

STUDIU DE PIAȚĂ

cu informații privind valorile minime

consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2021

JUDEȚUL BOTOȘANI

**Valori minime de tranzacționare, valabile din
07 ianuarie 2022**

ÎNTOCMIT
ing. TURCANU IOAN
Evaluator autorizat ANEVAR
Expert tehnic judiciar



CUPRINS

1 FOAIE DE TITLU	pag. 1
2 CUPRINS	pag. 2
3 INTRODUCERE, GENERALITĂȚI, IPOTEZE	pag. 3
4 CICUMSCRIȚIA JUDECĂTOREASCĂ BOTOȘANI	pag. 28
MUNICIPIUL BOTOȘANI	pag. 28
MEDIUL RURAL 1	pag. 46
MEDIUL RURAL 2	pag. 48
MEDIUL RURAL 3	pag. 50
ORAȘUL BUCECEA	pag. 52
MEDIUL RURAL BUCECEA	pag. 58
ORAȘUL FLĂMÂNZI	pag. 60
MEDIUL RURAL FLĂMÂNZI	pag. 66
2 CICUMSCRIȚIA JUDECĂTOREASCĂ DOROHOI	pag. 67
MUNICIPIUL DOROHOI	pag. 67
MEDIUL RURAL DOROHOI	pag. 83
3 CICUMSCRIȚIA JUDECĂTOREASCĂ DARABANI	pag. 85
ORAȘUL DARABANI	pag. 85
MEDIUL RURAL DARABANI	pag. 92
4 CICUMSCRIȚIA JUDECĂTOREASCĂ SĂVENI	pag. 95
ORAȘUL SĂVENI	pag. 95
MEDIUL RURAL SĂVENI	pag. 105
ORAȘUL ȘTEFĂNEȘTI	pag. 107
MEDIUL RURAL ȘTEFĂNEȘTI	pag. 113

INTRODUCERE, GENERALITĂȚI, IPOTEZE

1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este **Camera Notarilor Publici Suceava**, cu sediul în mun. Suceava, Str. Curtea Domneasca, nr.6, Cod postal: 720004, jud. Suceava.

2. AUTORUL LUCRĂRII

PFA Țurcanu Ioan, cu sediul în Botoșani, str. Maior Ignat nr. 21, CIF 20374290;

3. OBIECTUL LUCRĂRII

“STUDIU DE PIAȚĂ” - privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2021, în județul Botoșani.

Lucrarea urmărește estimarea valorilor minime pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial și industrial, pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieței imobiliare locale, bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anul 2021, a ofertelor existente și pe anticiparea evoluției viitoare.

4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea menționată la capitolul anterior, a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în studiul de piață ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, presupune parcurgerea unor etape, inclusiv inspecția tehnică a fiecărei proprietăți.

5. BAZA LEGALA

- Codul Fiscal – art. 111 -, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România;

6. METODOLOGIE

Pentru a răspunde cerințelor Noului Cod Fiscal, autorul lucrării a studiat terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia, considerând că în cazul calculului impozitului pe "venitul din transferul proprietăților imobiliare", este adaptabilă valoarea de piață, definită de Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General .

Definirea termenilor folosiți :

Valoare de piață : Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Procesul evaluării globale - utilizat ca o metodologie pentru impozitarea proprietății în funcție de valoarea acesteia sau ca studii statistice și economice; procedurile utilizate în cadrul misiunilor de evaluare globală pentru obținerea unei baze de impozitare și/sau a unor indici.

Impozitarea în funcție de valoarea proprietatii - procedura de prelevare a veniturilor, bazată pe estimarea valorii proprietății, în corelare cu o scală a impozitării definită prin lege, cu specificarea intervalului de timp.

valoarea impozabilă este un tip al valorii, estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice

Valorile evaluate au fost determinate în valorile minimale care acționează pe piața imobiliară, valori corectate statistic în funcție de zonă și de tipul proprietății imobiliare.

Valorile minime estimate, prezentate în prezenta lucrare, nu trebuie asimilate în mod determinant cu valoarea de piață.

Actele normative și de reglementare, în principal din domeniul imobiliar,

precum și bibliografia ce a fost avută în vedere, se referă la :

- Legea nr.114/1996 – Legea locuinței, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor și Construcțiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Arii și volume convenționale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde de Evaluare – ediția 2020;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării, ing. C.Șchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R.,

Prezentarea valorilor din acest studiu, a fost structurată ținând seama de următoarele criterii:

- arondarea unitatilor administrativ teritoriale la Judecatoriile din județul Suceava;
- împărțirea pe zone de interes a localităților și arondarea străzilor pe fiecare zona în parte;
- eșalonarea valorilor dupa tipul de proprietate și elementele caracteristice care influențeaza valoarea de tranzacționare;
- Destinațiile construcțiilor, conform Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordin al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, potrivit Monitorului Oficial nr. 153/1 martie 2017:
 - **locuințe – CL;**
 - apartamente;
 - case unifamiliale
 - **construcții administrative și social-culturale – CAS;**

- birouri
- **construcții industriale și edilitare – CIE;**
 - spații comerciale
 - spații industriale și depozite
 - spații agroindustriale
- **construcții-anexă – CA.**
- Categoriile de folosință a terenurilor, conform Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordin al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, potrivit Monitorului Oficial nr. 153/1 martie 2017:
 - **arabil – A;**
 - **vii – V;**
 - **livezi – L;**
 - **pășuni – P;**
 - **fânețe – F;**
 - **păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră – PD;**
 - **ape curgătoare – HR;**
 - **ape stătătoare – HB;**
 - **căi de comunicații rutiere – DR;**
 - **căi ferate – CF;**
 - **curți și curți cu construcții – CC;**
 - **construcții – C;**
 - **terenuri neproductive și degradate – N.**

Se precizează că în prezentul studiu, s-a făcut referire doar la principalele categorii de folosință, tranzacționate frecvent pe piața imobiliară din zonă, atât pentru clădiri, cât și pentru terenuri.

8. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- Datorită lipsei de transparentă a unor piețe (de exemplu: piața serviciilor de intermediere), precum și absenței multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pieței imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.
- Astfel, principalele ipoteze luate în considerare sunt:
 - Dreptul de proprietate este considerat valabil;
 - Se presupune ca nu există vicii ascunse ale construcțiilor;
 - Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor urbanistice și restricțiilor de zonare și utilizare;

- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- Valorile estimate sunt valabile în condițiile economice, fiscale juridice și politice de la data întocmirii raportului de evaluare. Previzionările incluse în acest raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și evoluția pe termen scurt a cererii și ofertei. Având în vedere că prețurile de piață a bunurilor imobile sunt în continuă modificare, recomandăm ca valorile prezentate în această lucrare să fie actualizate cel puțin odată la 12 luni;
- Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, iar variația lor în raport cu cursul monedei euro nu este liniară;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu, nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Destinația studiului de piață este limitată exclusiv scopului, respectiv: determinarea valorii minime, tranzacționată în anul 2021, a dreptului deplin de proprietate asupra imobilului, așa cum este el la data evaluării și compararea lui cu valorile declarate de părțile implicate în tranzacțiile imobiliare, în vederea stabilirii valorii imobilului ca bază pentru calculul impozitului pe venitul din transferul proprietății și a taxelor notariale;
- Utilizarea prezentului studiu este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe elaborator.
- Utilizarea prezentului studiu în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al elaboratorului, nu îl implică sub nici o formă pe aceasta din urmă și nu are acordul său.
- Evaluatorul, elaborator al prezentului studiu, își rezervă drepturile asupra prezentului studiu de piață, care nu poate fi referit, nu poate fi publicat și nici inclus, total sau parțial, în nici un document destinat publicității, fără acordul său scris și prealabil, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

9. PIATA IMOBILIARA. DEFINIȚII ȘI CONCEPTE DE BAZĂ

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Pentru a putea înțelege mai exact modul în care interacționează aceste forțe de piață, trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferențiază piața imobiliară de celelalte piețe.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței acestora nu implică și transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc.

Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Conform unei definiții generale, tranzacția financiară reprezintă cumpărarea, deținerea și vânzarea acțiunilor, obligațiunilor, mărfurilor, valutelor, bunurilor de colecție, bunurilor imobiliare și produselor derivate.

Pe lângă elementele investiționale/speculative ale pieței imobiliare, terenurile și clădirile prezintă și caracteristicile unui bun de consum.

Mai precis, există trei tipuri de motivații comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor de imobile:

- dorința de a deține un spațiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală,
- dorința de a obține profit
- dorința de a obține un venit fix în urma închirierii imobilului.

10. EVOLUȚIA PIEȚEI IMOBILIARE

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales **informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală.

Având în vedere faptul că prețul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informație imperfectă, investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

Prețul fundamental este definit ca fiind prețul la care valoarea curentă a stocului de structuri imobiliare este egală cu costul de înlocuire a acestora.

Ne aflăm la cca 13 ani de la prima criza imobiliară din România care a schimbat radical comportamentul participanților din piața imobiliară. Atunci, cumpărătorii erau preocupați de prețul și structura apartamentelor, aveau o încredere exagerată în promisiunile dezvoltatorilor imobiliari și nu luau în considerare potențialele riscuri ale proiectelor

O mare parte dintre clienții de azi păstrează temeri bazate pe experiențe care au existat în timpul crizei. Acum aceștia sunt mult mai informați, rezervați și atenți la detalii: se consultă cu specialiști, studiază domeniul imobiliar, solicită analize a documentelor de proprietate și analizează cu atenție ante-contractele de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul are 3 criterii pe baza cărora face alegerea:

- locația,
- reputația dezvoltatorului
- calitatea proiectului.

