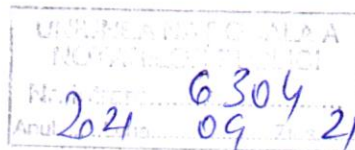




Strada Traian nr. 35  
Constanța  
TEL: 0241.654.070  
FAX: 0241.654.243

Nr. 2459 / 21.09.2021



21.09.2021  
✓ No. 2459 / 21.09.2021  
✓ Gh. Popa  
d. ec. V. Popa  
47

Către

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România  
În atenția Domnului Director General, Nicolae Liviu Popa

Stimate Domnule Director General,

Urmare adresei dumneavoastră cu nr. 6042 din data de 07.09.2021, vă trimitem alăturat răspunsul primit din partea S.C. Rosa Trade International S.R.L. la 16.09.2021, care a întocmit "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, Constanța și Tulcea", actualizare decembrie 2020.

Cu sinceră considerație,



Președintele Consiliului Director



Camera Notarilor Constanta <cameranotarilorct@gmail.com>

## Fwd: adresa privind studiu de piata

1 mesaj

**Remus Iuhasz** <remus.iuhasz@yahoo.com>

16 septembrie 2021, 13:58

Către: **Camelia Babu** <cameranotarilorct@gmail.com>

Bună ziua,



În urma adresei dumneavoastră am analizat Studiul, pentru a identifica eventualele erori de tipar, constatând că aceeași eroare a mai apărut și pentru următoarele localități:

Alimanu, Limanu, Năvodari, Negru Vodă, Tuzla.

Găsiți alăturat variantele corecte, extrase din versiunea electronică finală, înainte de a fi pregătită pentru tipar.

### 6 atașamente

- Alimanu - Pages from GHID NOTARIAL ACTUALIZARE DECEMBRIE 2020.pdf**  
887K
- Limanu Pages from GHID NOTARIAL ACTUALIZARE DECEMBRIE 2020.pdf**  
897K
- Navodari Pages from GHID NOTARIAL ACTUALIZARE DECEMBRIE 2020.pdf**  
1231K
- Negru Voda Pages from GHID NOTARIAL ACTUALIZARE DECEMBRIE 2020.pdf**  
916K
- Pages from Ghid Notarial.pdf**  
1432K
- Tuzla Pages from GHID NOTARIAL ACTUALIZARE DECEMBRIE 2020.pdf**  
888K

# ALIMANU

### LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multitajat
	Zidaric	Lcmn/Chirpici	Zidaric	Lcmn	
înainte de 1948	40	10	30	10	-
1948 - 1977	50	30	30	30	-
1978 - 1990	70	40	50	30	-
1991 - 2000	80	50	60	40	-
2001 - 2007	110	60	80	50	-
după anul 2007	110	70	80	50	-

\* Costul aferent teraselor circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

### CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

### CLĂDIRI ANEXE

Valori minime orientative

Valori în EUR / mp

GARAJE	14
ANEXE CĂRAMIDĂ	11
ANEXE CHIRPICI	5
ANEXE LEMN	5

### FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI

ANUL CONSTRUIRII

Valori în EUR / mp

inainte de 1941	43
1941 - 1977	50
1978-1990	68
1991 - 2001	111
dupa 2001	161

### TERENURI INTRAVILANE

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ		
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL
	LIBER	CONSTRUIT	
ALIMANU	1,6	1,3	1,1

\*Valorile finale se calculeaza prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite in Descrierea Studiului de Piata.

### TERENURI EXTRAVILANE

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicoale clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
La DN, DJ	4.030	3.000	6.000	3.000
Alte locații	4.030			

- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

# LIMANU

### LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietaajat
	Zidaric	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidaric
înainte de 1941	90	20	80	-	-
1942 - 1977	110	50	90	50	90
1978 - 1990	130	60	120	70	100
1991 - 2000	170	110	150	100	160
2001 - 2007	220	170	190	140	200
după anul 2007	230	180	200	150	210

\* Costul aferent terasii circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

### CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

### CLĂDIRI ANEXE

Valori în EUR / mp

GARAJE	37
ANEXE CĂRĂMIDĂ	27
ANEXE CHIRPICI	15
ANEXE LEMN	15

### TERENURI INTRAVILANE

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	
	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL
	LIBER	CONSTRUIT
Cartier Nou	18	13
Lac Mangalia	21	15
Deschidere la DN39 și DC8	26	18
Alte locații	16	11

\*Valorile finale se calculează prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piață.

\*\*Cartier nou = zone rezidențiale dezvoltate pe terenuri recent introduse în Intravilan.

### TERENURI EXTRAVILANE

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicele clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
Limitrof Lacuri	11.700	3.000	6.600	3.000
La DN, DJ	23.600			
Alte locații	5.500			

- Zona limitrofă este fâșia cu lățime de 100m desfășurată de-a lungul Lacului.
- Dacă o parcelă din zona limitrofă are una sau mai multe dintre laturi care depășește adâncimea de 100m, întreaga parcelă se calculează ca fiind parcelă limitrofă (ex. parcelă de 1ha, deschidere la lac 70m, adâncime aprox. 143m, valoarea se calculează ca fiind întreaga parcelă limitrofă).
- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

# NĂVODARI



### ZONAREA LOCALITĂȚII NĂVODARI

Încadrarea pe zone a teritoriului administrativ al localității Năvodari  
conform H.C.L. nr.99/28.05.2013

Pentru stabilirea valorilor orientative ale proprietăților imobiliare situate în localitatea Năvodari, aceasta a fost împărțită în zone conform H.C.L. nr.99/28.05.2013, astfel:

#### ZONA A

Cuprinde străzile: Albatros, Albinelor, Al. Plopilor, Brotacei, Berzei, Cabanei, Constantei, Cantonului, Carabușului, Castanilor, Crinului, Crizantemelor, Culturii, Ciocirlei, Al. Ciocarliei, Al. Viilor, Delfinului, Dobrogei, Egretei, Frunzelor, Garii, Ghiocelilor, Lalelelor, Liliacului, Marii, Meduzei, Midiei, Nuferilor, Al. Nuferilor, Ogorului, Panselutelor, Parcului, Pescarilor, Primaverii, Pescarusului, Poștei, Plopilor (de la nr. 1 la nr. 91 inclusiv și de la nr. 2 la nr. 102 inclusiv), Rândunelelor, Tașaul, Tineretului, Toamnei, Trandafirilor, Sanatații, Salcânilor, Școlii, Stadionului, Bd. Navodari de la strada Nucilor până la str. Campului, Grădinilor, Muzicii, Stejarului, Macesului, Bradului, Teilor, Dalei, Craitei, Rozelor, Bujorului, Garoftei, Viorelei, Gladiolei, Pinului, Al. Pinului, Mesteacanului, Salciei, Nucilor, Malinului, Viilor, Al. Mangoliei, Petrolistilor, Al. Petrolistilor, Al. Lastuni, Al. Condor, Al. Bondarilor, Al. Ogorului, Al. Culturii, Al. M. aterna, Al. Pietei, Al. Taberelor, Al. Berzei, Al. Poștei, Al. Trestiei, Al. Orizontului, Al. Oborului, zona cuprinsă între Bd. Mamaia Nord- Tabara de Copii - Marea Neagra și hotarul cu stațiunea Mamaia - zona ce cuprinde str. D1-D27, D11D, D15D, Prelungirea D17, D10, Prelungirea D12, Prelungirea D13, Prelungirea D14, Prelungirea D17, Prelungirea D18, Prelungirea D19, Prelungirea D20, Prelungirea D24, Al. D28, Al. D29, Al. D30, strada Hanului, BRIZEI, Promenada Navodari, A1-A7, B1-B6, str. Lotus, zona cuprinsă între Hanul Piratilor- Bd. Mamaia Nord, Lacul Siutghiol și hotarul cu stațiunea Mamaia- zona cuprinde toate terenurile situate pe partea dreapta a Bd. Mamaia Nord pe malul lacului Siutghiol- Promenada Mal Lac Siutghiol;

#### ZONA B

Cuprinde străzile: Campului, Trup izolat intravilan parcela A 277/77- Ansamblu locuinte, Ceferistului, Plopilor (de la nr. 93 la nr. 149, inclusiv și de la nr. 104 la nr. 156 inclusiv), Itrarea Plopilor, Corbului, Macului, Locomotivei, Apusului, Eternității, Linistei, Recoltei, Prelungirea Recoltei, Sibioarei, Rasaritului, Glei, Labirint, Lanului, Lacului, Tractorului, str. Carierei, Al. Sibioarei, Al. Corbului, Sperantei, Viitorului, Al. Sperantei, Al. Artarului, Al. Ceferistului, Al. Parcului, Taberele de copii Peria, Lebada Navodari- ce cuprinde strazile Salvamarilor, str. Profesor Octavian Rusu, str. Vacantei tronson 2, str. Victoriei tronson 1, str. Vacantei tronson 1, str. Victoriei tronson 2, str. Poporului, str. E1,E2,E3, E4, E5, M1-M20, M18A, T1-T7, C1-C6, Al. M14, Al. M12, Al. M13, Al. T2, "zona cuprinsă între digul de Sud-pod rutier-pod CF peste canal-canalul Navodari Lumina și hotarul cu comuna Corbu- toată zona industrială Midia+ bazin portuar- în care sunt incluse și strazile Depozitelor, Portului, Santierelor, Feroviarilor Digului, Al. Ecluzei și str. Industrială", str. Luminei (del abariera CF până la Biobaza SC Termica SA inclusiv) str. Uzinei, str. Principala nr.1;

#### Zona C

Cuprinde strazile: Luminei (de la biobaza SC Termica SA până la intersecția cu bd. Navodari, în această zonă fiind cuprinse - Depozit lemne - Depou CF, Stația Trafo Lumina, Stația reglare gaze, Hala laminor de profile și sediu administrativ - parcela 249/10/1, Bd. Navodari de la intersecția cu str. Campului până la limita cu comuna Lumina, str. Aviator Agarici, str. Taberei, Construcții industriale - sediu administrativ și hale depozitare deseuri reciclabile hartie și plastic (parcelele 433/1/16/1, 433/1/16/2, 433/1/16/3, Al. Bața lui Mihai, Grup Social Peninsula ce cuprinde str. Principala, str. P1-P21, Al. P18, Al. P22, str. Claypso, str. Avicola Constanta, Stația de pompare Fertichim, SC Ceres M. Kogalniceanu-Ferma 3 Mamaia, Pepimiera silvica, Rezervorul apă 2x 10.000 mp, Trup izolat, "Platforma parcare autovehicule transport greu, construcție provizorie și împrejmuire (parcela 35/61-lot.1)", Trup izolat parcela A35/61 lot.2 1000mp (Ticuleanu Nicolae și Ticuleanu Petrica) și 8000 mp parcela A35/62 (Radulescu Costin)", "Trup izolat intravilan 10111mp parcela A75/9 sola 13 proprietar Andronache Petru Lucian";

#### ZONA D

Cuprinde Ferma zootehnică (parcela 433/1/4, lot.4), Ferma de îngrășat sulne (DJ 226C), terenurile agricole din extravilan și asociațiile agrozootehnice din extravilan.





