche - Valori minime pentru cladiri	196
104. Valori minime pentru cladiri situate in alte localitati ce apartin Judecatoriei Mangalia	197
105. Terenuri intravilane si extravilane - 23 August, 2 Mai, Limanu, Tuzla, Vama Veche	198
106. Terenuri intravilane si extravilane situate in alte localitati ce apartin Jud. Mangalia	200
107. Delimitarea strazilor pe zone in municipiul Medgidia	201
108. Apartamente situate in municipiul Medgidia	204
109. Valori minime pentru cladiri situate in municipiul Medgidia	213
110. Valori minime pentru cladiri tip vila situate in municipiul Medgidia	220
111. Terenuri intravilane si extravilane ce apartin de municipiul Medgidia	221
112. Spatii comerciale si birouri in municipiul Medgidia	222

113. Hale industriale in municipiul Medgidia	223
114. Cladiri de productie sau depozitare in municipiul Medgidia	224
115. Cernavoda – Apartamente	225
116. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Cernavoda	228
117. Spatii comerciale si birouri in orasele Cernavoda si Baneasa	231
117 Poarta Alba. – Apartamente	232
118. Castelu – Apartamente	233
119. Cobadin – Apartamente	234
120. Baneasa – Apartamente	235
121. Valori minime pentru cladiri situate in comuna Baneasa	236
122. Valori minime pentru cladiri situate in comunele din zona Baneasa	238
123. Valori minime pentru cladiri situate in comunele arondate Judecatoriei Medgidia	239
124. Terenuri intravilane si extravilane situate in alte localitati din raza Jud. Medgidia	240
125. Harsova – Apartamente	243
126. Valori minime pentru cladiri situate in orasul Harsova	244
127. Valori minime pentru cladiri situate in alte comune din raza Judecatoriei Harsova	245
128. Terenuri intravilane si extravilane situate in localitatile din raza Judecatoriei Harsova	246
129. Spatii comerciale si birouri in orasul Harsova	247
130. Hale industriale in orasele Harsova si Cernavoda	248
131. Mangalia, Costinesti, alte statiuni - Hotel cu functionare permanenta si sezoniera	249
132. Eforie Nord, Eforie Sud - Hotel cu functionare permanenta si sezoniera	250
133. Alte localitati turistice - Hotel cu functionare permanenta si sezoniera	251
134. Alte locatii in judetul Constanta - Hotel cu functionare permanenta si sezoniera	252
135. Mangalia, Costinesti, alte statiuni – Restaurante	253
136. Eforie Nord, Eforie Sud – Restaurante	254
137. Alte localitati turistice – Restaurante	255
138. Alte locatii in judetul Constanta – Restaurante	256
139. Hale industriale in municipiul Mangalia	257
140. Valori minime pentru cladiri agricole din judetul Constanta	258

ANEXE

Lista strazilor din municipiul Constanta, pe zone

Harta judetului Constanta

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 5 000 rapoarte de 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 : 15.01.2009

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 evaluate, caracteristicile fizice, legale si economice a proprietatilor, frecventa activitatilor pe piata, interesele imobiliare reflectate de piata .

Valorile evaluate au fost determinate in valorile minimale care actioneaza pe piata imobiliara, valori corectate statistic in functie de zona, de tipul proprietatii imobiliare .
Valorile minime evaluate nu trebuie asimilate in mod determinant cu valoarea de 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 depreciereii 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

intravilan

extravilan

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. Avand in vedere ca preturile de piata a bunurilor imobile sunt in continua modificare, recomandam ca valorile prezentate in aceasta lucrare sa fie actualizate cel putin la 6 luni.*

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.