Locația ideală a unui proiect de succes ar trebui să asigure accesul facil la mijloace de transport și să ofere o soluție de trafic adecvată pentru mașini. Cu toate acestea, în aglomerația urbană, chiar și cu cele mai bune legături, proximitatea joacă un rol esențial. Având în vedere faptul că majoritatea clienților sunt la vârsta la care au sau urmează să aibă copii, distanța față de grădinițe și școli este esențială. Mulți cumpărători preferă o locație în proximitatea acestora decât a serviciului.

Reputația dezvoltatorului este esențială pentru toți clienții fiind un criteriu eliminatoriu în multe cazuri. În 2008 erau semnate în mod curent promisiuni de vânzare-cumpărare pentru proiecte care nu aveau nici macar autorizație de construire. În condițiile actuale de acces la informație, dezvoltatorii care au făcut greșeli sau care nu și-au onorat promisiunile sunt sancționați puternic de piață. Profilul unui dezvoltator de încredere ar trebui să îndeplinească următoarele criterii:

- să dețină putere financiară,
- să dețină un portofoliu serios de proiecte finalizate
- să fi trecut cu reputația nepătată o perioadă rezonabilă de timp.

Calitatea proiectului nu înseamnă neapărat finisaje de lux. Un proiect de succes este acela care este adecvat nevoilor și bugetelor cumpărătorilor cărora li se adresează. Indiferent dacă este un proiect economic, mediu sau de lux, majoritatea clienților au un set de așteptări corespunzătoare nivelului clădirii. Orice element suplimentar față de nivelul așteptat, înseamnă o potențială pierdere de profit, clientul nefiind dispus să plătească pentru acesta.

Un alt trend important este legat de scăderea interesului pentru apartamentele vechi. Am întâlnit mulți clienți care denumesc apartamentele vechi "*second hand*", punându-le astfel pe un palier clar inferior locuințelor noi. Noua generație de cumpărători este foarte atentă la funcționalitatea spațiului, preferând proiectele noi pe motiv că acestea oferă o multitudine de compartimentări și o

varietate de facilități, spre deosebire de blocurile vechi care sunt construite după aceleași tipare.

Dezvoltatorii care înțeleg dorințele clienților și reușesc să le învingă temerile, au în acest moment oportunitatea de a marca profituri sigure. În caz contrar, aceștia riscă să rămână cu proiectul nevândut.

Deși experții susțin că imobilele sunt deja supraevaluate și s-au înăsprit și condițiile pentru a lua un credit pentru casă, dezvoltatorii imobiliari cred că mai este loc de scumpire a locuințelor.

Pandemia Covid-19 nu a făcut decât să accentueze și să grăbească anumite scenarii și evoluții care se manifestau la nivelul pieței imobiliare/real estate. Unele dintre efectele severe ale pandemiei asupra pieței imobiliare se vor resimți abia începând cu anul 2022.

În ultima perioadă observăm numeroase puncte de vedere asupra potențialului impact pe care pandemia Covid-19 îl va avea asupra pieței imobiliare din România, pe care le putem împărți în două categorii:

- cei care anticipează o criză substanțială și un impact major ce se va manifesta în scurt timp;
- cei care speră că un asemenea impact nu va exista sau va fi insignifiant și ne vom putea întoarce la *status quo*-ul dinainte.

În realitate însă, piața de real estate cunoaște o decuplare de minimum 12-18 luni față de restul economiei, iar impactul asupra acestui domeniu economic se va observa începând cu al doilea semestru al anului 2022.

Spre deosebire de bula imobiliară din anii 2007-2008, în care toate domeniile pieței imobiliare au fost afectate în mod aproximativ egal, **criza sanitară actuală va genera un impact diferențiat.**

Anticipăm că piața clădirilor de birouri și cea comercială vor fi cele mai afectate, în timp ce impactul asupra pieței imobiliare rezidențiale și logistice va fi redus sau chiar inexistent în privința celei din urmă.

În ceea ce privește *pieța clădirilor de birouri* observăm deja sistarea sau amânarea unor proiecte în curs sau inițiative de transformare a acestora în proiecte rezidențiale sau mixed-use. Contrar unor opinii exprimate, considerăm că această criză sanitară nu va aduce cu sine închirierea de către companii a unor suprafețe mai mari în vederea asigurării distanțării fizice a angajaților și, de asemenea, că o tranzacție semnificativă recentă *nu reprezintă* un indicator real al revenirii acestei piețe.

În ceea ce privește *pieța rezidențială*, **creșterea recentă până la 140.000 EUR** a limitei creditului garantat de către Stat în cadrul programului „Noua casă” ar trebui să conducă la o sporire a suprafețelor locuințelor. Incertitudinea viitorului va determina însă oamenii să fie mai reticenți în a contracta împrumuturi imobiliare pe termen lung. Aceștia vor avea nevoie în continuare să locuiască într-un spațiu care

să fie eventual utilizat și drept birou, cel puțin o parte din săptămână, iar transferarea observată în ultima perioadă în ceea ce privește relocarea din apartamente către casele situate în afara zonelor metropolitane, se va păstra cel puțin pe termen mediu într-o zonă marginală, determinată de lipsa unei infrastructuri robuste, precum și de dezavantajele asociate locuirii în afara zonei urbane.

Conceptul „orașului de 15 minute” va trebui să fie luat în considerare în cadrul planificării urbanistice pe termen mediu și lung.

Piața *imobiliară comercială clasică* va cunoaște o transformare în condițiile în care comerțul online a înregistrat o dezvoltare accelerată generată de pandemia Covid-19. Riscul sanitar asociat deplasării într-un centru comercial clasic va stimula utilizarea platformelor comerciale online în detrimentul centrelor comerciale fizice.

În ceea ce privește piața spațiilor logistice, apreciem că aceasta va fi cel mai puțin afectată de criza sanitară, întrucât dezvoltarea comerțului online va trebui susținută de spații moderne, situate în cât mai multe centre urbane de pe teritoriul țării. Decalajul sever care există față de alte state din zona CEE implică un potențial semnificativ de creștere al acestei piețe pe termen mediu și lung.

În concluzie, apreciem că pandemia nu a făcut în esență decât să accentueze și să grăbească anumite procese și tendințe care se manifestau oricum la nivelul pieței de real estate. Efectele vor fi accentuate însă de evoluția crizei sanitare, iar cele trei scenarii posibile: pandemie pe termen scurt, pe termen mediu sau o evoluție de lungă durată în etape succesive de acalmie și accenture a numărului persoanelor infectate, urmează să genereze la nivelul pieței imobiliare, transformări accentuate sau mai puțin pronunțate ale consecințelor anticipate mai sus.

11.ANALIZA CONCURENȚEI PE PIAȚA IMOBILIARĂ

Datorită numărului mare de vânzători și volumului tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte.

Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare.

Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”.

Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de **interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei.**

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente:

- **caracteristicile proprietăților**

și

- **comportamentul participanților pe piață.**

Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin:

- **asimetrii informaționale,**
- **prețuri rigide,**
- **fluctuații semnificative de lichiditate,**
- **lipsă de transparență**
- **ineficiență economică**

Având în vedere cele menționate, lucrarea de față propune utilizarea unor valori minime ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice în anul 2021, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora.

12. TERMENI UTILIZATI

- **Locuința** – Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

- **Suprafața locuibilă**- este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

- **Suprafața utilă**- este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.

Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde:

- camera de zi,
- dormitoare,
- băi, WC, dus,
- bucatarie,
- spații de depozitare
- spații de circulație din interiorul locuinței.

Nu se cuprind:

- suprafața logiilor și a balcoanelor,
- pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m,
- nișele de radiatoare,
- suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe.

În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței.

- **Suprafața construită pe locuință**, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

- **Suprafața construită desfașurată** este suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al pereților exteriori, inclusiv al pereților balcoanelor și al logiilor."

- **Aria desfășurată – Ad** : care în cazul clădirilor cu un singur nivel (parter) este suprafața orizontală a clădirii, măsurată imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. În cazul construcțiilor cu mai multe niveluri, aria desfășurată (Ad) este egală cu suma ariilor fiecărui nivel, măsurată pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respective;

- **Condominiu** -Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciara colectivă și câte o carte funciara individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

- **Constituie condominiu**: un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

- **Unitate individuală**: unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-ocale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciara.

Abordare prin piață - O cale generală de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară activul în cauză cu active similare care au fost vândute. O cale generală de estimare a

valorii unei întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau acțiuni similare, care au fost vândute.

Cea mai bună utilizare - Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

- **Evaluare** - Procesul de estimare a valorii.

- **Preț** - O sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

- **Valoare** - Prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu. Deci valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

- **Finisaj inferior** : tencuieli exterioare brute sau driscuite fin până la grund sau stratul vizibil, tâmplărie de lemn sau metal, pardoseli șapă beton, dusumele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit în celelalte încăperi, finisaje interioare cu spoieli lapte de var și vopsitorii în culori ulei, instalații electrice, alimentare cu apă, canalizare fosă septică, obiecte sanitare incomplete.

Finisaj mediu: zugrăveli exterioare simple, învelitoare tablă sau țiglă, tâmplărie lemn sau aluminiu, placări cu faianță până la 1,5 m înălțime în camerele de baie, 3 rânduri deasupra frontului de lucru în bucătărie, pardoseli parchet sau linoleum în camere, mozaic, gresie obișnuită în celelalte spații, zugrăveli obișnuite, vopsitorii în ulei, instalații electrice, încălzire cu sobe sau centrale termice manufacturate, instalații de alimentare cu apă și canalizare, cu toate obiectele sanitare aferente bucătăriei și camerelor de baie (spălător, lavoar, cadă, vas WC).