**ARONDAREA STRĂZILOR DIN LOCALITATEA NĂVODARI**

NR.	TIP	DENUMIRE	ZONA CONFORM HCL 99/2013
1	Alee	Ciocarliei	B
2	Alee	Crinului	A
3	Alee	Crizantemelor	A
4	Alee	Ghiocelor	A
5	Alee	Liliacului	A
6	Alee	Nuferilor	B
7	Alee	Panselutelor	A
8	Alee	Pinului	B
9	Alee	Plopilor	A
10	Str.	Albatrosului	A
11	Str.	Albinelor	A
12	Str.	Apusului	B
13	Str.	Aviator Horia Agarici	C
14	Str.	Berzei	A
15	Str.	Bradului	B
16	Str.	Brotacei	A
17	Str.	Bujorului	B
18	Str.	Cabanei	A
19	Str.	Cantonului	A
20	Str.	Campului	B
21	Str.	Carabusului	A
22	Str.	Castanilor	A
23	Str.	Ceferistului	B
24	Str.	Ciocarliei	A
25	Str.	Constantei (de la nr.1 la nr.43 si de la nr.2 la nr. 18)	A
26	Str.	Constantei (de la nr. 45 la nr. 83 si de la nr. 20 la nr.76)	A
27	Str.	Corbului	B
28	Str.	Craitei	B
29	Str.	Culturii	A
30	Str.	Daliei	B
31	Str.	Delfinului	A
32	Str.	Dobrogei	A
33	Str.	Egretei	A
34	Str.	Eternitatii	B
35	Str.	Frunzelor	A
36	Str.	Garii	A
37	Str.	Garofitei	B
38	Str.	Gradinilor	B
39	Str.	Int Plopilor	B
40	Str.	Labrint	B
41	Str.	Lacului	B
42	Str.	Lalelelor	A
43	Str.	Lanului	B
44	Str.	Linistei	B
45	Str.	Locomotivei	B
46	Str.	Macesului	B
47	Str.	Macului	B
48	Str.	Malinului	B
49	Str.	Marii	A
50	Str.	Meduzei	A
51	Str.	Mesteacanului	B
52	Str.	Midiei	A
53	Str.	Muzicii	B
54	Str.	Nucilor	B
55	Str.	Nuferilor (de la intersectia cu str. Constantei pana la pod CF)	A
56	Str.	Nuferilor (de la Pod CF pana la intersectia cu str. Corbului)	B
57	Str.	Ogorului	A
58	Str.	Parcului	A
59	Str.	Pescarilor (de la nr.16 la nr.42 si de la nr.19 la nr.45)	A
60	Str.	Pescarilor (de la nr.46 la nr.54 si de la nr.47 la nr. 57)	A
61	Str.	Pescarusului (de la intersectia cu str. Albinelor pana la intersectia cu str. Frunzelor - blocuri)	A
62	Str.	Pescarusului (de la nr.1 la nr. 81 si de la nr.2 la nr. 82)	A
63	Str.	Pinului	B
64	Str.	Plopilor (de la nr.1 la 91 inclusiv si de la nr.2 la 102 inclusiv)	A
65	Str.	Plopilor (de la nr.3 la 149 inclusiv si de la nr.104 la 156 inclusiv)	B



66	Str.	Postei	A
67	Str.	Primaverii	A
68	Str.	Randunelelor (de la nr. 26 la nr.60 si de la nr.9 la nr.59)	A
69	Str.	Randunelelor (de la nr. 1 la nr.7 si de la nr.2 la nr.24)	A
70	Str.	Rasaritului	B
71	Str.	Recoltei	B
72	Str.	Salcamlor	A
73	Str.	Salciei	B
74	Str.	Sanatatii	A
75	Str.	Scolii	A
76	Str.	Stadionului	A
77	Str.	Tasaul	A
78	Str.	Teilor	B
79	Str.	Tineretului	A
80	Str.	Toamnei	A
81	Str.	Tractorului	B
82	Str.	Trandafirilor	A
83	Str.	Uzinei	A
84	Str.	Viilor (pana la intersectia cu str. Ciocarliei)	B
85	Str.	Viilor (de la intersectia cu str. Ciocarliei spre centru)	B
86	Str.	Viorelei	B
87	Str.	D 1 - D 16	A
88	Str.	M 1 - M 20	A
89	Str.	T 1 - T 14	A
90	Str.	C 1 - C 6	A
91	Str.	A1 - A7	A
92	Str.	B1 - B6	A
93	Str.	E1 - E5	A

\* DJ226 se numeste Bd. Navodari

\*\*DC86 se numeste Bd. Mamaia Nord.

**APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE  
NĂVODARI - ZONA: A**

Valori în EUR/mp

	<45 mp	45 -61 mp	62 - 80 mp	81 - 100 mp
înainte de 1941	300	220	360	350
1942 - 1977	340	400	390	390
1978 - 1990	380	450	440	440
1991 - 2000	420	500	490	490
2001 - 2007	460	560	550	540
2007 - 2014	480	590	580	570
după anul 2014	800	800	900	1000

**NĂVODARI - ZONA: B**

Valori în EUR/mp

	<45 mp	45 -61 mp	62 - 80 mp	81 - 100 mp
înainte de 1941	280	310	310	300
1942 - 1977	300	360	350	340
1978 - 1990	340	390	380	380
1991 - 2000	380	440	430	420
2001 - 2007	420	480	470	470
2007 - 2014	440	510	500	490
după anul 2014	700	700	800	900

**CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ**

PENTRU ETAJ	CORECȚIE	PENTRU ÎNCĂLZIRE	CORECȚIE
parter	0,98	cu CT proprie	1,02
ultimul etaj în bloc, exceptie penthouse	0,95	sobe combustibil solid	0,97
demisol sau orice tip de mansarda	0,75		
PENTRU FINISAJE	CORECȚIE		
superioare / inferioare	Necesita raport de evaluare		
CORECȚII PENTRU SUPRAFEȚE	CORECȚIE		
Penthouse	Valoarea/mp a unui apartament din intervalul 81 - 100 mp, din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 1,15		
boxe	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,2 și cu suprafața boxei.		
garaje la subsol, demisol, parter	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,25 și cu suprafața garajului.		
terase și balcoane mai mari de 10 mp	La suprafața utilă se adaugă suprafețele balcoanelor înmulțite cu coeficientul 0,35.		
camine de nefamilisti cu grupuri sanitare comune, mediu urban	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 0.75		
camine muncitorești, mediu rural	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona periferica a celei mai apropiate localitati înmulțita cu coeficientul 0.50		



**LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)  
NĂVODARI - ZONA: A**

	Parter		Parter + Etaj		Valori în EUR/mp Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
	Înainte de 1948	160	40	140	50
1948 - 1977	190	80	170	90	180
1978 - 1990	240	110	210	120	220
1991 - 2000	310	200	270	260	290
2001 - 2007	390	250	350	280	370
2007 - 2014	410	260	370	290	390
după anul 2014	490	320	440	350	470

**NĂVODARI - ZONA: B**

	Parter		Parter + Etaj		Valori în EUR/mp Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
	Înainte de 1948	130	40	110	40
1948 - 1977	160	60	140	70	140
1978 - 1990	190	90	170	100	180
1991 - 2000	310	200	270	220	290
2001 - 2007	360	240	320	260	340
după anul 2007	380	250	340	270	360
după anul 2014	490	320	440	350	470

**NĂVODARI - ZONA: C**

	Parter		Parter + Etaj		Valori în EUR/mp Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
	Înainte de 1948	100	30	90	30
1948 - 1977	120	60	110	50	-
1978 - 1990	150	80	130	70	-
1991 - 2000	240	180	220	180	-
2001 - 2007	330	230	290	210	-
după anul 2007	340	240	310	220	-

\* Costul aferent terasei circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

**CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ**

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

**CLĂDIRI ANEXE**

	Valori în EUR / mp			
	GARAJE	ANEXE CĂRĂMIDĂ	ANEXE CHIRPICII	ANEXE LEMN
<b>ZONA: A</b>	80	40	19	19
<b>ZONA: B</b>	69	40	19	19
<b>ZONA: C</b>	64	40	24	24

### TERENURI INTRAVILANE

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL	SPAȚII VERZI
	LIBER	CONSTRUIT		
ZONA A	48	41	31	-
ZONA B	33	28	23	-
ZONA C	19	16	14	-
ZONA D	12	10	9	-
Limitrof Mării Negre	76	62	52	-

\*Valorile finale se calculează prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piață.