** 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, 15.01.2009

PRINCIPII DE CALCUL CU CARACTER GENERAL

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

**)stare fizica nesatisfacatoare: tencuieli cazute, tamplarie 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 500 Euro

Val.corectata = 10 500 Euro x 0.7 = 7 350 Euro, apartament stare fizica nesatisfacatoare

2) Apartamentele situate la demisol

-coeficient de ajustare - 25%

Valoarea apartamentelor situate la demisol reprezinta 0.75 din valoarea apartamentelor situate la parter cu acelasi numar de camere, construite in aceiasi perioada si cu un grad de finisare similar

3) Apartamente cu suprafete mai mici decit apartamentele confort 3 (altele decat fostele camine muncitoresti)

Valoarea apartamentelor cu suprafete mai mici decat cele din tabel se determina prin inmultirea suprafetei utile (din fisa bunului imobil) cu valoarea unitara/mp aferenta perioadei in care a fost construit (vezi exemplul de mai jos)

(altele decat fostele camine muncitoresti- fara grup sanitar)

Exemplu de calcul :

Obiectivul pentru care se solicita acte notariale

Apartament in Cernavoda, 2 camere, construit in perioada 1977-1990, finisaje medii, situat in zona C

Su = 28mp

Modalitatea de calcul

In tabelul cu valorile minime (Cernavoda, zona C, ap. 2 camere) a fost stabilit ca:

**apartamentele cu suprafata apropiata subiectului sunt apartamente confort III*

**intervalul suprafetelor pentru apartamente 2 camere, aferente confort III, este 30mp-34.9mp*

** valoare minima de 6500Euro*

Se face mentiunea ca toate valorile din tabel au fost estimate avand ca punct de reper suprafata din mijlocului intervalului aferent fiecarui grad de confort

Suprafata de calcul pentru determinarea valorii unitare =(30mp +34.9mp):2 = 32.45mp; rotunjit = 32.5mp

Valoare unitara/mp = 6500Euro : 32.5mp = 200Euro/mp

Rezulta valoarea apartamentului cu suprafata mai mica decat apartamentele confort III

V = 28mp x 200Euro/mp = 5600 Euro

4) Apartamentele duplex

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

5) Garsonierele duble

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

6)Boxe situate la subsolul/demisolul blocurilor

**boxe situate la subsol - valoarea/mp aferenta apartamentului se inmulteste cu 20% si cu suprafata boxei*

Exemplu calcul:

Valoare apartament conform tabel55000 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 0.2 = 1200 Euro

7) 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 garaj 18 mp

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

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

a) Pentru mediu mediu urban se aplica o reducere de 25% din valoarea minima propusa pentru garsoniere confort III

Exemplu de calcul

Camera in camin de nefamilisti (grup sanitar comun) Negru Voda

Se ia ca baza de calcul valoarea minima pentru o garsoniera confort III, zona identica cu a caminului de nefamilisti

Valoare minima propusa = 6000 Euro

Reducere 25%

Valoarea camerei de camin = 6000Euro x 75% = 4500Euro

b) pentru mediu rural, (apartamente situate in alte localitati decat cele mentionate in lucrare, in foste incinte IAS, baze de productie, camine muncitoresti etc)

*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.

9) Daca suprafetele inscrise in tabelele din acest ghid pentru un anumit confort nu coprespund cu suprafetele din actul de proprietate, valoarea va fi aferenta suprafetelor inscrise in tabel.

In valorile minime stabilite in prezentul raport suprafata apartamentului primeaza gradului de confort in sensul ca si suprafata apartamentului determina gradul de confort (dar nu numai)

*) intervalul suprafetelor utile din tabel si gradul de confort au avut ca reper recomandarile din DL 61/feb.1990

10) In cazul in care se tranzactioneaza incaperi (uscătorii, spălătorii, terase, poduri, etc) cu destinatii comune pentru toti locatarii se recomanda intocmirea de raport de evaluare pentru aceste obiective

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

Valoarea terenului este de 50% din valoarea terenului aferent zonei periferice a comunei respective. Pretul unei constructii este 50% din pretul constructiei similare din zona periferica a comunei de care apartine satul.

*) exceptie fac satele pentru care s-au intocmit fise de calcul

12) 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.