- **Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var și parțial cu ipsos, parțial stucaturi și lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugrăveli interioare de calitate superioară, faianța la baie și bucătărie, tencuieli exterioare din piatră artificială, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioară, plăci de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, tâmplărie PVC sau lemn multistrat și geam termopan, utilități complete: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, obiecte sanitare complete, instalații de încălzire cu centrală termică proprie, aer condiționat;

13. DOCUMENTAȚIE PRIVIND STABILIREA VALORILOR MINIME DE PE PIATA IMOBILIARA

Potrivit Noului Cod de Procedură Fiscală, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață cu informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2021.

Valorile stabilite în prezentul studiu, sunt valori minimale, totuși nu se exclude posibilitatea unor valori mai mici, data fiind diversitatea și unicitatea amplasamentelor, modul de întreținere și exploatare, precum și diferitele cazuri particulare din piața imobiliară.

Dacă părțile sunt nemulumite de valorile stabilite în prezentul studiu sau se încadrează în anumite cazuri particulare (imobil foarte degradat, modificări interioare, neîndeplinirea uneia din cerințele de calitate stabilite de Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, se va solicita întocmirea unui Raport de Expertiză Tehnică sau Raport de Evaluare pentru stabilirea valorii de piață.

Prezentul studiu consideră îndeplinite cerințele de calitate ale construcțiilor, impuse de Legea 10/1995. Astfel, art.5 din L10/1995 actualizată prin L123/2007 definește în mod clar cerințele de calitate obligatorii pentru construcții și anume:

- Rezistența mecanică și stabilitate;
- Securitate la incendiu;
- Igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului;
- Siguranța în exploatare;
- Protecție împotriva zgomotului;
- Izolația termică, hidrofugă și economie de energie;

Măsura în care aceste cerințe sunt satisfăcute de construcția analizată ne va oferi date certe vizând durabilitatea ei, adică durata de funcționare normală în timp a principalelor elemente de construcție, fără pierderea calităților necesare de exploatare, cu următoarea clasificare:

- Construcții cu durabilitate ridicată (de gradul I), respectiv mai mare de 100 ani;
- Construcții cu durabilitate mijlocie (de gradul II), respectiv de 50 până la 100 ani;
- Construcții cu durabilitate normală (de gradul III), respectiv de 20 până la 50 ani.

Rezumând, în analiza generală a diverselor tipuri de construcții se vor avea în vedere satisfacerea de către acestea a exigențelor de natură structurală, funcțională și economică.

Eventualele abateri de la reglementările legale care pot prejudicia în special interesele cumpărătorilor de bunuri imobiliare sunt reglementate prin Codul Civil din România unde sunt precizate răspunderile părților la încheierea tranzacțiilor imobiliare și este definit viciul ascuns, iar în trei dintre articole sunt definite aceste responsabilități.

Viciul este un defect ascuns și poate fi definit ca un defect care este cunoscut vânzătorului și care nu se poate descoperi printr-o inspecție obișnuită.

Conform art 1707 din Codul Civil:

(1) Vânzătorul garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

(2) Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent.

(3) Garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui exista la data predării bunului.

(4) Vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor pe care cumpărătorul le cunoștea la încheierea contractului.

(5) În vânzările silite nu se datorează garanție contra viciilor ascunse.

Față de cele prezentate, în cazul în care există suspiciuni de nesatisfacere a reglementărilor și exigențelor impuse construcțiilor tranzacționate se va solicita întocmirea unui Raport de Expertiză Tehnică ce va evidenția pierderile de valoare cauzate de neîndeplinirea condițiilor enumerate mai sus.

Apartamentele pe baza carora s-au stabilit preturile minimale sunt apartamente in blocuri noi la stadiul de semifinisat sau finisat sau in blocuri vechi, cu 4 pana la 10 etaje, fara imbunatatiri, libere de sarcini,

plata cu cash si cu nivel de depreciere a elementelor componente date de normativele tehnice.

Orice imbunatatire poate duce la marirea pretului de tranzactionare. Prin imbunatatire intelegem: marirea confortului termic, reparatii capitale ale elementelor componente sau ale intregului imobil, utilizarea unor materiale de finisaj moderne cu parametri tehnici si estetici superiori, imbunatatirea functionalului.

Pretul apartamentelor imbunatatite poate fi cu pana la 30% mai mare.

Sporul de valoare realizat prin îmbunătățiri semnificative de natura structurala (elemente de rezistenta, inchideri perimetrare, compartimentari, acoperis, etc.) va fi evidențiat printr-un Raport de Expertiză Tehnică ce va trebui să se încadreze strict în prevederile Normativului P135-99 (ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa I - construcții) elaborat de Consiliul Stiintific al MLPAT.

Lucrarea de față, are ca bază de referință clădiri din cadrul proprietatilor de tip rezidențial-comercial, de tip industrial, administrative și agroindustriale, ce pot exista numai în perimetrul constructibil al localităților.

Clădirile având caracter rezidențial s-au diferențiat astfel:

- **Blocurile de apartamente** - amplasate în zonele intravilane ale localităților, cu poziționări pornind de la zonele ultracentrale până la cele de periferie. Sunt în general concepute a fi grupate în cartiere, în care se găsesc și clădirile cu spații comerciale - la parter de bloc sau în clădiri independente.
- **Clădiri cu caracter rezidențial folosite ca locuință** - se regăsesc în intravilan, localizate pe cartiere, în care fiecare dintre clădiri are și o zonă de curte. Cartierele cu astfel de clădiri sunt cartiere de tip rezidențial, iar în cadrul unei localități ele sunt situate în mai multe zone (centrală, mediană sau periferică).
- **Clădirile cu specific comercial** – se regăsesc sub două forme distincte și anume spații comerciale situate la parterul blocurilor de locuit și clădiri independente. Aceste spații comerciale se regăsesc atât în cartierele de locuințe, cât și în zonele centrale ale localității.

Complexele comerciale se regăsesc în zona ultracentrală a localității, numărul produselor comercializate fiind diversificat numai în domeniul produselor de folosință îndelungată și al produselor alimentare.

Pentru spații comerciale specializate există posibilitatea ca acestea să fie în zone periferice, sub formă de clădiri cu suprafețe mari, situație în care suprafețele de vânzare sunt completate cu spații largi de parcare.

- **Clădiri industriale** - care cuprind clădiri de producție (uzine, fabrici, ateliere) și clădiri de deservirea producției (magazii, rezervoare, centrale, silozuri etc).

-**Clădiri agrozootehnice (agricole)** - cuprind clădiri pentru adăpostirea animalelor, construcții legumicole, (sere, răsadnițe etc.), clădiri pentru adăpostirea inventarului agricol și a produselor agricole (ateliere, remize, magazii, silozuri etc).

- **Clădiri administrative (sedii firme - birouri)** - care cuprind spații destinate conducerii societății, a personalului tehnic, social și administrativ, anexe sociale (vestiare, grupuri sociale, centrală telefonică etc.).

Trăsăturile amplasamentului

Deși clădirea și terenul sunt unite fizic, este totdeauna necesară și utilă evaluarea lor separată cu estimarea distinctă a valorilor acestora.

Trăsăturile amplasamentului proprietății includ:

- topografia;
- mărimea și dimensiunile amplasamentului;
- lungimea la fațadă;
- utilitățile existente pe amplasament.

Evaluatorul trebuie să noteze orice amenajare a amplasamentului care reduce sau mărește utilizarea probabilă a proprietății. Valoarea amenajărilor este considerată, în mod obișnuit, ca parte din valoarea amplasamentului.

Din documentele cadastrale pot fi obținute informații precum: suprafața terenului; suprafața construită, utilă sau locuibilă a unei clădiri; coordonatele planimetrice (X,Y) și altimetrice (cota) ale punctelor ce definesc limitele proprietății; orientarea parcelei de teren; vechimea

constructiei; utilitati existente; dreptul de proprietate exercitat asupra proprietatii sau dezmembramintele dreptului de proprietate; tipul structurii acesteia si altele.

Cadastrul constituie un sistem prin care se asigura evidenta tuturor bunurilor imobiliare, fie ca acestea sunt terenuri libere sau terenuri construite, aflate pe teritoriul tarii, finalitatea constituind-o inscrierea lor in registrul de publicitate imobiliara (carte funciara). Legea care sta la baza acestui sistem este Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr 7/1996 cu completarile si modificarile ulterioare aparute de-a lungul timpului: OU 70/2001 si OU 41/2004 care au adus mici modificari, iar ultima dintre acestea, OU 64/2010, introduce modificari consistente.

Terenurile sunt clasificate conform art.2 L18/1991 in functie de destinatie, in cinci mari categorii, denumite si grupe de destinatii:

1. grupa terenurilor cu destinatie agricola, cuprinde;

- terenuri arabile
- terenuri cu pasuni, fanete, vii sau livezi
- pepiniere viticole sau pomicole
- plantatii de hamei si duzi
- sere, solarii, rasadnite
- terenuri cu vegetatie forestiera - daca acestea nu fac parte din amenajari silvice
- pasuni impadurite
- terenuri ocupate cu constructii agrozootehnice si cu instalatiile aferente
- amenajari piscicole
- amenajari de imbunatatiri funciare
- drumuri tehnologice si de exploatare agricola
- platforme si spatii de depozitare agricola
- terenuri neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola

2. grupa terenurilor cu destinatie forestiera, include:

- terenuri impadurite
- terenurile pentru cultura, productie sau administrare silvica

- terenuri destinate împaduririlor
- terenurile neproductive precum rape, ravene și altele-dacă sunt încadrate în amenajările silvice

3. grupa terenurilor din intravilan cuprinde acele terenuri situate în interiorul limitelor localităților, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente

4. grupa terenurilor aflate permanent sub ape, cuprinde.