### TERENURI EXTRAVILANE

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicole clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
Limitrof Mării Negre, Lacurilor sau Canal	9.200	3.000	6.600	3.000
La DN	5.750			
Alte locații	4.030			

- Zona limitrofă este fâșia cu lățime de 100m desfășurată de-a lungul Mării Negre, până la 100m de faleză.
- Dacă o parcelă din zona limitrofă are una sau mai multe dintre laturi care depășește adâncimea de 100m, întreaga parcelă se calculează ca fiind parcelă limitrofă (ex. parcelă de 1ha, deschidere la malul mării 70m, adâncime aprox. 143m, valoarea se calculează ca fiind întreaga parcelă limitrofă).
- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

### HOTELURI CU FUNCȚIONARE PERMANENTĂ

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp suprafață utilă desfășurată (Sud)

CATEGORIA DE CLASIFICARE	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
1 STEA	340	403	520	615	685	
2 STELE	414	488	637	753	838	
3 STELE	509	605	785	923	1029	1083
4 STELE	785	933	1220	1433	1591	
5 STELE	1051	1241	1623	1910	2122	2233

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

### HOTELURI CU FUNCȚIONARE SEZONIERĂ

Valori în euro/mp suprafață utilă Sud

CATEGORIA DE CLASIFICARE	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
1 STEA	286	339	445	525	584	
2 STELE	356	420	549	647	716	
3 STELE	440	519	677	795	886	933
4 STELE	674	801	1045	1231	1369	
5 STELE	906	1071	1400	1645	1825	1920

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

- Pentru construcțiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplică o reducere de 30% la valorile din grila de mai sus.
- Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimilează cu valorile pentru hoteluri cu același număr de stele.



## SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp suprafață utilă (Su)

ZONA	CLĂDIRE INDEPENDENTĂ						PARTER DE BLOC					
	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
Zona A	290	324	359	400	445	470	340	379	424	469	525	555
Zona B	152	171	191	210	235	245	-	-	-	-	-	-
Zona C	232	263	292	322	361	381	258	292	322	357	445	471

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

## SPAȚII COMERCIALE CU STRUCTURĂ METALICĂ SAU LEMN

Valori în EUR/mp suprafață utilă (Su)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	CLĂDIRE PARTER						CLĂDIRE MULTITAJATĂ					
		înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
Toate zonele	structură de lemn	-	-	123	137	152	162	-	-	147	161	201	211
	structură metalică	-	-	226	250	279	294	-	-	270	299	338	358

- Pentru spațiile comerciale, birouri situate în clădire independentă se adaugă terenul aferent zonei în care este situat.
- Pentru spațiile comerciale, birouri situate la parter de bloc terenul în cotă parte indiviză este inclus în valoarea minimă propusă.
- Valoarea spațiilor comerciale amenajate prin recompartimentarea unei locuințe, extinderea acesteia sau realizarea unui corp de clădire independent în curtea imobilului cu destinația inițială de locuință, cu înălțimi de până la 2,50 m, fără a fi asigurate utilități proprii, spații parcare clienți și mașini pentru aprovizionare etc., se va stabili cu valoarea unitară (EUR/mp) prezentată în grilele pentru locuințe din zona respectivă, corespunzător tipului de structură, perioadei de edificare și regimului de înălțime.
- Valoarea spațiilor comerciale amenajate prin recompartimentarea, modernizarea apartamentelor de la parterul blocurilor, realizarea unui acces independent, va reprezenta valoarea apartamentului respectiv majorată cu 30%.
- Pentru clădirile la care s-a efectuat supraetajare, valoarea se calculează astfel:
  - o pentru suprafața inițială a clădirii (mai veche) se utilizează prețul aferent anului și finisajelor respective;
  - o pentru supraetajare se folosește valoarea aferentă anului de execuție a lucrărilor de supraetajare diminuată cu 25%.
- În cazul lucrărilor de extindere pe orizontală, valoarea clădirii se determină folosind valorile aferente fiecărui an în care s-a executat clădirea de bază, respectiv extinderea.
- Podul înalt necirculabil, nu se evaluează separat / suplimentar, acesta constituie un element al clădirii, fără a aduce plus de valoare.
- Beciul amenajat pentru depozitare se calculează cu valoarea pe metru pătrat aferentă clădirii de bază înmulțită cu 20% și cu suprafața boxei.
- Beciul neamenajat, realizat empiric, nu se evaluează.

**RESTAURANTE CU FUNCȚIONARE PERMANENTĂ**

Valori minime orientative

TIPUL DE CLĂDIRE	FINISAJE SUPERIOARE						FINISAJE MEDII						FINISAJE INFERIOARE					
	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
bloc de locuințe	491	579	758	888	988	1040	381	450	591	696	773	815	324	381	497	585	649	684
clădire independentă	539	638	831	977	1087	1144	434	512	668	784	873	920	371	440	575	674	748	784

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

**RESTAURANTE CU FUNCȚIONARE SEZONIERĂ**

TIPUL DE CLĂDIRE	FINISAJE SUPERIOARE						FINISAJE MEDII						FINISAJE INFERIOARE					
	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
bloc de locuințe	439	518	680	800	888	935	346	402	527	622	691	726	293	345	450	527	585	617
clădire independentă	480	569	747	877	977	1030	375	445	583	685	761	799	335	393	518	607	674	711

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

**ALTE SPAȚII ATAȘATE CORPULUI PRINCIPAL**

Corecții pentru ambele tipuri de construcții

	Valori în EUR/mp Suprafață utilă (Su)	
TERASĂ ACOPERITĂ	189	
TERASĂ DESCOPERITĂ	47	
SUBSOL	283	



### TERASE CU DESTINAȚIA DE RESTAURANT

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	terasă descoperită	-	15	20	27	32	37
	acoperiș din material plastic	-	32	47	62	72	79
	acoperiș pergolă de lemn, structură lemn	-	52	72	99	114	119
	acoperiș pergolă de beton armat	-	72	104	136	156	166

\* Se adaugă valoarea terenului stabilită conform valorilor minime recomandate pe zone.

### PARCĂRI

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	parcare exterioară descoperită	-	10	20	27	32	37
	parcare exterioară acoperită	-	20	32	42	52	57
	subsol, demisol, parter de bloc	-	84	131	177	208	218

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.

### PISCINE

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	piscină în clădire independentă	-	297	339	379	421	443
	piscină în interiorul unei clădiri, indiferent de nivelul la care este amplasat	-	176	203	228	255	270
	piscină exterioară acoperită	-	156	218	287	327	344
	piscină exterioară descoperită	-	131	188	245	281	297

### TERENURI DE TENIS

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	teren tenis cu strat de zgură	-	1,5	12	23	32	37
	teren tenis cu strat de beton	-	13,1	17	19	27	32

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.

### TERENURI DE GOLF

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	teren golf cu gazon	-	-	0,6	7	11	12

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.





# NEGRU VODĂ

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE - NEGRU VODĂ

Valori în EUR/mp

	<45 mp	45 -61 mp	62 - 80 mp	81 - 100 mp
Înainte de 1941	240	240	240	260
1942 - 1977	260	280	260	300
1978 - 1990	280	310	290	330
1991 - 2000	300	340	320	370
2001 - 2007	370	400	370	410
după anul 2007	400	560	390	430

## CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU ETAJ	CORECȚIE	PENTRU ÎNCĂLZIRE	CORECȚIE
parter	0,98	cu CT proprie	1,02
ultimul etaj în bloc, excepție penthouse	0,95	sobe combustibil solid	0,97
demisol sau orice tip de mansarda	0,75		
PENTRU FINISAJE	CORECȚIE		
superioare / inferioare	Necesita raport de evaluare		
CORECȚII PENTRU SUPRAFEȚE	CORECȚIE		
Penthouse	Valoarea/mp a unui apartament din intervalul 81 - 100 mp, din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 1,15		
boxe	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,2 și cu suprafața boxei.		
garaje la subsol, demisol, parter	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,25 și cu suprafața garajului.		
terase și balcoane mai mari de 10 mp	La suprafața utilă se adaugă suprafețele balcoanelor înmulțite cu coeficientul 0,35.		
camine de nefamilisti cu grupuri sanitare comune, mediu urban	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 0.75		
camine muncitorești, mediu rural	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona periferica a celei mai apropiate localitati înmulțita cu coeficientul 0.50		

## LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
Înainte de 1948	108	24	108	24	84
1948 - 1977	132	36	120	36	96
1978 - 1990	168	60	156	60	120
1991 - 2000	192	96	168	84	132
2001 - 2007	240	120	204	108	168
după anul 2007	252	120	216	108	180

\* Costul aferent terasei circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

## CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

**CLĂDIRI ANEXE**  
Valori minime orientative

	Valori în EUR / mp
GARAJE	31
ANEXE CĂRĂMIDĂ	25,2
ANEXE CHIRPICI	18
ANEXE LEMN	12

**FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI**

ANUL CONSTRUIRII	Valori în EUR / mp
înainte de 1941	67
1941 - 1977	72
1978-1990	97
1991 - 2001	159
după 2001	230

**TERENURI INTRAVILANE**

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL	SPAȚII VERZI
	LIBER	CONSTRUIT		
NEGRU VODĂ	10	3,1	2,7	-

\*Valorile finale se calculeaza prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piața.