13) Detalii privind gradul de finisare al cladirilor

*) **finisaj inferior**: tencuieli exterioare brute sau driscuite fin pana la grund si stratul vizibil, invelitoare tabla sau tigla, tamplarie 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, tamplarie lemn sau aluminiu placaje cu faianta de 1.50 m inaltime in camerele de baie, 3 randuri 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, alimentare cu apa si canalizare, obiecte sanitare complete, instalatii de incalzire cu centrala termica proprie, aer conditionat

14) Pentru constructiile neterminate, la înstrăinarea acestora valoarea de bază se va stabili pe baza unui raport de evaluare, care va cuprinde valoarea construcției neterminate la care se adaugă valoarea terenului aferent stabilită în condițiile legii, raport ce va fi întocmit, pe cheltuiala cumparatorului sau a vanzatorului

15) Madalitatea de calcul a valorii minimele aferenta unui imobil format din caldure independenta si teren

Exemplu de calcul

Imobil rezidential, zona A1, peninsula, format din:

teren in suprafata totala de 450mp

cladire de locuit cu regim de inaltime P+1, zidarie caramida, finisaje superioare, PIF - 1985

suprafata construita la sol 100mp, suprafata utila desfasurata 200mp

suprafata utila anexe din chirpici 60mp

Valoare proprietate = 437 800 euro determinata astfel :

- * suprafata teren ocupata de constructii - 160mp (suprafata construita inscrisa in fisa bunului imobil respectiv 100mp locuinta si 60mp anexa)
- * suprafata teren liber 290mp (450mp - 160mp)
- suprafata utila desfasurata locuinta - 100mp x 2 = 200mp (in cazul in care suprafata utila desfasurata nu este
- * specificata in fisa bunului imobil, aceasta se calculeaza prin multiplicarea suprafetei utile la sol cu numarul nivelurilor cladirii)

Valoare/mp teren liber = 850euro/mp

Valoare/mp teren construit(ocupat de constructii) = 600euro/mp

Valoare/mp constructie de locuit = 460euro/mp

Valoare/mp anexa chirpici = 55euro/mp

Rezulta

Valoare teren = 290mp x 850Euro/mp + 160mp x 600Euro/mp = 342500 euro

Valoare constructii = 200mp x 460euro/mp + 60mp x 55euro/mp = 95300 euro

Total proprietate = 437800 euro

În cazurile în care nu se cunoaște suprafața utilă a construcției (clădirea de locuit și anexele gospodărești) aceasta se va stabili la 0,8 din suprafața construită (la sol) pentru construcții cu parter și 0,8 din suma suprafețelor nivelelor la construcții cu parter și mai multe nivele.

16) 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 fiecărei zone)

17) Corectii pentru terenurile fara utilitati din mediul urban si rural

Valoarea terenurilor fara utilitati se calculeaza ca reprezentind 50% din valoarea terenurilor situate in aceeasi zona dar care au utilitati (valori prezentate in tabelele aferente fiecărei zone)

18) Terenul in cota parte indiviza, aferent apartamentelor din blocuri

Valoarea terenului reprezinta 30% din valoarea terenului recomandata pentru fiecare zona

19) Sate apartinatoare unei comune - terenuri extravilane

Valoarea terenului reprezinta 0,5 din valoarea corespunzatoare terenului extravilan al comunei, dar nu mai puțin de 200 euro/ha.

20) 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 000Euro/ha (0.1Euro/mp)

Valoare teren intravilan aferent trup izolat = 0.1Euro/mp x 5 = 0.5 Euro/mp

21) Pentru terenul de umputura, taluz neamenajat, faleza neamenajata, terenul afectat de retele supraterane si subterane pentru utilitati, teren inundabil sau orice teren cu probleme majore de fundare, teren cu restrictii severe de construire se recomanda intocmirea de rapoarte de evaluare avand in vedere particularitatile acestora.

22) In cazul achizitionarii unui imobil in urma unei licitatii, oferte publice sau tranzactiei la bursa, valoarea pentru care se stabilesc taxele notariale este valoarea de adjudecare

23) Pentru spatiile comerciale amenajate prin recompartimentarea unei locuinte, extinderea acesteia sau realizarea unui corp de cladire independent in curtea imobilului cu destinatia initiala de locuinta, cu inaltimei pana la 2,50 m, fara a fi asigurate utilitati proprii, spatii parcare clienti si masini pentru aprovizionare etc, valoarea se va stabili cu valoarea unitara (euro/mp) prezentata in tabelele pentru locuinte din zona respectiva,corespunzator tipului de structura, perioada de edificare si regim de inaltime.