- albiile minore (propriu-zise) ale cursurilor de ape
- cuvetele lacurilor (terenul ocupat de acesta) la nivelurile maxime de retenție
- fundul apelor maritime interioare și ale mării teritoriale (până la 12 mile marine în largul mării- aproximativ 22.000 m)

Statul este principalul titular al dreptului de folosire a apelor, albiilor și malurilor acestora, iar detinatorii de terenuri traversate de ape au dreptul de a consuma/folosi pentru uz propriu, pentru uz industrial necesitând autorizație MAPM.

5. grupa terenurilor cu destinație specială, include terenurile folosite pentru:

- construcții și instalații pentru telecomunicații
- construcții și instalații pentru exploatare miniere, petroliere
- cariere și halde
- construcții destinate apărării
- plaje, rezervații naturale, monumente ale naturii
- ansambluri și situri arheologice și istorice

14. IPOTEZE ȘI CONDIȚII DE INVESTIGARE

Proprietatea ca și concept fundamental în evaluare are mai multe accepțiuni:

- a) proprietatea reală, intangibilă sau necorporală este formată din suma drepturilor asociate proprietății: posesie, coproprietate, utilizare, vânzare, închiriere, arendă);
- b) proprietate imobiliară, tangibilă sau corporală;
- c) proprietatea personală care poate fi detașabilă (mobilă, aparate, masini) și fixă (utilaje, echipamente);
- d) proprietatea propriu-zisă, formată din terenuri, clădiri, construcții, instalații atașate construcțiilor și mediul natural (paduri, lacuri);

Definirea corectă a proprietății imobiliare reprezintă baza abodării în evaluarea imobiliară din punctul de vedere al aspectelor juridice, economice, sociale și de impact cu mediul natural.

În aceste condiții se poate face o distincție clară între conceptul de **proprietate imobiliară** ca o entitate fizică și conceptul de **drepturi reale imobiliare**, care implică deținerea proprietății imobiliare și toate interesele, drepturile și beneficiile asociate acesteia (concept legal).

Valoarea de piață este definită de către SEV 100 – cadru general, astfel:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.”

Evaluarea globală, reprezintă evaluarea sistematică a unor grupuri de bunuri, utilizând proceduri standardizate, fără a fi necesară inspecția bunurilor respective.

Definim astfel **impozitarea în funcție de valoarea proprietății** ca fiind o procedură de prelevare a veniturilor, bazată pe estimarea valorii proprietății, în corelare cu o scală a impozitării definită prin lege, cu specificarea intervalului de timp.

Caracteristicile de piață care sunt relevante pentru scopul și destinația evaluării globale, vor fi înregistrate în sistem incluzând:

- Localizarea ariei definite a pieței;
- Caracteristicile fizice, legale și economice ale proprietății;

- Frecvența activităților de piață;
- Interesele imobiliare reflectate de piață.

NOTĂ: Listele de estimări trebuie să permită efectuarea unor corecții sau modificări periodice pentru a asigura actualitatea și consecvența valorilor estimate.

Valorile minime recomandate în prezentul studiu, nu conțin TVA.

Prezentul material reprezintă o actualizare a valorilor în funcție de evoluția pieței imobiliare, fiind păstrată forma și metodologia de calcul anterioară.

Lucrarea NU prezintă valori în conformitate cu definiția valorii de piață din Standardele de Evaluare - 2020, ci reprezintă o deviere de la standarde, valoarea obținută având ca scop stabilirea unor valori minime necesare calculului impozitului pe venitul din tranzacții și a taxelor notariale.

În conformitate cu prevederile noului Cod Fiscal, valorile din prezentul studiu, reprezintă valori minimale ale tranzacțiilor în cursul anului 2021 și vor fi utilizate începând cu 07.01.2022. Se presupune a nu exista modificări semnificative ale pieței bunurilor imobiliare tranzacționate.

Prețurile propuse au un caracter strict informativ fiind rezultatul unor estimări globale a valorilor minime de tranzacționare și nu trebuie folosite de părțile în contract ca sistem de referință, ele neînlocuind obligația părților de a declara prețul real.

Este interzisă folosirea prețurilor din prezentul studiu de piață, în Rapoartele de Evaluare deoarece sunt prețuri informative minimale și nu țin cont de unicitatea fiecărui imobil.

Este interzisă folosirea prețurilor din prezentul studiu în Rapoartele de Verificare, sau ca reper pentru Expertizele Judiciare.

Este interzisă folosirea prețurilor din studiu ca referință în litigii, procese civile, penale și alte domenii cu implicarea valorii imobilelor.

Prețurile de referință stabilite în prezenta lucrare se adresează strict la:

- a. locuințe situate în blocuri de apartamente care nu au suportat îmbunătățiri, libere de sarcini, cu deteriorări fizice și deprecieri funcționale și economice normale, tranzacționate cu plata cash;
- b. locuințe situate în clădiri cu caracter rezidențial (case individuala, case cuplate) în condițiile de la punctul a).
- c. Spații comerciale, industriale, agroindustriale, administrative în condițiile de la punctul a).
- d. amplasamente (terenuri) situate atât în intravilanul cât și extravilanul localităților ce au ca destinație utilizări diferite.

Pornind de la ipoteza estimării valorilor de tranzacționare pentru locuințe, spații comerciale și terenuri ce nu au suferit îmbunătățiri sau amenajări deosebite se acceptă condiția suplimentării valorii acestora cu sporul de valoare ce va fi evidențiat prin Raport de Expertiza Tehnica care să confirme în mod evident și justificat executarea lucrărilor mai sus amintite.

Conform dispozițiilor legale, pentru tranzacționarea imobilelor nefinalizate cât și a celor finalizate (clădiri puse în funcțiune în anul 2020 - 2021) se recomandă estimarea valorii acestora printr-o expertiză imobiliară.

Dată fiind marea diversitate și caracteristicile de unicitate ale unor bunuri imobile tranzacționate se acceptă și varianta (justificată tehnic) , în care prețurile minimale propuse în lucrarea de față pot suporta unele reduceri (în cazuri particulare de deteriorări fizice accentuate, neconformități structurale, modificări de compartimentări interioare, nerespectarea cerințelor de calitate și a exigențelor construcției etc).

Elaboratorul prezentului studiu, prin natura muncii sale nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietăți tranzacționate pe baza datelor din prezenta lucrare.

Elaboratorul nu are interes prezent sau viitor legat de estimările valorilor înscrise în prezenta lucrare.

Elaboratorul a utilizat în elaborarea prezentei lucrări numai datele și informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea unor date și informații pe care acestea să nu le fi cunoscut sau investigat.

Studiul prezintă succint premisele evaluării, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului.

Având în vedere tipul demersului pe care m-am angajat să-l realizez potrivit cererii clientului, potrivit numărului mare de proprietăți și caracterului statistic al lucrării, forma raportului nu este în concordanță cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

15. PROCEDURA DE CALCUL. LEGENDA

Pentru blocurile de locuințe, prețurile sunt estimate în lei/mp x suprafața utilă. Pentru aceasta s-au luat ca bază apartamente fără îmbunătățiri, ce au specific un anumit număr de camere, cu suprafața utilă aproximativă de: 50 mp pentru 2 camere, 65 mp pentru 3 camere, 75 mp pentru 4 camere, amplasamentul (parter/ ultimul, etaj intermediar, mansarda) precum și zona în care este amplasat imobilul.

Valorile minimale au fost determinate pentru patru subperioade:

- apartamente în blocuri de locuințe puse în folosință până în 2000;
- apartamente în blocuri de locuințe puse în folosință în perioada 2001 – 2015;
- apartamente în blocuri de locuințe puse în în perioada 2016 - 2020;
- apartamente puse în folosință în anul 2021

Boxele situate în general la subsolul blocurilor de locuințe, anexe ale apartamentelor, se vor evalua cu 0,35x Pu aferent apartamentului respectiv.

Terasele acoperite (poduri) sau terasele necompartimentate, se vor evalua la prețul minim unitar este 244 lei/mp terasă, (50 euro, la un curs de 4,949 lei/euro, din 24.12.2021). Aceste terase constituie părți ale condominiului.

Datele referitoare la străzi și zonări ale locuințelor au fost puse la dispoziție de reprezentanții legali ai primăriilor din localitățile județului.

Proprietatea imobiliară alcătuită din clădirea de locuit (locuință), construcții anexe și terenul pe care sunt amplasate acestea va avea valoare totală estimată din însumarea valorii acestora (locuința + anexe + teren).

Valoarea terenului se obține prin înmulțirea suprafeței acestuia cu prețul estimat pe mp conform încadrării din lucrare.

Pentru **mansardele** construite pe terasele blocurilor de locuințe s-a estimat o valoare de tranzacționare cu 20% mai mică decât apartamentul pe care este amplasată, la un grad superior de utilare și finisare. **In localitățile unde nu sunt mansarde nu se vor lua în considerare valorile din tabel.**

Lucrarea conține valori exprimate pentru:

- **apartamente** : în lei/mp x suprafață utilă
- **spații comerciale, administrative(birouri), industriale, agroindustriale**: în lei/mp x suprafața desfășurată
- **case individuale/case cuplate**: în lei/mp x suprafață desfășurată;
- **anexe**: în lei/mp x suprafață desfășurată;
- **garaje/parcare subterana**: în lei / buc
- **terenuri (intravilan și extravilan)** : în lei/mp; 1ha=10.000 mp

Cu precizarea că estimarea prețurilor s-a făcut la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021.

Aria desfășurată este suma ariilor fiecărui nivel (etaj), măsurată pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respectiv. Nu intră în aria desfășurată : copertinele, brâurile, cornișele, rampele de încărcare,

terasele, verandele, golurile mai mari de 4 mp fiecare în parte, scările exterioare de acces deschise.