**TERENURI EXTRAVILANE**

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicole clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
La DN, DJ	4.030	3.000	8.050	3.000
Alte locații	4.030			

- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

### SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp suprafață utilă (Su)

	CLĂDIRE INDEPENDENTĂ	PARTER DE BLOC
înainte de 1948	82	133
1949 - 1978	92	153
1979 - 1990	102	168
1991 - 2000	112	189
2001 - 2006	128	204
după anul 2007	194	214

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

### SPAȚII COMERCIALE CU STRUCTURĂ METALICĂ SAU LEMN

	Parter		Multietajat	
	Lemn	Metal	Lemn	Metal
înainte de 1948	-	-	-	-
1949 - 1977	-	-	-	-
1979 - 1990	85	150	100	175
1991 - 2000	95	170	110	192
2001 - 2007	105	185	140	217
după anul 2007	110	195	147	230



# TUZLA

## LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lcmn/Chirpici	Zidarie	Lcmn	
Înainte de 1941	110	40	100	30	-
1942 - 1977	140	80	120	60	100
1978 - 1990	170	100	150	80	120
1991 - 2000	220	140	190	120	160
2001 - 2007	270	170	240	150	200
după anul 2007	280	180	250	180	210

\* Costul aferent terasei circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

## CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

## CLĂDIRI ANEXE

Valori minime orientative

Valori în EUR / mp

GARAJE	36
ANEXE CĂRAMIDĂ	26
ANEXE CHIRPICI	15
ANEXE LEMN	15

## TERENURI INTRAVILANE

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL	SPAȚII VERZI
	LIBER	CONSTRUIT		
Cartier Nou	12,5	9	5	-
Limitrof Mării Negre, până la 100m de faleză	19	13		-
Deschidere la DN 39	21	15	7	-
Alte locații	16	11	5	-

\*Valorile finale se calculează prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piață.

- Zona limitrofă este fâșia cu lățime de 100m desfășurată de-a lungul Mării Negre, până la 100m de faleză.
- Dacă o parcelă din zona limitrofă are una sau mai multe dintre laturi care depășește adâncimea de 100m, întreaga parcelă se calculează ca fiind parcelă limitrofă (ex. parcelă de 1ha, deschidere la malul mării 70m, adâncime aprox. 143m, valoarea se calculează ca fiind întreaga parcelă limitrofă).
- Cartier Nou = zone rezidențiale dezvoltate pe terenuri recent introduse în intravilan, cu excepția celor limitrofe mării

## TERENURI EXTRAVILANE

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicole clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
Limitrof Mării Negre	29.300	3.000	6.600	3.000
Limitrof Lacuri	23.700			
La DN, DJ	23.600			
Alte locații	5.500			

- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

# NĂVODARI

**ZONAREA LOCALITĂȚII NĂVODARI**  
Încadrarea pe zone a teritoriului administrativ al localității Năvodari  
conform H.C.L. nr.99/28.05.2013

Pentru stabilirea valorilor orientative ale proprietăților imobiliare situate în localitatea Năvodari, aceasta a fost împărțită în zone conform H.C.L. nr.99/28.05.2013, astfel:

<b>ZONA A</b>	<p>Cuprinde străzile: Albatros, Albinelor, Al. Plopiilor, Brotacei, Berzei, Cabanei, Constantei, Cantonului, Carabușului, Castanilor, Crinului, Crizantemelor, Culturii, Ciociriei, Al. Ciocariei, Al. Viilor, Delfinului, Dobrogei, Egretei, Frunzelor, Garii, Ghiocelor, Lalelelor, Liliacului, Marii, Meduzei, Midiei, Nuferilor, Al. Nuferilor, Ogorului, Panselutelor, Parcului, Pescarilor, Primaveraii, Pescarusului, Poștei, Plopiilor (de la nr. 1 la nr. 91 inclusiv și de la nr. 2 la nr. 102 inclusiv), Rândunelelor, Tașaul, Tineretului, Toamnei, Trandafirilor, Sanatații, Salcâmilor, Școlii, Stadionului, Bd. Navodari de la strada Nucilor până la str. Campului, Grădinilor, Muzicii, Stejarului, Macesului, Bradului, Teilor, Dalei, Craitei, Rozelor, Bujorului, Garofitei, Viorelei, Gladiolei, Pinului, Al. Pinului, Mesteacanului, Salciei, Nuclor, Malinului, Viilor, Al. Mangoliei, Petrolistilor, Al. Petrolistilor, Al. Lastuni, Al. Condor, Al. Bondarilor, Al. Ogorului, Al. Culturii, Al. M aterna, Al. Pletei, Al. Taberelor, Al. Berzei, Al. Poștei, Al. Trestiei, Al. Orizontului, Al. Oborului, zona cuprinsa între Bd. Mamaia Nord- Tabara de Copii - Marea Neagra și hotarul cu stațiunea Mamaia - zona ce cuprinde str. D1-D27, D11D, D15D, Prelungirea D17, D10, Prelungirea D12, Prelungirea D13, Prelungirea D14, Prelungirea D17, Prelungirea D18, Prelungirea D19, Prelungirea D20, Prelungirea D24, Al. D28, Al. D29, Al. D30, strada Hanului, BRIZEI, Promenada Navodari, A1-A7, B1-B6, str. Lotus, zona cuprinsa între Hanul Piratilor- Bd. Mamaia Nord, Lacul Slutghiol și hotarul cu stațiunea Mamaia- zona cuprinde toate terenurile situate pe partea dreapta a Bd. Mamaia Nord pe malul lacului Slutghiol- Promenada Mal Lac Slutghiol;</p>
<b>ZONA B</b>	<p>Cuprinde străzile: Campului, Trup izolat intravilan parcela A 277/77- Ansamblu locuințe, Ceferistului, Plopiilor (de la nr. 93 la nr. 149, inclusiv și de la nr. 104 la nr. 156 inclusiv), Itrarea Plopiilor, Corbului, Macului, Locomotivei, Apusului, Eternității, Linistei, Recoltei, Prelungirea Recoltei, Sibioarei, Rasaritului, Gliei, Labirint, Lanului, Lacului, Tractorului, str. Carierei, Al. Sibioarei, Al. Corbului, Sperantei, Viitorului, Al. Sperantei, Al. Artarului, Al. Ceferistului, Al. Parcului, Taberele de copii Perla, Lebada Navodari- ce cuprinde strazile Salvamarilor, str. Profesor Octavian Rusu, str. Vacantei tronson 2, str. Victoriei tronson 1, str. Vacantei tronson 1, str. Victoriei tronson 2, str. Poporului, str. E1,E2,E3, E4, E5, M1-M20, M18A, T1-T7, C1-C6, Al. M14, Al. M12, Al. M13, Al. T2,"zona cuprinsa între digul de Sud-pod rutier-pod CF peste canal-canalul Navodari Lumina și hotarul cu comuna Corbu- toata zona industrială Media+ bazin portuar- in care sunt incluse și strazile Depozitelor, Portului, Santierelor, Feroviarilor Digului, Al. Ecluzei și str. Industrială", str. Luminei (de la abariera CF până la Biobaza SC Termica SA inclusiv) str. Uzinel, str. Principala nr.1;</p>
<b>Zona C</b>	<p>Cuprinde strazile: Luminei (de la biobaza SC Termica SA până la intersecția cu bd. Navodari, în această zona fiind cuprinse - Depozit lemne - Depou CF, Stația Trafo Lumina, Stația reglare gaze, Hala laminor de profile și sediu administrativ - parcela 249/10/1, Bd. Navodari de la intersecția cu str. Campului până la limita cu comuna Lumina, str. Aviator Agarici, str. Taberei, Construcții industriale - sediu administrativ și hale depozitare deseuri reciclabile hartie și plastic (parcelele 433/1/16/1, 433/1/16/2, 433/1/16/3, Al. Balta lui Mihai, Grup Social Peninsula ce cuprinde str. Principala, str. P1-P21, Al. P18, Al. P22, str. Claypso, str. Avicola Constanta, Stația de pompare Fertichim, SC Ceres M. Kogalniceanu-Ferma 3 Mamaia, Pepimiera silvica, Rezervorul apă 2x 10.000 mp, Trup izolat, " Platforma parcare autovehicule transport greu, constructie provizorie și împrejurire (parcela 35/61-lot.1)", Trup izolat parcela A35/61 lot.2 1000mp (Ticuleanu Nicolae și Ticuleanu Petrica) și 8000 mp parcela A35/62( Radulescu Costin)", " Trup izolat intravilan 10111mp parcela A75/9 sola 13 proprietar Andronache Petru Lucian";</p>
<b>ZONA D</b>	<p>Cuprinde Ferma zootehnică (parcela 433/1/4, lot.4), Ferma de îngrasat suine (DJ 226C), terenurile agricole din extravilan și asociațiile agrozootehnice din extravilan.</p>



**ZONAREA LOCALITĂȚII NĂVODARI**  
Încadrarea conform Zonelor Imobiliare

Pentru stabilirea valorilor minime orientative ale imobilelor situate în orașul Năvodari, orașul a fost împărțit în **Zone Imobiliare**, astfel:

<b>ZONA A</b> <b>Centru</b>	Cuprinde strazile: Albatros, Albinelor, Brotacei, Cabanei, Constantei (de la nr. 1 la nr. 43 inclusiv, și de la nr. 2 la nr. 18 inclusiv), Culturii, Dobrogei, Berzei, Egretei, Frunzelor, Lalelelor, Liliacului, Marii, Midiei, Nuferilor, Ogorului, Parcului, Pescarilor (de la nr. 16 la nr. 42, inclusiv și de la nr. 19 la nr. 45 inclusiv), Pescarusului (de la intersecția cu str. Albinelor până la intersecția cu str. Frunzelor - blocuri), Postei, Randunelelor (de la nr. 26 până la nr. 60, inclusiv și de la nr. 9 la nr. 59, inclusiv), Scolii, Tineretului, Sanatații, Crinului, Crizantemelor, Trandafirilor, Ghiocelilor, Tasaul, Toamnei, Primaverii.
<b>ZONA B</b> <b>Periferie</b>	Cuprinde strazile: Cantonului, Ceferistului, Stadionului, Macului, Locomotivei, Garii, Delfinului, Meduzel, Apusului, Eternității, Rasaritului, Recoltei, Tractorului, Lanului, Lacului, Panselutelor, Plopiilor, Intrarea Plopiilor, Al. Plopiilor, Corbului, Linistii.
<b>ZONA C</b> <b>Sud</b>	Cuprinde strazile: Carabusului, Castanilor, Salcamilor, Pescarusului (de la nr. 1 la nr. 81 inclusiv, și de la nr. 2 la nr. 82 inclusiv), Randunelelor (de la nr. 1 la nr. 7 inclusiv, și de la nr. 2 la nr. 24 inclusiv), Constantei (de la nr. 45 la nr. 83 inclusiv, și de la nr. 20 la nr. 76 inclusiv), Pescarilor (de la nr. 46 la nr. 54 inclusiv, și de la nr. 47 la nr. 57 inclusiv), Ciocarliei, Viilor, Campului, Tellor, Daliei, Craitei, Bujorului, Garofitei, Vloreliei.
<b>ZONA D.1.</b> <b>Cartier</b> <b>Ciocârliei</b>	Zona cuprinsă între str. Ciocarliei, str. Viilor, str. Campului și DJ 226. Include strazile: Muzicii, Nucilor, Ciocarliei (între DJ 226 și str. Viilor), Bradului, Pînului, Macesului, Mesteacanului, Salciei, Malinului, Grădinilor, Nucilor.
<b>ZONA D.2.</b> <b>Cartier</b> <b>Canal – DC86</b>	Zona cuprinsă între: Canal Poarta Alba - Petromidia, DC 86, limita administrativă a orașului Navodari, lac Siutghiol - strazile: D1 - D16, M1 - M20, T1 - T14, C1 - C6.
<b>ZONA D.3.</b> <b>Cartier</b> <b>DC86 – Marea Neagră</b>	Zona cuprinsă între: DC 86, bazinul portuar, Marea Neagră și limita administrativă a orașului Navodari - parcela A158/5.
<b>ZONA E</b>	Cuprinde strazile: Uzinel, Aviator Agarici, Depozit Lemne - Depou CF, Stația Trafo Lumina, Stația reglare gaze, zona DJ 226 - Pod CF Lumina, Grup Social Peninsula (str. P1 - P17), Concasor (str. P18), Avicola, Stația de pompăre Fertilchim - zona fostă USAS Navodari, Ceres M. Kogalniceanu - Ferma 3 Mamaia, Trup Legmas - Fabrica de Zahar, Pepinierea silvică, Rezervoare apă 2 x 10.000 mp, hala laminor de profile și sediu administrativ (parcela 249/10/1), platforma parcare autovehicule transport greu (parcela 35/61 - lot 1), construcții industriale - sediu administrativ și hale depozitare deseuri reciclabile hartie și plastic (parcelele 433/1/16/1, 433/1/16/2, 433/1/16/3).
<b>ZONA F</b>	Cuprinde: Pod rutier, canal Navodari - Luminita, limita administrativă a orașului Navodari, Marea Neagră, DJ 226C.
<b>ZONA G</b>	Cuprinde Ferma zootehnică (parcela 433/1/4, lot 4), Ferma de îngrășat suine (DJ 226C) și asociațiile agrozootehnice din extravilan.



**ARONDAREA STRĂZILOR DIN LOCALITATEA NĂVODARI**  
**Și corespondența dintre Zonele Imobiliare și Zonele Administrative**

NR.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARA	ZONA CONFORM HCL 99/2013
1	Alee	Ciocarliei	C	B
2	Alee	Crinului	A	A
3	Alee	Crizantemelor	A	A
4	Alee	Ghiocellor	A	A
5	Alee	Liliacului	A	A
6	Alee	Nuferilor	B	B
7	Alee	Panselutelor	B	A
8	Alee	Pinului	D.1.	B
9	Alee	Plopiilor	B	A
10	Str.	Albatrosului	A	A
11	Str.	Albinelor	A	A
12	Str.	Apusului	B	B
13	Str.	Aviator Horia Agarici	E	C
14	Str.	Berzei	A	A
15	Str.	Bradului	D.1	B
16	Str.	Brotacei	A	A
17	Str.	Bușorului	C	B
18	Str.	Cabanei	A	A
19	Str.	Cantonului	B	A
20	Str.	Campului	C	B
21	Str.	Carabusului	C	A
22	Str.	Castanilor	C	A
23	Str.	Ceferistului	B	B
24	Str.	Ciocarliei	C, D.1	A
25	Str.	Constantei (de la nr.1 la nr.43 și de la nr.2 la nr. 18)	A	A
26	Str.	Constantei (de la nr. 45 la nr. 83 și de la nr. 20 la nr.76)	C	A
27	Str.	Corbului	B	B
28	Str.	Craitei	C	B
29	Str.	Culturii	A	A
30	Str.	Daliei	C	B
31	Str.	Delfinului	B	A
32	Str.	Dobrogei	A	A
33	Str.	Egretei	A	A
34	Str.	Eternitatii	B	B
35	Str.	Frunzelor	A	A
36	Str.	Garii	B	A
37	Str.	Garofitei	C	B
38	Str.	Gradinilor	D.1	B
39	Str.	Int Plopiilor	B	B
40	Str.	Labirint	B	B
41	Str.	Lacului	B	B
42	Str.	Lalelelor	A	A
43	Str.	Lanului	B	B
44	Str.	Linistei	B	B
45	Str.	Locomotivei	B	B
46	Str.	Macesului	D.1	B
47	Str.	Macului	B	B
48	Str.	Malinului	D.1	B
49	Str.	Marii	A	A
50	Str.	Meduzei	B	A
51	Str.	Mesteacanului	D.1	B
52	Str.	Midiei	A	A
53	Str.	Muzicii	D.1	B
54	Str.	Nucilor	D.1	B
55	Str.	Nuferilor (de la Intersectia cu str. Constantei pana la pod CF)	A	A
56	Str.	Nuferilor (de la Pod CF pana la intersectia cu str. Corbului)	A	B
57	Str.	Ogorului	A	A
58	Str.	Parcului	A	A
59	Str.	Pescarilor (de la nr.16 la nr.42 și de la nr.19 la nr.45)	A	A
60	Str.	Pescarilor (de la nr.46 la nr.54 și de la nr.47 la nr. 57)	C	A
61	Str.	Pescarusului (de la intersectia cu str. Albinelor pana la intersectia cu str. Frunzelor - blocuri)	A	A
62	Str.	Pescarusului (de la nr.1 la nr. 81 și de la nr.2 la nr. 82)	C	A

63	Str.	Pinului	D.1	B
64	Str.	Plopilor (de la nr.1 la 91 inclusiv si de la nr.2 la 102 inclusiv)	B	A
65	Str.	Plopilor (de la nr.3 la 149 inclusiv si de la nr.104 la 156 inclusiv)	B	B
66	Str.	Postei	A	A
67	Str.	Primaverii	A	A
68	Str.	Randunelelor (de la nr. 26 la nr.60 si de la nr.9 la nr.59)	A	A
69	Str.	Randunelelor (de la nr. 1 la nr.7 si de la nr.2 la nr.24)	C	A
70	Str.	Rasaritului	B	B
71	Str.	Recoltei	B	B
72	Str.	Salcamilor	C	A
73	Str.	Salclei	D.1	B
74	Str.	Sanatati	A	A
75	Str.	Scolii	A	A
76	Str.	Stadionului	B	A
77	Str.	Tasaul	A	A
78	Str.	Teilor	C	B
79	Str.	Tineretului	A	A
80	Str.	Toamnei	A	A
81	Str.	Tractorului	B	B
82	Str.	Trandafirilor	A	A
83	Str.	Uzinei	E	A
84	Str.	Viiilor (pana la intersectia cu str. Ciocarliei)	D.1	B
85	Str.	Viiilor (de la intersectia cu str. Ciocarliei spre centru)	C	B
86	Str.	Vioarei	C	B
87	Str.	D 1 - D 16	D.2	A
88	Str.	M 1 - M 20	D.2	A
89	Str.	T 1 - T 14	D.2	A
90	Str.	C 1 - C 6	D.2	A
91	Str.	A1 - A7	D.2	A
92	Str.	B1 - B6	D.2	A
93	Str.	E1 - E5	D.2	A

\* DJ226 se numeste Bd. Navodari

\*\*DC86 se numeste Bd. Mamaia Nord.

### APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE NĂVODARI - ZONA: A (Centru)

Valori în EUR/mp

	<45 mp	45 -61 mp	62 - 80 mp	81 - 100 mp
Înainte de 1941	300	220	360	350
1942 - 1977	340	400	390	390
1978 - 1990	380	450	440	440
1991 - 2000	420	500	490	490
2001 - 2007	460	560	550	540
după anul 2007	480	590	580	570

### NĂVODARI - ZONA: B (Periferie)

	<45 mp	45 -61 mp	62 - 80 mp	81 - 100 mp
Înainte de 1941	210	250	250	250
1942 - 1977	250	280	270	280
1978 - 1990	280	310	310	300
1991 - 2000	300	340	350	340
2001 - 2007	340	390	380	380
după anul 2007	360	400	400	400



**NĂVODARI - ZONA: C (Sud)**

Valori în EUR/mp

	<45 mp	45 - 61 mp	62 - 80 mp	81 - 100 mp
înainte de 1941	280	310	310	300
1942 - 1977	300	360	350	340
1978 - 1990	340	390	380	380
1991 - 2000	380	440	430	420
2001 - 2007	420	480	470	470
după anul 2007	440	510	500	490

**NĂVODARI - ZONA: D.2**

Valori în EUR / mp Suprafață utilă

AMPLASAREA	PARTER	ETAJ INTEREDIAR	ULTIMUL ETAJ
între B-dul Mamaia Nord și Marea Neagra	800	900	1000
între B-dul Mamaia Nord și Lacul Siutghiol + Canal	700	800	900

**CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ**

PENTRU ETAJ	CORECȚIE	PENTRU ÎNCĂLZIRE	CORECȚIE
parter	0,98	cu CT proprie	1,02
ultimul etaj în bloc, excepție penthouse	0,95	sobe combustibil solid	0,97
demisol sau orice tip de mansarda	0,75		
PENTRU FINISAJE	CORECȚIE		
superioare / inferioare	Necesita raport de evaluare		
CORECȚII PENTRU SUPRAFEȚE	CORECȚIE		
Penthouse	Valoarea/mp a unui apartament din intervalul 81 - 100 mp, din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 1,15		
boxe	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,2 și cu suprafața boxei.		
garaje la subsol, demisol, parter	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,25 și cu suprafața garajului.		
terase și balcoane mai mari de 10 mp	La suprafața utilă se adaugă suprafețele balcoanelor înmulțite cu coeficientul 0,35.		
camine de nefamilisti cu grupuri sanitare comune, mediu urban	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 0.75		
camine muncitorești, mediu rural	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona periferica a celei mai apropiate localitati înmulțita cu coeficientul 0.50		

**LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)  
NĂVODARI - ZONA: A (Centru)**

	Parter		Parter + Etaj		Valori în EUR/mp Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	160	40	140	50	150
1948 - 1977	190	80	170	90	180
1978 - 1990	240	110	210	120	220
1991 - 2000	310	200	270	260	290
2001 - 2007	390	250	350	280	370
după anul 2007	410	260	370	290	390

**NĂVODARI - ZONA: B (Periferie)**

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	100	30	90	30	-
1948 - 1977	120	60	110	50	-
1978 - 1990	150	80	130	70	-
1991 - 2000	240	180	220	180	-
2001 - 2007	330	230	290	210	-
după anul 2007	340	240	310	220	-

**NĂVODARI - ZONA: C (Sud)**

	Parter		Parter + Etaj		Valori în EUR/mp Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	130	40	110	40	120
1948 - 1977	160	60	140	70	140
1978 - 1990	190	90	170	100	180
1991 - 2000	310	200	270	220	290
2001 - 2007	360	240	320	260	340
după anul 2007	380	250	340	270	360

**NĂVODARI - ZONA: D.1. (Cartier Ciocârliei)**

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	220	60	190	60	200
1948 - 1977	260	120	230	130	240
1978 - 1990	320	160	280	170	300
1991 - 2000	410	290	370	310	390
2001 - 2007	440	320	390	350	410
după anul 2007	470	340	410	370	430

**NĂVODARI - ZONA: D.2. (Canal, DC86)**

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	-	-	-	-	-
1948 - 1977	-	-	-	-	-
1978 - 1990	-	-	-	-	300
1991 - 2000	410	270	370	290	390
2001 - 2007	470	310	420	330	440
după anul 2007	490	320	440	350	470

**NĂVODARI - ZONA: D.3. (Cartier DC86 - Marea Neagră)**

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	220	50	190	60	200
1948 - 1977	260	110	230	130	240
1978 - 1990	320	150	280	170	300
1991 - 2000	410	270	370	310	390
2001 - 2007	500	320	440	350	470
după anul 2007	520	340	470	370	490

**NĂVODARI - ZONA: E**

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	100	30	90	30	-
1948 - 1977	120	60	110	50	-
1978 - 1990	150	80	130	70	-
1991 - 2000	240	180	220	180	-
2001 - 2007	330	230	290	210	-
după anul 2007	340	240	310	220	-

\* Costul aferent terasei circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

**CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ**

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

**CLĂDIRI ANEXE**

Valori în EUR / mp

	GARAJE	ANEXE CĂRĂMIDĂ	ANEXE CHIRPICII	ANEXE LEMN
ZONA: A - Centru	80	40	19	19
ZONA: B - Periferie	64	40	24	24
ZONA: C - Sud	69	40	19	19
ZONA: D.1. - Ciocârliei	82	41	56	15
ZONA: D.2. - Canal - DC86	80	40	54	19
ZONA: D.3. - DC86 - Marea Neagră	99	90	54	54
ZONA: E	64	40	24	24

**TERENURI INTRAVILANE**

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL	SPAȚII VERZI
	LIBER	CONSTRUIT		
ZONA A	48	41	31	-
ZONA B	29	23	18	-
ZONA C	33	28	23	-
ZONA D.1.	48	41	31	-
ZONA D.2.	57	47	38	-
ZONA D3.1. primul rand la mare	76	62	52	-
ZONA D3.2. celelalte loturilor din D3	62	52	45	-
ZONA E	19	16	14	-
ZONA F	17	15	12	-
ZONA G	12	10	9	-

\*Valorile finale se calculează prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piață.

**TERENURI EXTRAVILANE**

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicole clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
Limitrof Mării Negre, Lacurilor sau Canal	9.200	3.000	6.600	3.000
La DN	5.750			
Alte locații	4.030			

- Zona limitrofă este fâșia cu lățime de 100m desfășurată de-a lungul Mării Negre, până la 100m de faleză.
- Dacă o parcelă din zona limitrofă are una sau mai multe dintre laturi care depășește adâncimea de 100m, întreaga parcelă se calculează ca fiind parcelă limitrofă (ex. parcelă de 1ha, deschidere la malul mării 70m, adâncime aprox. 143m, valoarea se calculează ca fiind întreaga parcelă limitrofă).
- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

### HOTELURI CU FUNCȚIONARE PERMANENTĂ

Valori minime orientative

#### MAMAIA NORD, TABĂRA NĂVODARI

Valori în EUR/mp suprafață utilă desfășurată (Sud)

CATEGORIA DE CLASIFICARE	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
<b>1 STEA</b>	340	403	520	615	685	
<b>2 STELE</b>	414	488	637	753	838	
<b>3 STELE</b>	509	605	785	923	1029	1083
<b>4 STELE</b>	785	933	1220	1433	1591	
<b>5 STELE</b>	1051	1241	1623	1910	2122	2233

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

### HOTELURI CU FUNCȚIONARE SEZONIERĂ

Valori în euro/mp suprafață utilă Sud

CATEGORIA DE CLASIFICARE	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
<b>1 STEA</b>	286	339	445	525	584	
<b>2 STELE</b>	356	420	549	647	716	
<b>3 STELE</b>	440	519	677	795	886	933
<b>4 STELE</b>	674	801	1045	1231	1369	
<b>5 STELE</b>	906	1071	1400	1645	1825	1920

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

- Pentru construcțiile din lemn, categoria 1,2 3 stele, se aplică o reducere de 30% la valorile din grila de mai sus.
- Pentru pensiuni cu clasificarea 1-3 stele valorile se asimilează cu valorile pentru hoteluri cu același număr de stele.



### SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI

Valori minime orientative

ZONA	CLĂDIRE INDEPENDENTĂ						PARTER DE BLOC					
	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
Zona A	290	324	359	400	445	470	340	379	424	469	525	555
Zona B	152	171	191	210	235	245	-	-	-	-	-	-
Zona C	232	263	292	322	361	381	258	292	322	357	445	471

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, boltari etc.).

### SPAȚII COMERCIALE CU STRUCTURĂ METALICĂ SAU LEMN

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	CLĂDIRE PARTER						CLĂDIRE MULTITETAJATĂ					
		înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
Toate zonele	structură de lemn	-	-	123	137	152	162	-	-	147	161	201	211
	structură metalică	-	-	226	250	279	294	-	-	270	299	338	358

- Pentru spațiile comerciale, birouri situate în clădire independentă se adaugă terenul aferent zonei în care este situat.
- Pentru spațiile comerciale, birouri situate la parter de bloc terenul în cotă parte indiviză este inclus în valoarea minimă propusă.
- Valoarea spațiilor comerciale amenajate prin compartimentarea unei locuințe, extinderea acesteia sau realizarea unui corp de clădire independent în curtea imobilului cu destinația inițială de locuință, cu înălțimi de până la 2,50 m, fără a fi asigurate utilități proprii, spații parcare clienți și mașini pentru aprovizionare etc., se va stabili cu valoarea unitară (EUR/mp) prezentată în grilele pentru locuințe din zona respectivă, corespunzător tipului de structură, perioadei de edificare și regimului de înălțime.
- Valoarea spațiilor comerciale amenajate prin compartimentarea, modernizarea apartamentelor de la parterul blocurilor, realizarea unui acces independent, va reprezenta valoarea apartamentului respectiv majorată cu 30%.
- Pentru clădirile la care s-a efectuat supraetajare, valoarea se calculează astfel:
  - o pentru suprafața inițială a clădirii (mai veche) se utilizează prețul aferent anului și finisajelor respective;
  - o pentru supraetajare se folosește valoarea aferentă anului de execuție a lucrărilor de supraetajare diminuată cu 25%.
- În cazul lucrărilor de extindere pe orizontală, valoarea clădirii se determină folosind valorile aferente fiecărui an în care s-a executat clădirea de bază, respectiv extinderea.
- Podul înalt necirculabil, nu se evaluează separat / suplimentar, acesta constituie un element al clădirii, fără a aduce plus de valoare.
- Beciul amenajat pentru depozitare se calculează cu valoarea pe metru pătrat aferentă clădirii de bază înmulțită cu 20% și cu suprafața boxei.
- Beciul neamenajat, realizat empiric, nu se evaluează.

**RESTAURANTE CU FUNCȚIONARE PERMANENTĂ**

Valori minime orientative

**MAMAIA NORD - TABĂRA NĂVODARI**

TIPUL DE CLĂDIRE	FINISAJE SUPERIOARE					FINISAJE MEDII					FINISAJE INFERIOARE							
	Înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	Înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	Înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
bloc de locuințe	491	579	758	888	988	1040	381	450	591	696	773	815	324	381	497	585	649	684
clădire independentă	539	638	831	977	1087	1144	434	512	668	784	873	920	371	440	575	674	748	784

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

**RESTAURANTE CU FUNCȚIONARE SEZONIERĂ**

TIPUL DE CLĂDIRE	FINISAJE SUPERIOARE					FINISAJE MEDII					FINISAJE INFERIOARE							
	Înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	Înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007	Înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	după 2007
bloc de locuințe	439	518	680	800	888	935	346	402	527	622	691	726	293	345	450	527	585	617
clădire independentă	480	569	747	877	977	1030	375	445	583	685	761	799	335	393	518	607	674	711

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

**ALTE SPAȚII ATAȘATE CORPULUI PRINCIPAL**

Corecții pentru ambele tipuri de construcții

	Valori în EUR/mp Suprafață utilă (Su)	
TERASĂ ACOPERITĂ	189	
TERASĂ DESCOPERITĂ	47	
SUBSOL	283	

### TERASE CU DESTINAȚIA DE RESTAURANT

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	terasă descoperită	-	15	20	27	32	37
	acoperiș din material plastic	-	32	47	62	72	79
	acoperiș pergolă de lemn, structură lemn	-	52	72	99	114	119
	acoperiș pergolă de beton armat	-	72	104	136	156	166

\* Se adaugă valoarea terenului stabilită conform valorilor minime recomandate pe zone.