24) Valoarea spatiilor comerciale amenajate prin recompartimentarea, modernizarea apartamentelor de la parterul blocurilor, realizarea unui acces independent, in mediu urban va reprezenta valoarea apartamentului respectiv majorata cu 30%, adica valoarea din tabelul valoric aferent apartamentelor se va inulti cu 1,3

25) Pentru localitatile pentru care nu s-a intocmit o anexa cu valorile spatiilor comerciale situate in blocuri de locuinte sau 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.

26) Valorile minime recomandate in raportul de evaluare globala nu contin TVA

27) Surse de informare : Primariile din judet, agentii imobiliare, publicatii de specialitate, birouri notariale, informatii ale persoanelor fizice si agentiilor imobiliare postate pe pagini web de specialitate, baza de date a evaluatorului, Decret Lege 61/februarie 1990, Buletinul constructiilor, Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor, Cataloage de preturi Matrix

Consideratii generale privind estimarea valorilor minime

Zonarea localitatilor s-a facut in functie de perceptia participantilor pe piata imobiliara , s-a incercat o grupare a zonelor in care valorile pentru proprietatile imobiliare sunt apropiate.

Gruparea proprietatilor imobiliare s-a facut in :

*teren

*proprietati imobiliare constructii +teren

Terenurile au fost diferiteiate in functie de amplasarea pe teritoriul administrativ al localitatii :

- a) teren intravilan
- b) teren extravilan

Terenurile au fost diferiteiate in functie de categoria de folosinta :

a) teren intravilan poate fii intavilan curti constructii si teren intravilan arabil

- teren cu utilitati;
- teren fara utilitati;

b) teren extravilan

- teren extravilan lotizabil
- teren extravilan arabil
- fanete si pasuni naturale
- vii si livezii
- vegetatie forestiera (tufaris)

Valorile propuse se refera strict la teren si **NU** la vegetatia aferenta acestora.

In cazul in care se tranzactioneaza un teren cu vii, livezi pe rod, cu paduri cu densitate si masa lemnoasa exploatabila industrial, se recomanda intocmirea unui raport de evaluare.

Proprietati imobiliare constructii teren au fost diferiteiate in functie de utilizarea acestora :

- *proprietati rezidentiale
- *proprietati comerciale
- *proprietati industriale, depozitare
- *proprietati agricole

Valorile minime propuse au fost stabilite in functie de :

-pentru terenuri in functie interesul pe piata imobiliara a zonei in care este amplasat

-pentru apartamente, valoarea minima a fost stabilita in functie de zona, anul construirii cladirii si gradul de confort; s-au recomandat corectii pentru finisaje altele decat medii, nivelul la care este amplasat apartamentul

-pentru cladirile independente, valoarea minima propusa a fost estimata in functie de materialul din care au fost construite, anul construirii, finisaje si nu in ultimul rand de influenta pietei imobiliare asupra costului de realizare a constructiei.

Pentru alte tipuri de proprietati care nu se regasesc in prezentul raport de evaluare se vor intocmi rapoarte de evaluare, tinind cont de particularitatile imobilului (constructie si teren)

ZONAREA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Zona A – Centrala si Semicentrala