Aria utila a apartamentului reprezinta suma ariilor utile ale incaperilor din apartament (camere de locuit, bai, wc, bucatarii, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul apartamentului), fara sa includa: ariile logiilor sau balcoanelor, pragurile golurilor de usi ale trecerilor cu deschideri pana la 1m, nisele de radiatoare, suprafetele ocupate de sobe (in cazul in care incalzirea se face astfel) si cazane de baie.

In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele nu se cuprind in suprafata utila a apartamentului.

HARTA CIRCUMSCRIPTIILOR JUDECĂTORIILOR DIN JUDEȚUL BOTOȘANI

Conform HG nr. 337 din 9 iulie 1993



BOTOȘANI – ANEXE STRĂZI

Anexa 3

La HCL 107 din 30.04.2020

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la nr..... la nr ...	Numere pare de la nr la nr ...
1	1 DECEMBRIE	A		
2	1 MAI	C	1 - 7	2 - 18
3	1 MAI	D	9 - nr. finale	20 - nr. finale
4	A.T. LAURIAN	C		
5	ADRIAN ADAMIU	C		
6	ALEEA ALBA IULIA	A		
7	ALEEA ALBINA	D		
8	ALEEA ALEXANDRU DONICI	C		
9	ALEEA ALEXANDRU GRAUR	D		
10	ALEEA ALEXANDRU GRIGORE GHICA	D		
11	ALEEA AMURGULUI	B		
12	ALEEA ARCULUI	A		
13	ALEEA ARMEANA	A		
14	ALEEA ARTUR ENASESCU	B		
15	ALEEA AZURULUI	B		
16	ALEEA BERZELOR	D		
17	ALEEA BRADULUI	D		
18	ALEEA BUCOVINA	B		
19	ALEEA CALUGARENI	B		
20	ALEEA CANDIESCU C. TEODOR	D		
21	ALEEA CAPITAN ROMANO	A		
22	ALEEA CARMEN SYLVA	C		
23	ALEEA CINEMA	B		
24	ALEEA CIRESULUI	C		
25	ALEEA COLONEL TOMOROVEANU	A		
26	ALEEA CONSTANTIN GANE	B		
27	ALEEA CONSTANTIN IORDACHESCU	D		
28	ALEEA CONSTANTIN PILIUTA	B		
29	ALEEA CRIZANTEMELOR	A		
30	ALEEA CRONICARILOR	D		
31	ALEEA CU TEI	C		
32	ALEEA CURCUBEULUI	B		
33	ALEEA DECEBAL	B		

34	ALEEA DIMITRIE BRANDZA	A		
35	ALEEA DIMITRIE LEMNEA	B		
36	ALEEA DIMITRIE CANTEMIR	D		
37	ALEEA DOCHIA	C		
38	ALEEA DOI BRAZI	C		
39	ALEEA DUMBRAVA ROSIE	B		
40	ALEEA DUMBRAVITA	C		
41	ALEEA DUMITRU FURTUNĂ	D		
42	ALEEA ELENA NICULITA VORONCA	D		
43	ALEEA ELIBERARII	A		
44	ALEEA ELIE RADU	B		
45	ALEEA FLORILOR	C		
46	ALEEA FLUERASI	D		
47	ALEEA GEN. ALEXANDRU IOANITIU	B		
48	ALEEA GEN. DUMITRU VASILIU	B		
49	ALEEA GEN. GHEORGHE AVRAMESCU	B		
50	ALEEA GEORGE ENESCU	D		
51	ALEEA GHEORGHE HASNAS	C		
52	ALEEA GRADINARILOR	D		
53	ALEEA GRIVITA	B	1 - 11	2 - 12
54	ALEEA GRIVITA	C	13 - nr. finale	14 - nr. finale
55	ALEEA HUMULESTI	D		
56	ALEEA I. P. DARIE	D		
57	ALEEA IACOB IACOBOVICI	D		
58	ALEEA IAZULUI	D		
59	ALEEA ILIE CIOLAC	D		
60	ALEEA IMPARAT TRAIAN	C		
61	ALEEA IOAN MISSIR	D		
62	ALEEA ION ISTRATI	D		
63	ALEEA ION PILLAT	B		
64	ALEEA IRISILOR	D		
65	ALEEA LAVAL	C		
66	ALEEA LEBADA	C		
67	ALEEA LICEULUI	A		
68	ALEEA LUDOVIC DAUS	D		
69	ALEEA LUIZOAIA	D		
70	ALEEA MAGNOLIILOR	C		
71	ALEEA MARCEL OLINESCU	D		
72	ALEEA MARGARETELOR	B		
73	ALEEA MAXIM GORKI	A		
74	ALEEA MIHAIL KOGALNICEANU	B		
75	ALEEA MIHAIL SORBUL	D		
76	ALEEA MIHAI URSACHE	D		
77	ALEEA N.N. RAUTU	D		

78	ALEEA NICOLAE LEON	D		
79	ALEEA NICOLAE PISOSKI	D		
80	ALEEA NOUA	A		
81	ALEEA NUCULUI	B		
82	ALEEA OSTASILOR	C		
83	ALEEA PACEA	B		
84	ALEEA PAJISTEI	C		
85	ALEEA PARCUL TINERETULUI	C		
86	ALEEA PARCULUI	B		
87	ALEEA PASTOREL TEODOREANU	D		
88	ALEEA PETALELOR	C		
89	ALEEA PETRU RARES	B		
90	ALEEA PICTORULUI	A		
91	ALEEA PINULUI	A		
92	ALEEA PRIETENIEI	A		
93	ALEEA PRIMAVERII	A		
94	ALEEA PUSKIN	C		
95	ALEEA RAPSODIEI	A		
96	ALEEA SCIPIONE BADESCU	A		
97	ALEEA SCOLII	A		
98	ALEEA SCURTA	B		
99	ALEEA SERGIU IACOVLOV	B		
100	ALEEA SF. IOAN IACOB HOZEVITUL	B		
101	ALEEA SF. GHEORGHE	B		
102	ALEEA SFANTUL NICOLAE	D		
103	ALEEA SLT. ION ELEFTERESCU	C		
104	ALEEA SLT. ION FRUNZETTI	A		
105	ALEEA SMARDAN	C		
106	ALEEA SOFIA NADEJDE	D		
107	ALEEA SPATARI	B		
108	ALEEA STEJARI	A		
109	ALEEA TEODOR BOYAN	A		
110	ALEEA TEODOR CALLIMACHI	A		
111	ALEEA TIBERIU CRUDU	B		
112	ALEEA TRANDAFIRILOR	B		
113	ALEEA TREI COLINE	D		
114	ALEEA UNIRII	A		
115	ALEEA VASILE BOGREA	D		
116	ALEEA VICTOR TUFESCU	D		
117	ALEEA VIILOR	A		
118	ALEEA VIORELELOR	B		
119	ALEEA ZIMBRULUI	C		
120	ALEEA ZORILOR	A		
121	ALEXANDRU CEL BUN	B	1 - 57	2 - 46
122	ALEXANDRU CEL BUN	C	59 - nr. finale	48 - nr. Finale

123	ALEXANDRU DONICI	C	1 - 3	2 - 6
124	ALEXANDRU DONICI	D	5 - nr. finale	8 - nr. Finale
125	ALUNIȘ	D		
126	ANA IPATESCU	A		
127	ANASTASIE BASOTA	D		
128	ANDREI MURESANU	D		
129	APRODU PURICE	B		
130	ARMEANA	A	1 - 3	2 - 6
131	ARMEANA	B	5 - 29	8 - 68
132	ARMEANA	C	31 - nr. finale	70 - nr. Finale
133	ARMONIEI	A		
134	AUSTRULUI	D		
135	BACIULUI	C	1 - nr. finale	
136	BACIULUI	D		2 - nr. Finale
137	BARBU LAZAREANU	B	1-19	2 -12
138	BARBU LAZAREANU	D	21 - nr. finale	14 - nr. Finale
139	B-DUL MIHAI EMINESCU	A	1 -117	2·120
140	B-DUL MIHAI EMINESCU	B	119 - nr. finale	122-nr.finale
141	BOTOS	D		
142	BRADULUI	C	1 - 15	2 - 12
143	BRADULUI	D	17 - nr. finale	14 - nr. Finale
144	BUCIUM	D		
145	BUCOVINA	A	1 - 33	2 - 28
146	BUCOVINA	B	35-37	30·46
147	BUCOVINA	D	39 - nr. finale	48-nr.finale
148	BUJOR	C		
149	BUSUIOCULUI	D		
150	CAISULUI	D		
151	CALEA NATIONALA	B	1 ·43	2 - 32
152	CALEA NATIONALA	A	45- 155	34·90
153	CALEA NATIONALA	B	157- nr.finale	92 - nr. Finale
154	CALUGARENI	A	1 - 15	2 - 6
155	CALUGARENI	B	17 - nr. finale	8 - nr.finale
156	CARAMIDARI	D		
157	CARPATI	B		
158	CASIN	D		
159	CASTANILOR	C		
160	CERNAVODA	D		
161	CIOBANULUI	D		
162	CIRESOAIA	D		
163	CISMEA	D		
164	CODRULUI	D		
165	COLONEL TOMOROVEANU	A		
166	CONSTANTIN DRACSINI	D		
167	CORNISA	C		