### PARCĂRI

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	parcare exterioară descoperită	-	10	20	27	32	37
	parcare exterioară acoperită	-	20	32	42	52	57
	subsol, demisol, parter de bloc	-	84	131	177	208	218

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.

### PISCINE

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	piscină în clădire independentă	-	297	339	379	421	443
	piscină în interiorul unei clădiri, indiferent de nivelul la care este amplasat	-	176	203	228	255	270
	piscină exterioară acoperită	-	156	218	287	327	344
	piscină exterioară descoperită	-	131	188	245	281	297

### TERENURI DE TENIS

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	teren tenis cu strat de zgură	-	1,5	12	23	32	37
	teren tenis cu strat de beton	-	13,1	17	19	27	32

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.

### TERENURI DE GOLF

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	teren golf cu gazon	-	-	0,6	7	11	12

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.



### TERASE CU DESTINAȚIA DE RESTAURANT

Valori minime orientative

#### MAMAIA NORD, TABĂRA NĂVODARI

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	terasă descoperită	-	17	27	34	38	43
	acoperiș din material plastic	-	38	55	71	82	87
	acoperiș pergolă de lemn, structură lemn	-	60	87	116	131	137
	acoperiș pergolă de beton armat	-	82	120	158	181	191

\* Se adaugă valoarea terenului stabilită conform valorilor minime recomandate pe zone.

### PARCĂRI

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	parcare exterioară descoperită	-	11	22	33	38	43
	parcare exterioară acoperită	-	22	38	49	60	65
	subsol, demisol, parter de bloc	-	92	153	202	240	251

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.

### PISCINE

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	piscină în clădire independentă	-	344	393	420	469	491
	piscină în interiorul unei clădiri, indiferent de nivelul la care este amplasat	-	208	235	251	268	284
	piscină exterioară acoperită	-	181	256	300	365	382
	piscină exterioară descoperită	-	153	218	273	311	328

### TERENURI DE TENIS

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	teren tenis cu strat de zgură	-	2	13	22	33	33
	teren tenis cu strat de beton	-	13	19	22	27	27

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.

### TERENURI DE GOLF

Valori în EUR/mp Suprafață construită (Sc)

ZONA	SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ	înainte de 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001- 2006	după 2007
Toate zonele	teren golf cu gazon	-	-	0,6	7	12	13

\* Se adaugă valoarea terenului liber care se diminuează cu 35%.



# LIMANU

**LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)**

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1941	90	20	80	-	-
1942 - 1977	110	50	90	50	90
1978 - 1990	130	60	120	70	100
1991 - 2000	170	110	150	100	160
2001 - 2007	220	170	190	140	200
după anul 2007	230	180	200	150	210

\* Costul aferent terasei circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

**CORECȚII SUPLIMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ**

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor Interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor Interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

**CLĂDIRI ANEXE**

Valori minime orientative

Valori în EUR / mp

GARAJE	37
ANEXE CĂRĂMIDĂ	27
ANEXE CHIRPICI	15
ANEXE LEMN	15

**TERENURI INTRAVILANE**

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	
	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL
	LIBER	CONSTRUIT
Cartier Nou	18	13
Lac Mangalia	21	15
Deschidere la DN39 și DC8	26	18
Alte locații	16	11

\*Valorile finale se calculează prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piață.

\*\*Cartier nou = zone rezidențiale dezvoltate pe terenuri recent introduse în Intravilan.

**TERENURI EXTRAVILANE**

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicole clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
Limitrof Lacuri	11.700	3.000	6.600	3.000
La DN, DJ	23.600			
Alte locații	5.500			

- Zona limitrofă este fâșia cu lățime de 100m desfășurată de-a lungul Lacului.
- Dacă o parcelă din zona limitrofă are una sau mai multe dintre laturi care depășește adâncimea de 100m, întreaga parcelă se calculează ca fiind parcelă limitrofă (ex. parcelă de 1ha, deschidere la lac 70m, adâncime aprox. 143m, valoarea se calculează ca fiind întreaga parcelă limitrofă).
- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

**SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI**

Valori minime orientative

- **Valoarea spațiului comercial** este egală cu valoarea unei clădiri similare utilizate ca locuință.
- Valoarea spațiilor comerciale **amenajate prin reconfigurarea unei locuințe, extinderea acesteia sau realizarea unui corp de clădire independent** în curtea imobilului cu destinația inițială de locuință, cu înălțimi de până la 2,50 m, fără a fi asigurate utilități proprii, spații parcare clienți și mașini pentru aprovizionare etc., se va stabili cu valoarea unitară (EUR/mp) prezentată în grilele pentru locuințe din zona respectivă, corespunzător tipului de structură, perioadei de edificare și regimului de înălțime.
- Pentru **clădirile la care s-a efectuat supraetajare**, valoarea se calculează astfel:
  - o pentru suprafața inițială a clădirii (mai veche) se utilizează prețul aferent anului și finisajelor respective;
  - o pentru supraetajare se folosește valoarea aferentă anului de execuție a lucrărilor de supraetajare diminuată cu 25%.
- În cazul **lucrărilor de extindere pe orizontală**, valoarea clădirii se determină folosind valorile aferente fiecărui an în care s-a executat clădirea de bază, respectiv extinderea.
- **Podul înalt necirculabil**, nu se evaluează separat / suplimentar, acesta constituie un element al clădirii, fără a aduce plus de valoare.
- **Beciul amenajat pentru depozitare** se calculează cu valoarea pe metru pătrat aferentă clădirii de bază înmulțită cu 20% și cu suprafața boxei.
- **Beciul neamenajat**, realizat empiric, nu se evaluează.
- Pentru spațiile comerciale, birouri **situate în clădire independentă** se adaugă terenul aferent zonei în care este situat.



# NEGRU VODĂ



### APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE - NEGRU VODĂ

Valori în EUR/mp

	<45 mp	45 - 61 mp	62 - 80 mp	81 - 100 mp
înainte de 1941	240	240	240	260
1942 - 1977	260	280	260	300
1978 - 1990	280	310	290	330
1991 - 2000	300	340	320	370
2001 - 2007	370	400	370	410
după anul 2007	400	560	390	430

### CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU ETAJ	CORECȚIE	PENTRU ÎNCĂLZIRE	CORECȚIE
parter	0,98	cu CT proprie	1,02
ultimul etaj în bloc, excepție penthouse	0,95	sobe combustibil solid	0,97
demisol sau orice tip de mansarda	0,75		
<b>PENTRU FINISAJE</b>		<b>CORECȚIE</b>	
superioare / inferioare		Necesita raport de evaluare	
<b>CORECȚII PENTRU SUPRAFETE</b>		<b>CORECȚIE</b>	
Penthouse	Valoarea/mp a unui apartament din Intervalul 81 - 100 mp, din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 1,15		
boxe	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,2 și cu suprafața boxei.		
garaje la subsol, demisol, parter	Valoarea/mp a apartamentului se înmulțește cu 0,25 și cu suprafața garajului.		
terase și balcoane mai mari de 10 mp	La suprafața utilă se adaugă suprafețele balcoanelor înmulțite cu coeficientul 0,35.		
camine de nefamilisti cu grupuri sanitare comune, mediu urban	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona respectiva, înmulțita cu coeficientul 0.75		
camine muncitorești, mediu rural	Valoarea/mp a unui apartament <45 mp din zona periferica a celei mai apropiate localități înmulțita cu coeficientul 0.50		

### LOCUIȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	90	20	90	20	70
1948 - 1977	110	30	100	30	80
1978 - 1990	140	50	130	50	100
1991 - 2000	160	80	140	70	110
2001 - 2007	200	100	170	90	140
după anul 2007	210	100	180	90	150

\* Costul aferent terasei circulabile a unui Imobil (acoperșul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

### CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

### CLĂDIRI ANEXE

Valori minime orientative

	Valori în EUR / mp
GARAJE	31
ANEXE CĂRĂMIDĂ	21
ANEXE CHIRPICI	15
ANEXE LEMN	10

### FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI

ANUL CONSTRUIRII	Valori în EUR / mp
Înainte de 1941	67
1941 - 1977	72
1978-1990	97
1991 - 2001	159
după 2001	230

### TERENURI INTRAVILANE

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL	SPAȚII VERZI
	LIBER	CONSTRUIT		
NEGRU VODĂ	3,7	3,1	2,7	-

\*Valorile finale se calculeaza prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piață.

### TERENURI EXTRAVILANE

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicele clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
La DN, DJ	4.030	3.000	8.050	3.000
Alte locații	4.030			

- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

### SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp suprafață utilă (Su)

	CLĂDIRI INDEPENDENTĂ	PARTER DE BLOC
Înainte de 1948	82	133
1949 - 1978	92	153
1979 - 1990	102	168
1991 - 2000	112	189
2001 - 2006	128	204
după anul 2007	194	214

\*) Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exterior din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și sau chimic (bca, bolțari etc.).