- A.1.** Zona cuprinsa intre: str. Traian, str. Termele Romane, str. Regina Elisabeta, portul Tomis, plaja Modern, str. M.Eminescu (Casa Casatoriilor), Prelungirea Bucovinei, Spitalul Militar, str. Renasterii, str. Patriei, str. Turda, bd. Mamaia pana la str. Zorelelor, str. Soveja, str. Chiliei, str. Nicolae Iorga, str. Mircea cel Batran, str. Ion Ratiu, bd. Tomis, str. N.Iorga, bd. Lapusneanu, str. I.L.Caragiale, str. Avram Iancu, bd. I.C.Bratianu, bd. 1 Decembrie 1918, bd. 1 Mai, str. Traian.
Cartiere: Peninsula, Centru, Bd. Mamaia.
- A.2.** Zona cuprinsa intre str. Turda, str. Unirii, str. Zorelelor, Bd. Mamaia, Pescarie plaja; Zona cuprinsa intre str. Docherilor, str. Nicolae Grigorescu, str. Ileana Cosanzeana, str. Primaverii, str. Soveja, str. Chiliei, str. Nicolae Iorga, str. Mircea cel Batran, str. Primaverii, str. Docherilor;
Cartiere: Faleza Nord, Delfinariu, Stadion, Tomis II
- A.3.1.** Zona cuprinsa intre str. Primaverii, str. Ileana Cosanzeana, str. Docherilor, str. Primaverii, str. Ion Ratiu, bd. Tomis, str. Nicolae Iorga, bd. Al. Lapusneanu, str. I.L.Caragiale, str. Avram Iancu, bd. I.C.Bratianu, str. Th. Burada, str. Poporului, bd. Al. Lapusneanu, str. B.P.Hasdeu, str. Dezrobirii, str. Soveja pana la str. Primaverii.
Cartiere : Trocadero, Casa de Cultura, ICIL, Tomis I, Dacia, Tomis III,
- A.3.2** Zona cuprinsa intre: str. Dr. N. Bagdazar, sos. Mangaliei, str. Caraiman, str. Albastra, sos. Mangaliei, str. Th. Burada, bd. I.C.Bratianu, bd. 1 Decembrie 1918, bd. 1 Mai vechi pana la str. Dr. N. Bagdazar.
Cartiere: Billa, Abator, Far, Gara
- A.3.3** Zona de case cuprinsa intre: str. B.P.Hasdeu, str. Serban Voda, str. Prelungirea St. I.Alexandrescu, str. Semanatorului, str. Dafinului, str. Biruintei, str. Randunelelor, str. Cutezatorii, str. Dreptatii, str. Dumitru Marinescu, str. Ion Roata, str. Poporului, str. D. Lemnea, str. Partizanilor, str. Semanatorului, str. Luntrasului, str. Rasaritului, str. Partizanilor, str. Delfinului.
Zona de case cuprinsa intre: str. Baba Novac, str. Horia Grigorescu, str. Venus, al. Cerbului, str. Soveja (in spatele blocurilor) pana la str. Baba Novac) – vis a vis de Institutul de Marina
Cartiere: Coiciu, Anadalchioi

Zona B – Tomis Nord, Bd. 1 Mai, str. Soveja, bd. I.C.Bratianu

- B.1.1a** Zona cuprinsa intre bd. Al.Lapusneanu, str. Soveja, al. Zmeurei, str. Tulcei, str. Stefanita Voda, bd. Aurel Vlaicu pana la bd. Al. Lapusneanu.
Cartiere: Tomis Nord, Tomis IV, Brotacei, Ciresica, Badea Cartan, Tulcei
- B.1.1 b** Zona cuprinsa intre bd.Aurel Vlaicu, str. Cpt. Av. Alexandru Serbanescu, lac Siutghiol, bd. Tomis **Cartier: Campus**
- B.1.2a Palazu Mare**
- B.1.2b Palazu Mare - Vile (Elvila)**
- B.1.3a Cartier Tomis Plus**
- B.1.3b Cartier Boreal**
- B.1.3c Cartier Zenit**
- B.2.1.** Zona cuprinsa intre: str. Soveja (de la intersectie cu al. Zmeurei), str. Dezrobirii, str. Cutezatorii, str. Dreptatii, str. Ion Roata, str. Eliberarii, str. Hurmuzache, str. Dezrobirii, str. Plantelor, str. Spataru N. Milescu, str. Eliberarii, str. Gh. Anghel, Prel. Ed. Caudella, str.