168	CORNULUI	D		
169	CRINILOR	C		
170	CRIZANTEMELOR	D		
171	CRONICAR NECULCE	C	1 - 23	2 - 32
172	CRONICAR NECULCE	D	25 - nr. finale	34 - nr. Finale
173	CUZA VODA	A		
174	DIMITRIE BOLINTINEANU	B		
175	DIMITRIE NEGREANU	A		
176	DIMITRIE POMPEIU	C		
177	DIMITRIE RALET	B		
178	DOBOSARI	C	1 - 11	2 - 12
179	DOBOSARI	D	13- nr. finale	14 - nr. Finale
180	DRAGOS VODA	B		
181	DREPTATII	B		
182	DRUMUL TATARILOR	D		
183	DUBALARI	D	1 - nr. finale	
184	DUBALARI	C		2 - 16
185	DUBALARI	D		18- nr. Finale
186	ELENA RARES	A		
187	EROILOR	D		
188	ETERNITATII	C		
189	FANTANILOR	D		
190	FRUNZELOR	C		
191	FURTUNEI	C		
192	GARII	B		
193	GEN. MOCIULSCHI	D		
194	GEORGE COSBUC	D		
195	GEORGE ENESCU (bulevard)	A	1 - 7	2 - 20
196	GEORGE ENESCU (bulevard)	B	9 - nr. finale	22 - nr. finale
197	GEORGE ENESCU (str.)	D		
198	GHEORGHE FILIPESCU	A		
199	GHIOCEI	C		
200	GRANICERI	D		
201	GRIGORE ANTIPA	D		
202	GRIGORE URECHE	B		
203	GRIGORE VIERU	D		
204	GRIVITA	A		
205	HATMAN ARBORE	C		
206	HAVUZULUI	D		
207	HUMARIEI	C		
208	I.C. BRATIANU	D	143 - nr. finale	120 - nr. Finale
209	I.C.BRATIANU	B	1 - 71A	2 - 50
210	I.C.BRATIANU	C	73 - 141	52 - 118
211	I.L.CARAGIALE	C		
212	IMPARAT TRAIAN	C	1 - 7	

213	IMPARAT TRAIAN	B	9 - 49	2 - 68
214	IMPARAT TRAIAN	D	51 - nr. finale	70 - nr. Finale
215	INDEPENDENTEI	A	1 - 11	2 - 4
216	INDEPENDENTEI	B	13 - nr. finale	6 - nr. Finale
217	IOAN SIMIONESCU	B		
218	ION CREANGA	C		
219	ION PILLAT	A	1 - 11	2 - 18
220	ION PILLAT	B	13 - nr. finale	20 - nr. Finale
221	IULIU MANIU	B	1 - 49	2 - 30
222	IULIU MANIU	C	51 - 103	32 - 90
223	IULIU MANIU	D	105 - nr. finale	92 - nr. Finale
224	IZVOARELOR	B	1 - 7	2 - 4
225	IZVOARELOR	D	9 - nr. finale	6 - nr. Finale
226	LALELELOR	D		
227	LIBERTATII	C	1 - 11	2 - 6
228	LIBERTATII	D	13 - nr. finale	8 - nr. Finale
229	LILIACULUI	D		
230	LOGOFAT TAUTU	C		
231	LUMINII	D		
232	MACULUI	D		
233	MAIOR IGNAT	B		
234	MANOLESTI DEAL	C	1 - 29	2 - 4
235	MANOLESTI DEAL	B	31 - 35	6 - nr. Finale
236	MANOLESTI DEAL	C	37 - nr. finale	
237	MARAMURES	B	1 - 35	2 - 20
238	MARAMURES	C	37 - nr. finale	22 - nr. finale
239	MARASTI	B		
240	MARCHIAN	A		
241	MAXIM GORKI	A		
242	MĂRULUI	D		
243	MIHAI EMINESCU (str)	B		
244	MIHAI VITEAZU	A		
245	MIHAIL KOGALNICEANU	A	1 - 11	2 - 10
246	MIHAIL KOGALNICEANU	B	13 - 77	12 - nr. Finale
247	MIHAIL KOGALNICEANU	C	79 - 89	
248	MIHAIL KOGALNICEANU	D	91 - nr. finale	
249	MILITARI	C		
250	MIORITA	B		
251	MIRON COSTIN	D		
252	MITROPOLIT IOSIF GHEORGHIAN	B		
253	MOARA DE FOC	D		
254	MOBILEI	C		2 - 10
255	MOBILEI	D		12 - nr. Finale
256	MUNCEL	D		
257	MUSAT VODA	D		

258	NECULAI SOFIAN	D		
259	NICOLAE BALCESCU	A		
260	NICOLAE GRIGORESCU	A	1	2 - 8
261	NICOLAE GRIGORESCU	B	3 - nr. finale	10 - nr. Finale
262	NICOLAE IORGA	A		
263	NUCILOR	B		
264	OCTAV BANCILA	A		
265	OCTAV ONICESCU	B	1 - 5	2 - 4
266	OCTAV ONICESCU	A	7 - 53	6 - 60
267	OCTAV ONICESCU	B	55 - nr. finale	62 - nr. Finale
268	OITUZULUI	D		
269	PACEA	D	1 - 17	2 - 18
270	PACEA	C	19-37	20- 90
271	PACEA	B	39 - nr. finale	92 – 108
272	PACEA	C		110- nr. Finale
273	PALMASI	D		
274	PARCUL TINERETULUI	C		
275	PARINTE CLEOPA ILIE	B		
276	PATRIARH TEOCTIST ARAPASU	B		
277	PECO	B	1 - 5	2 - 10
278	PECO	D	7 - nr. finale	12 - nr. Finale
279	PENES CURCANUL	A	1	2
280	PENES CURCANUL	B	3 - nr. finale	4 - nr. Finale
281	PETRU MAIOR	C		
282	PETRU RARES	D	1 - 5	
283	PETRU RARES	B	7 - 43	2 - 12
284	PETRU RARES	A	45-51	14-24
285	PETRU RARES	B	53 - nr. finale	26- nr. Finale
286	PIATA 1 DECEMBRIE	A		
287	PIATA REVOLUTIEI	A		
288	PIETONAL TRANSILVANIEI	A		
289	PIRIULUI	D		
290	PLOPILOR	D		
291	POD DE PIATRA	A	1 - 13	2 - 4
292	POD DE PIATRA	B	15 - 45	6 - 44
293	POD DE PIATRA	C	47 - 57A	46 - 62
294	POD DE PIATRA	D	59 - nr. finale	64 - nr. Finale
295	POPA SAPCA	B		
296	POPAUTI	D		
297	POPORULUI	C		
298	PORUMBELULUI	D		
299	POSTA VECHIE	B		
300	POSTEI	A		
301	PRIETENIEI	A		
302	PRIMAVERII	A		

303	PROGRESULUI	B		
304	PRUNILOR	D		
305	PUSKIN	B	1 - 25	2 - 18
306	PUSKIN	C	27 - nr. finale	20 - nr. Finale
307	RADU MIHNEA	D		
308	RAZBOIENI	B		
309	REDIU	D		
310	RINDUNICII	B		
311	ROSIORI	D		
312	ROZELOR	B		
313	SALCIILOR	D		
314	SARMISEGETUZA	B		
315	SAVENILOR	A	1 - 15	2 - 30
316	SAVENILOR	B	17 - 23	32 - 38
317	SAVENILOR	C	25 - 31	40 - 52
318	SAVENILOR	D	33 - nr. finale	54 - nr. Finale
319	SCURTA	D		
320	SIMION BARNUTIU	D		
321	SITNEI	D		
322	SPATAR MILESCU	D		
323	SPERANTEI	A		
324	STEFAN CEL MARE	A	1 - 3	2 - 8
325	STEFAN CEL MARE	B	5-nr. finale	10 - nr. Finale
326	STEFAN LUCHIAN	A		
327	STEFANITA VODA	D		
328	STEGARI	D		
329	SUCEVEI	A		
330	ȘOSEAUA IAȘULUI	C		
331	TEATRULUI	A		
332	TEILOR	B		
333	TOMIS	D		
334	TRANDAFIRILOR	B		
335	TRANSILVANIEI	A		
336	TUDOR VLADIMIRESCU	B		
337	TULBURENI	D		
338	TUNARI	C	1 - 11	2 - 14
339	TUNARI	D	13 - nr. finale	16-nr. finale
340	UNIRII	A		
341	UZINEI	A		2 - 4
342	UZINEI	B	1 - nr. finale	6 - nr. Finale
343	VASILE ALECSANDRI	B		
344	VASILE CONTA	C		
345	VASILE LUPU	C		
346	VERONA	C		
347	VETERANILOR	C		

348	VICTORIEI	A	1 - 9	2 - 20
349	VICTORIEI	B	11 - nr. finale	22 - nr. Finale
350	VIILOR	B		
351	VILCELE	C	1 - 15	2 - 6
352	VILCELE	D	17 - nr. finale	8 - nr. Finale
353	VINATORILOR	A		
354	VIRNAV	A		
355	VORNIC BOLDUR	A		
356	VULTURULUI	D		
357	WALTER MARACINEANU	D		
358	ZEFIRULUI	D		
359	ZIMBRULUI	D		



BOTOȘANI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.857	3.010	2.500
	suprafața utilă > 50 mp	2.717	2.857	2.436
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.717	2.857	2.436
	suprafața utilă > 50 mp	2.577	2.717	2.283
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.436	2.577	2.143
	suprafața utilă > 50 mp	2.283	2.436	2.003
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.283	2.436	2.003
	suprafața utilă > 50 mp	2.143	2.283	1.786

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 - 2015				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.765	4.108	3.423
	suprafața utilă > 50 mp	3.423	3.765	3.081
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.423	3.765	3.081
	suprafața utilă > 50 mp	3.081	3.423	2.738
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.020	3.288	2.677
	suprafața utilă > 50 mp	2.885	3.081	2.604
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.885	3.081	2.604
	suprafața utilă > 50 mp	2.604	2.885	2.396



BOTOȘANI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 - 2020				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP</i>				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	4.142	4.518	3.765
	suprafața utilă > 50 mp	3.765	4.142	3.389
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.765	4.142	3.389
	suprafața utilă > 50 mp	3.389	3.765	3.012
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.321	3.617	2.945
	suprafața utilă > 50 mp	3.174	3.389	2.864
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.174	3.389	2.864
	suprafața utilă > 50 mp	2.864	3.174	2.636