### SPAȚII COMERCIALE CU STRUCTURĂ METALICĂ SAU LEMN

	Parter		Multietajat	
	Lemn	Metal	Lemn	Metal
Înainte de 1948	-	-	-	-
1949 - 1977	-	-	-	-
1979 - 1990	85	150	100	175
1991 - 2000	95	170	110	192
2001 - 2007	105	185	140	217
după anul 2007	110	195	147	230

- Pentru spațiile comerciale, birouri **situate în clădire independentă** se adaugă terenul aferent zonei în care este situat.
- Pentru spațiile comerciale, birouri **situate la parter de bloc** terenul în cotă parte indiviză este inclus în valoarea minimă propusă.
- Valoarea spațiilor comerciale **amenajate prin recompartimentarea unei locuințe, extinderea acesteia sau realizarea unui corp de clădire independent** în curtea imobilului cu destinația inițială de locuință, cu înălțimi de până la 2,50 m, fără a fi asigurate utilități proprii, spații parcare clienți și mașini pentru aprovizionare etc., se va stabili cu valoarea unitară (EUR/mp) prezentată în grilele pentru locuințe din zona respectivă, corespunzător tipului de structură, perioadei de edificare și regimului de înălțime.
- Valoarea spațiilor comerciale **amenajate prin recompartimentarea, modernizarea apartamentelor de la parterul blocurilor, realizarea unui acces independent**, va reprezenta valoarea apartamentului respectiv majorată cu 30%.
- Pentru **clădirile la care s-a efectuat supraetajare**, valoarea se calculează astfel:
  - o pentru suprafața inițială a clădirii (mai veche) se utilizează prețul aferent anului și finisajelor respective;
  - o pentru supraetajare se folosește valoarea aferentă anului de execuție a lucrărilor de supraetajare diminuată cu 25%.
- În cazul **lucrărilor de extindere pe orizontală**, valoarea clădirii se determină folosind valorile aferente fiecărui an în care s-a executat clădirea de bază, respectiv extinderea.
- **Podul înalt necirculabil**, nu se evaluează separat / suplimentar, acesta constituie un element al clădirii, fără a aduce plus de valoare.
- **Beciul amenajat pentru depozitare** se calculează cu valoarea pe metru pătrat aferentă clădirii de bază înmulțită cu 20% și cu suprafața boxei.
- **Beciul neamenajat, realizat empiric**, nu se evaluează

# TUZLA

**LOCUINȚE INDIVIDUALE (CASE / VILE)**

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietaajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	
Înainte de 1941	110	40	100	30	-
1942 - 1977	140	80	120	60	100
1978 - 1990	170	100	150	80	120
1991 - 2000	220	140	190	120	160
2001 - 2007	270	170	240	150	200
după anul 2007	280	180	250	180	210

\* Costul aferent terasei circulabile a unui imobil (acoperișul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcției.

**CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ**

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

**CLĂDIRI ANEXE**

Valori minime orientative

	Valori în EUR / mp
GARAJE	36
ANEXE CĂRĂMIDĂ	26
ANEXE CHIRPICI	15
ANEXE LEMN	15

**TERENURI INTRAVILANE**

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL	SPAȚII VERZI
	LIBER	CONSTRUIT		
Cartier Nou	12,5	9	5	-
Limitrof Mării Negre, până la 100m de faleză	19	13		-
Deschidere la DN 39	21	15	7	-
Alte locații	16	11	5	-

\*Valorile finale se calculează prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piață.

- \* Zona limitrofă este fâșia cu lățime de 100m desfășurată de-a lungul Mării Negre, până la 100m de faleză.
- \* Dacă o parcelă din zona limitrofă are una sau mai multe dintre laturi care depășește adâncimea de 100m, întreaga parcelă se calculează ca fiind parcelă limitrofă (ex. parcelă de 1ha, deschidere la malul mării 70m, adâncime aprox. 143m, valoarea se calculează ca fiind întreaga parcelă limitrofă).
- \* Cartier Nou = zone rezidențiale dezvoltate pe terenuri recent introduse în intravilan, cu excepția celor limitrofe mării

**TERENURI EXTRAVILANE**

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicole clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
Limitrof Mării Negre	29.300	3.000	6.600	3.000
Limitrof Lacuri	23.700			
La DN, DJ	23.600			
Alte locații	5.500			

- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

**SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI**

Valori minime orientative

- **Valoarea spațiului comercial** este egală cu valoarea unei clădiri similare utilizate ca locuință.
- Valoarea spațiilor comerciale **amenajate prin reconfigurarea unei locuințe, extinderea acesteia sau realizarea unui corp de clădire independent** în curtea imobilului cu destinația inițială de locuință, cu înălțimi de până la 2,50 m, fără a fi asigurate utilități proprii, spații parcare clienți și mașini pentru aprovizionare etc., se va stabili cu valoarea unitară (EUR/mp) prezentată în grilele pentru locuințe din zona respectivă, corespunzător tipului de structură, perioadei de edificare și regimului de înălțime.
- Pentru **clădirile la care s-a efectuat supraetajare**, valoarea se calculează astfel:
  - o pentru suprafața inițială a clădirii (mai veche) se utilizează prețul aferent anului și finisajelor respective;
  - o pentru supraetajare se folosește valoarea aferentă anului de execuție a lucrărilor de supraetajare diminuată cu 25%.
- În cazul **lucrărilor de extindere pe orizontală**, valoarea clădirii se determină folosind valorile aferente fiecărui an în care s-a executat clădirea de bază, respectiv extinderea.
- **Podul înalt necirculabil**, nu se evaluează separat / suplimentar, acesta constituie un element al clădirii, fără a aduce plus de valoare.
- **Beciul amenajat pentru depozitare** se calculează cu valoarea pe metru pătrat aferentă clădirii de bază înmulțită cu 20% și cu suprafața boxei.
- **Beciul neamenajat**, realizat empiric, nu se evaluează.
- Pentru spațiile comerciale, birouri **situate în clădire independentă** se adaugă terenul aferent zonei în care este situat.

# ALIMANU

### LOCUIŢE INDIVIDUALE (CASE / VILE)

Valori minime orientative

Valori în EUR/mp

	Parter		Parter + Etaj		Multietajat
	Zidarie	Lemn/Chirpici	Zidarie	Lemn	Zidarie
înainte de 1948	40	10	30	10	-
1948 - 1977	50	30	30	30	-
1978 - 1990	70	40	50	30	-
1991 - 2000	80	50	60	40	-
2001 - 2007	110	60	80	50	-
după anul 2007	110	70	80	50	-

\* Costul aferent terasei circulabile a unui imobil (acoperişul propriu-zis al imobilului) reprezintă 10% din costul total al construcţiei.

### CORECȚII SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE VALORILE DIN GRILĂ

PENTRU FINISAJE	CORECȚIE
lipsa finisajelor Interioare	necesita raport de evaluare
lipsa finisajelor interioare și instalațiilor	necesita raport de evaluare
finisaje superioare	1,22

### CLĂDIRI ANEXE

Valori minime orientative

Valori în EUR / mp

GARAJE	14
ANEXE CĂRĂMIDĂ	11
ANEXE CHIRPICI	5
ANEXE LEMN	5

### FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI

Valori în EUR / mp

ANUL CONSTRUIRII	
înainte de 1941	43
1941 - 1977	50
1978-1990	68
1991 - 2001	111
dupa 2001	161

### TERENURI INTRAVILANE

Valori în EUR / mp

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ		
	CURȚI CONSTRUCȚII		ARABIL
	LIBER	CONSTRUIT	
ALIMANU	1,6	1,3	1,1

\*Valorile finale se calculeaza prin aplicarea corecțiilor suplimentare definite în Descrierea Studiului de Piața.



### TERENURI EXTRAVILANE

Valori în EUR / ha

AMPLASAREA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			
	Teren arabil	Pășuni, fânețe naturale	Vii hibride, Livezi pomicole clasice	Vegetație forestieră (tufăriș)
La DN, DJ	4.030	3.000	6.000	3.000
Alte locații	4.030			

- Fânețele și pășunile înființate au același regim ca și terenurile arabile.
- Calculul valorii de bază se face în lei, la cursul BNR din ziua tranzacției.

### SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI

Valori minime orientative

- **Valoarea spațiului comercial** este egală cu valoarea unei clădiri similare utilizate ca locuință.
- Valoarea spațiilor comerciale **amenajate prin recompartimentarea unei locuințe, extinderea acesteia sau realizarea unui corp de clădire independent** în curtea imobilului cu destinația inițială de locuință, cu înălțimi de până la 2,50 m, fără a fi asigurate utilități proprii, spații parcare clienți și mașini pentru aprovizionare etc., se va stabili cu valoarea unitară (EUR/mp) prezentată în grilele pentru locuințe din zona respectivă, corespunzător tipului de structură, perioadei de edificare și regimului de înălțime.
- Pentru **clădirile la care s-a efectuat supraetajare**, valoarea se calculează astfel:
  - o pentru suprafața inițială a clădirii (mai veche) se utilizează prețul aferent anului și finisajelor respective;
  - o pentru supraetajare se folosește valoarea aferentă anului de execuție a lucrărilor de supraetajare diminuată cu 25%.
- În cazul **lucrărilor de extindere pe orizontală**, valoarea clădirii se determină folosind valorile aferente fiecărui an în care s-a executat clădirea de bază, respectiv extinderea.
- **Podul înalt necirculabil**, nu se evaluează separat / suplimentar, acesta constituie un element al clădirii, fără a aduce plus de valoare.
- **Beciul amenajat pentru depozitare** se calculează cu valoarea pe metru pătrat aferentă clădirii de bază înmulțită cu 20% și cu suprafața boxei.
- **Beciul neamenajat**, realizat empiric, nu se evaluează.
- Pentru spațiile comerciale, birouri **situate în clădire independentă** se adaugă terenul aferent zonei în care este situat.

## Secretariat UNNPR

---

**From:** Camera Notarilor CT <cnpconstanta@enp.ro>  
**Sent:** marți, 21 septembrie 2021 11:32  
**To:** Secretariat UNNPR  
**Subject:** raspuns adresa 6042/2021  
**Attachments:** SKM\_C224e21092111520.pdf; expertize 2020.pdf