Clopoteilor, str. Bogdan Vasile, str. Baba Novac, al. Cerbului, str. Ctin Brancusi, str. B.St.Delavrancea, str. Dionisie cel Mic, str. Stefanita Voda, str. Soveja pana la al. Zmeurei.

Cartiere: Soveja, Inel I, Inel II, Dezrobirii, Pod Butelii

B.2.2. Zona cuprinsa intre: str. Eliberarii, str. Constantin Bobescu, str.Sergiu Celibidache, str. Prelungirea Ed. Caudella, str. Dezrobirii, str. Ed. Caudella, str. Gh.Anghel, str. Ctin Bobescu.

Cartier: Primo

B.2.3. Zona cuprinsa intre: str. Sergiu Celibidache, str. Ctin Bobescu, str. Ionel Perlea, str. Ctin Bobescu, str. Baba Novac, str. Bogdan Vasile, str. Clopoteilor, str. Eduard Caudella pana la str. Sergiu Celibidache.

Certier: Compozitorilor

B.2.3. Zona cuprinsa intre: str. Dumitru Suciu, str. Baba Novac, str. Horia Grigorescu, str. Bujoreni, str. Ctin Brancusi, str. B.St.Delavrancea;

Cartier: Kamsas

B.3.1. Bd. I.C.Bratianu (de la intersectia cu str. Theodor Burada pana la Pod butelii)

B.3.2. Zona cuprinsa intre: str.Th.Burada, str. Eliberarii, str.Cutezatorii, str.Hurmuzache, str.I.L.Caragiale, str. Topolog, str.Corbului, bd. I.C.Bratianu, pana la str. Th. Burada.

Cartiere : Intim, Salvare, Groapa, Scoala 8, Amzacea.

Zona C - Km 4, Km 5, ANDA, Poarta 6, C.E.T.

C.1.1 a Bd. Aurel Vlaicu – intre pod IPMC si sos. Mangaliei si Sos. Mangaliei – intre bd. A.Vlaicu si str. Fantanele

C.1.1.b Zona cuprinsa intre: str. Varful cu Dor, str. Gh.Marinescu, str. Mesterul Manole, str. Hatman Luca Arbore, sos. Mangaliei, str. Pajurei, taluzul Portului, str. Dr. Nicolae Bagdazar, bd. Aurel Vlaicu pana la str. Varful cu Dor

Cartiere: Anda, Km 4 - 5, Ville Noi.

C.1.2. Zona cuprinsa intre: str.Varful cu dor, str. Gh. Marinescu, str. Mesterul Manole, str. Hatman Luca Arbore, str. Soarelui, str. Fantanele, str. Comarnic, str.Democratiei, Sos. din Vii, str. Margaretei, ste. Varful cu Dor.

Cartiere: Km 5, Sere, Ville Noi.

C.2. Zona cuprinsa intre: str. Pajurei, str. Brizei, str. Zefirului si str. Viorelelor.

Cartier Poarta 6

C.3. Zona cuprinsa intre str. Cumpenei, str. Spiru Haret, aleea Pelicanului, str. Caraiman, bd. Aurel Vlaicu

Cartier C.E.T.

Zona D – I.C.Bratianau, Medeea, Palas, Energia

D.1 a Bd. I.C.Bratianau (intre Pod butelii si bd. Aurel Vlaicu)

D.1.b Zona cuprinsa intre: str. Cumpenei, str. Plantelor, str. Aron Voda, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu, linii CF, str. Cumpenei.

Cartier: I.C.Bratianu

D.2. Zona cuprinsa intre: str. Cumpenei, bd. Aurel Vlaicu, linii CF

Cartier Medeea

D.3. Zona cuprinsa intre: bd. Aurel Vlaicu, str. Crisului, limita cu extravilanul, Directia Silvica Constanta (peco la iesirea spre Valu Traian), I.C.Bratianu, str. Bucegi, linii CF, bd. Aurel Vlaicu ; Zona de blocuri cuprinsa intre str. Baba Novac, fosta fabrica Energia, linii CF si bd. Aurel Vlaicu

Cartiere: Palas, Energia