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2020							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisat	semifinisat	finisat	semifinisat	finisat	semifinisat
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP</i>							
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	4.485	3.844	4.893	4.252	4.077	3.437
	suprafața utilă > 50 mp	4.077	3.437	4.485	3.844	3.670	3.014
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	4.077	3.437	4.485	3.844	3.670	3.014
	suprafața utilă > 50 mp	3.670	3.014	4.077	3.437	3.262	2.781
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.597	2.942	3.917	3.262	3.189	2.781
	suprafața utilă > 50 mp	3.437	2.781	3.670	3.014	3.102	2.607
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.437	2.781	3.670	3.014	3.102	2.607
	suprafața utilă > 50 mp	3.102	2.607	3.437	2.942	2.854	2.446

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021)



BOTOȘANI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	2.235	2.832	1.341	745	1.937	2.534	1.192	596
B	2.534	1.192	596	1.639	2.235	1.043	447	2.534
C	1.639	2.235	1.043	447	1.341	1.937	894	298
D	1.341	1.937	894	298	1.043	1.639	745	149

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 -2015								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	3.130	3.726	1.937	1.341	2.832	3.428	1.788	1.192
B	2.832	3.428	1.788	1.192	2.534	3.130	1.639	1.043
C	2.534	3.130	1.639	1.043	2.235	2.832	1.490	894
D	2.235	2.832	1.490	894	1.937	2.534	1.341	745



BOTOȘANI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 - 2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	3.787	4.508	2.344	1.623	3.426	4.148	2.164	1.443
B	3.426	4.148	2.164	1.443	3.066	3.787	1.984	1.262
C	3.066	3.787	1.984	1.262	2.705	3.426	1.803	1.082
D	2.705	3.426	1.803	1.082	2.344	3.066	1.623	902

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	3.976	4.734	2.461	1.704	3.598	4.355	2.272	1.515
B	3.598	4.355	2.272	1.515	3.219	3.976	2.083	1.325
C	3.219	3.976	2.083	1.325	2.840	3.598	1.893	1.136
D	2.840	3.598	1.893	1.136	2.461	3.219	1.704	947



BOTOȘANI

NOTĂ

pentru lipsa unor categorii de instalații funcționale și utilități, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată, după cum urmează :

- ▶ instalații electrice 3%
- ▶ instalații sanitare 6%
- ▶ instalații de încălzire 7%



BOTOȘANI

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	271	216	136	82
1970 -1990	407	352	271	136
1991 - 2000	540	488	407	163
2001 - 2010	1.074	775	655	271
2011 - 2015	1.570	1.093	957	455
2016 - 2020	1.728	1.202	1.053	501
2021	1.901	1.322	1.158	551

ANEXE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	27
1970 -1990	109	92	82	54
1991 - 2000	163	109	109	82
2001 - 2010	378	163	136	109
2011 - 2015	567	227	199	171
2016 -2020	625	250	219	188
2021	688	275	241	207



BOTOȘANI

ZONA	GARAJE	PARCARE SUBTERANĂ	PARCARE ACOPERITĂ
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / buc. garaj (parcare)		
A	13.598	11.868	7.095
B	10.641	10.088	5.321
C	8.868	8.307	3.548
D	7.685	7.121	2.365

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021)



BOTOȘANI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
LEI/MP			
ZONA	SUPRAFAȚA		
	S ≤ 300 mp	300 mp < S ≤ 700 mp	S > 700 mp
A	358	286	215
B	250	179	144
C	179	144	71
D	108	71	57

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
LEI/MP				
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	71,00	64,08	55,96	40,07
Teren livadă / teren vie	31,95	24,01	20,04	16,06
Teren pășune / fâneată	16,06	12,09	7,95	3,97
Teren neproductiv	12,09	7,95	3,97	2,07
Teren pădure / lizieră	16,06	12,09	7,95	3,97
Bălți / iazuri	7,95	6,05	3,97	2,76

TEREN EXTRAVILAN	
LEI/MP	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	14,45
Teren arabil / livadă / vie	5,75
Teren pășune / fâneată	2,18
Teren neproductiv	1,09
Teren pădure / lizieră	2,18
Bălți / iazuri	1,40



BOTOȘANI

MEDIUL RURAL

(piața specifică pentru localitățile: CURTEȘTI, ORĂȘENI DEAL, ORĂȘENI VALE, HUDUM, MĂNĂSTIREA DOAMNEI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, STÂNCEȘTI, CUCORĂNI)

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	119	89	71	58
1970 -1990	177	148	119	89
1991 - 2000	236	177	148	119
2001 - 2010	586	325	260	148
2011 - 2015	968	448	373	217
2016 - 2020	1.066	493	410	238
2021	1.173	542	451	262

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	66	44	34	22
1970 -1990	82	66	54	27
1991 - 2000	109	82	66	34
2001 - 2010	299	109	82	44
2011 - 2015	341	143	114	57
2016 - 2020	377	158	125	63
2021	415	174	138	69



BOTOȘANI

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	460	678	819	901	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	732	949	1.148	1.263
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	216	352	426	469
	AGROINDUSTRIALE	82	216	261	287

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE lei/mp	CATEGORII	VALOARE lei/mp
curți construcții	29,80	arabil	1,80
arabil / grădină	11,80	livadă / vie	2,30
livadă / vie	11,80	pășune / fânează	1,80
pășune / fânează	2,30	neproductiv	1,00
neproductiv	1,80	pădure / lizieră	2,30
pădure / lizieră	3,60	bălți / iazuri	1,30
bălți / iazuri	2,30		

MEDIUL RURAL			
(piața specifică pentru localitățile : CURTEȘTI, ORĂȘENI DEAL, ORĂȘENI VALE, HUDUM, MĂNĂSTIREA DOAMNEI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, STÂNCEȘTI, CUCORĂNI)			
APARTAMENTE			
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTEREDIAR	MANSARDĂ
suprafața utilă ≤ 50 mp	873	1.018	727
suprafața utilă > 50 mp	727	873	581
garaje	4.138 lei / buc		



BOTOȘANI

MEDIUL RURAL

(piața specifică pentru localitățile : BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI)

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	119	89	71	58
1970 -1990	177	148	119	89
1991 - 2000	236	177	148	119
2001 - 2010	586	325	260	148
2011 - 2015	968	448	373	217
2016 - 2020	1.066	493	410	238
2021	1.173	542	451	262

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	66	44	34	22
1970 -1990	82	66	54	27
1991 - 2000	109	82	66	34
2001 - 2010	299	109	82	44
2011 - 2015	341	143	114	57
2016 - 2020	377	158	125	63
2021	415	174	138	69

NOTĂ :

- ▶ Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorilor locuinței, a anexelor și a terenului (suprafața x lei/mp);
1 ha = 10.000 mp



BOTOȘANI

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	460	678	782	860	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	732	949	1.095	1.205
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	216	352	406	447
	AGROINDUSTRIALE	83	217	250	275

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE lei/mp	CATEGORII	VALOARE lei/mp
curți construcții	18,99	arabil	1,23
arabil / grădină	8,28	livadă / vie	1,58
livadă / vie	4,14	pășune / fâneață	1,23
pășune / fâneață	1,47	neproductiv	0,56
neproductiv	1,15	pădure / lizieră	1,26
pădure / lizieră	2,29	bălți / iazuri	0,70
bălți / iazuri	1,47		

MEDIUL RURAL			
(piața specifică pentru localitățile : BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI)			
APARTAMENTE			
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
suprafața utilă ≤ 50 mp	813	948	677
suprafața utilă > 50 mp	677	813	541
garaje	3.449 lei / buc		



BOTOȘANI

MEDIUL RURAL

(EXCEPȚIE localitățile din comunele: CURTEȘTI, ORĂȘENI DEAL, ORĂȘENI VALE, HUDUM, MĂNĂSTIREA DOAMNEI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, STÂNCEȘTI, CUCORĂNI, BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI)

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	89	119	89	48
1970 - 1990	148	177	119	71
1991 - 2000	177	236	177	106
2001 - 2010	456	390	260	148
2011 - 2015	820	520	372	186
2016 - 2020	901	573	410	205
2021	991	630	451	226

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	34	27	16
1970 - 1990	65	54	44	21
1991 - 2000	98	65	54	27
2001 - 2010	271	82	65	34
2011 - 2015	336	123	92	49
2016 - 2020	345	126	95	50
2021	380	139	105	55



BOTOȘANI

SPAȚII CU DESTINAȚII - lei / mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	352	488	563	619	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	488	759	877	965
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	190	325	375	413
	AGROINDUSTRIALE	54	190	219	241

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE lei/mp	CATEGORII	VALOARE lei/mp
curți construcții	7,80	arabil	1,00
arabil / grădină	4,00	livadă / vie	1,30
livadă / vie	2,00	pășune / fâneată	0,80
pășune / fâneată	1,10	neproductiv	0,70
neproductiv	0,90	pădure / lizieră	1,00
pădure / lizieră	2,00	bălți / iazuri	0,60

MEDIUL RURAL			
(EXCEPȚIE localitățile : CURTEȘTI, ORĂȘENI DEAL, ORĂȘENI VALE, HUDUM, MĂNĂSTIREA DOAMNEI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, STÂNCEȘTI, CUCORĂNI, BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI)			
APARTAMENTE			
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
suprafața utilă ≤ 50 mp	677	813	541
suprafața utilă > 50 mp	541	677	407
garaje	1.971 lei/buc		

ORAȘUL BUCECEA





BUCECEA

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	887	1.035	739
	suprafața utilă > 50 mp	739	887	591

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN EULEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	976	878	1.139	1.025	813	732
	suprafața utilă > 50 mp	887	798	1.064	958	709	638

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021)



BUCECEA

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	506	806	239	90	460	732	217	82

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 -2015								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	557	886	262	99	506	806	239	90



BUCECEA

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 - 2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	643	1.024	303	114	585	931	276	104

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPA ANUL 2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	708	1.126	333	126	643	1.024	303	114

NOTĂ

pentru lipsa unor categorii de instalații funcționale și utilități, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată, după cum urmează :

- ▶ instalații electrice 3%
- ▶ instalații sanitare 6%
- ▶ instalații de încălzire 7%



BUCECEA

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	130	99	78	64
1970 - 1990	196	163	130	99
1991 - 2000	260	196	163	130
2001 - 2010	644	359	286	163
2011 - 2015	1.066	493	410	238
2016 - 2020	1.172	542	451	262
2021	1.289	596	496	288

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	72	48	37	24
1970 - 1990	90	72	60	29
1991 - 2000	119	90	72	37
2001 - 2010	328	119	90	48
2011 - 2015	377	158	125	63
2016 - 2020	454	190	151	76
2021	499	209	166	84



BUCECEA

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	S ≤ 300 mp	300 mp < S ≤ 700 mp	S > 700 mp
A	30	26	24
B	26	24	22
C	24	22	19
D	22	19	17

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
				LEI/MP
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	12,10	11,00	9,90	8,80
Teren livadă / teren vie	6,60	5,50	5,50	5,50
Teren pășune / fâneță	3,30	3,30	3,30	3,30
Teren neproductiv	1,10	1,10	1,10	1,10
Teren pădure / lizieră	2,20	2,20	2,20	2,20
Bălți / iazuri	2,20	2,20	2,20	2,20

TEREN EXTRAVILAN	
LEI/MP	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	1,77
Teren arabil / livadă / vie	2,28
Teren pășune / fâneță	1,77
Teren neproductiv	1,01
Teren pădure / lizieră	2,28
Bălți / iazuri	1,27



BUCECEA

MEDIUL RURAL

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	27
1970 - 1990	109	82	82	54
1991 - 2000	163	109	109	82
2001 - 2010	417	178	149	109
2011 - 2015	752	272	206	143
2016 - 2020	827	299	226	158
2021	910	329	249	174

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	34	27	15
1970 - 1990	66	54	44	22
1991 - 2000	96	67	54	27
2001 - 2010	271	82	66	34
2011 - 2015	314	114	86	46
2016 - 2020	345	125	95	50
2021	380	138	105	55



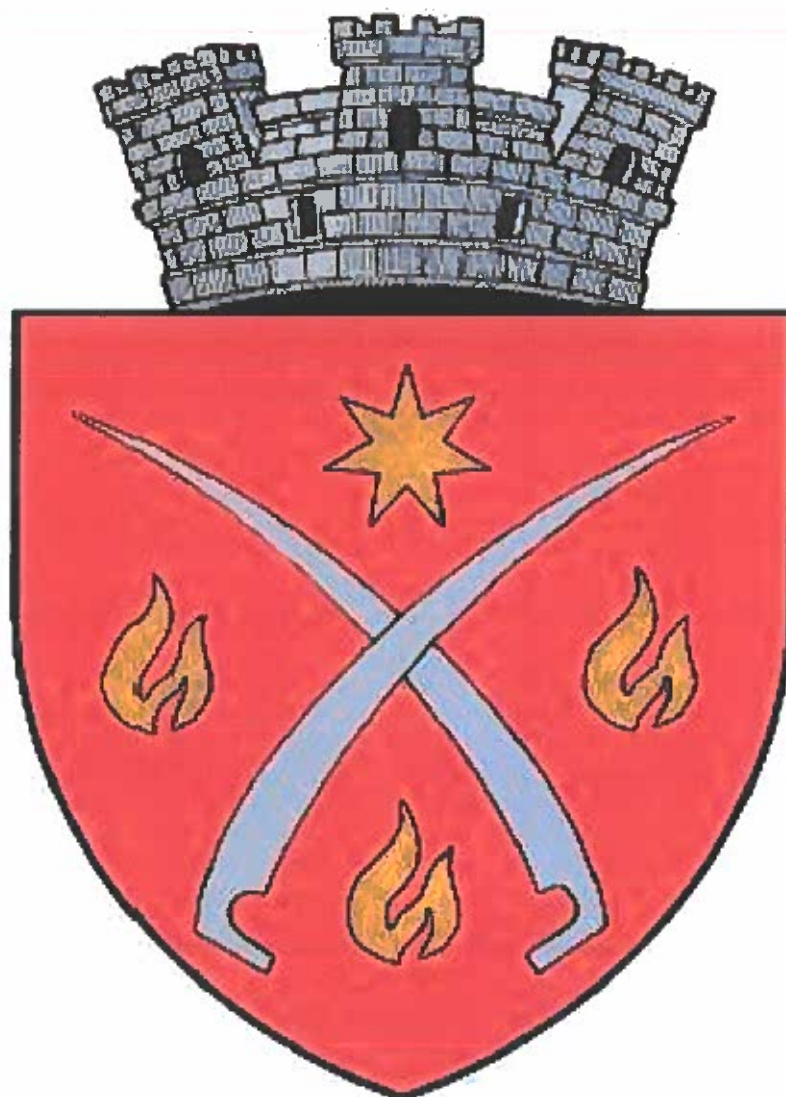
BUCECEA

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	407	540	625	688	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	540	813	940	1.034
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	271	407	469	516
	AGROINDUSTRIALE	136	271	314	345

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	6,60	arabil	1,10
arabil / grădină	3,20	livadă / vie	1,50
livadă / vie	1,70	pășune / fâneață	0,90
pășune / fâneață	1,20	neproductiv	0,80
neproductiv	1,00	pădure / lizieră	1,50
pădure / lizieră	1,90	bălți / iazuri	0,80
bălți / iazuri	1,00		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
suprafața utilă ≤ 50 mp	536	594	477
suprafața utilă > 50 mp	477	536	416

ORAȘUL FLĂMÂNZI





FLĂMÂNZI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	975	1.138	812
	suprafața utilă > 50 mp	812	975	650

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN EULEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.073	965	1.252	1.127	894	804
	suprafața utilă > 50 mp	975	877	1.170	1.053	780	702

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021)



FLĂMÂNZI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	506	806	239	90	460	732	217	82

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 -2015								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	557	886	262	99	506	806	239	90



FLĂMÂNZI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 - prezent								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	613	975	289	109	557	886	262	99

NOTĂ

pentru lipsa unor categorii de instalații funcționale și utilități, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată, după cum urmează :

- ▶ instalații electrice 3%
- ▶ instalații sanitare 6%
- ▶ instalații de încălzire 7%



FLĂMÂNZI

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	130	99	78	64
1970 -1990	196	163	130	99
1991 - 2000	260	196	163	130
2001 - 2010	644	359	286	163
2011 - 2015	1.066	493	410	238
2016 - 2020	1.172	542	451	262
2021	1.289	596	496	288

ANEXE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	72	48	37	24
1970 -1990	90	72	60	29
1991 - 2000	119	90	72	37
2001 - 2010	328	119	90	48
2011 - 2015	377	158	125	63
2016 - 2020	454	190	151	76
2021	499	209	166	84



FLĂMÂNZI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	S ≤ 300 mp	300 mp < S ≤ 700 mp	S > 700 mp
A	30	27	25
B	27	25	22
C	25	22	19
D	22	19	17

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
				LEI/MP
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	12,30	11,20	10,10	8,90
Teren livadă / teren vie	6,70	5,60	5,60	5,60
Teren pășune / fâneată	3,40	3,40	3,40	3,40
Teren neproductiv	1,10	1,10	1,10	1,10
Teren pădure / lizieră	2,20	2,20	2,20	2,20
Bălți / iazuri	2,20	2,20	2,20	2,20

TEREN EXTRAVILAN	
LEI/MP	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	1,64
Teren arabil / livadă / vie	2,10
Teren pășune / fâneată	1,64
Teren neproductiv	0,94
Teren pădure / lizieră	2,10
Bălți / iazuri	1,17



FLĂMÂNZI

MEDIUL RURAL

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	27
1970 -1990	109	82	82	54
1991 - 2000	163	109	109	82
2001 - 2010	417	178	149	109
2011 - 2015	752	272	206	143
2016 - 2020	827	299	226	158
2021	910	329	249	174

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	34	27	15
1970 -1990	66	54	44	22
1991 - 2000	96	67	54	27
2001 - 2010	271	82	66	34
2011 - 2015	314	114	86	46
2016 - 2020	345	125	95	50
2021	380	138	105	55



FLĂMÂNZI

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acđ					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	407	540	625	688	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	540	813	940	1.034
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	271	407	469	516
	AGROINDUSTRIALE	136	271	314	345

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE lei/mp	CATEGORII	VALOARE lei/mp
curți construcții	6,60	arabil	1,10
arabil / grădină	3,20	livadă / vie	1,50
livadă / vie	1,70	pășune / fâneață	0,90
pășune / fâneață	1,20	neproductiv	0,80
neproductiv	1,00	pădure / lizieră	1,50
pădure / lizieră	1,90	bălți / iazuri	0,80
bălți / iazuri	1,00		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
suprafața utilă ≤ 50 mp	536	594	477
suprafața utilă > 50 mp	477	536	416

DOROHOI



DOROHOI – ANEXE STRĂZI

Anexa 3

La HCL 277 din 19.12.2019

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la ... la	Numere pare de la ... la
1	1 Decembrie	A	1 – 29;	2 - 24 (bis și litere)
2	1 Decembrie	B	31 – final ;	26 - final
3	1 Mai	C		
4	A.I.Cuza	A		
5	Albina	D		
6	Alee Socului	D		
7	Aleea Amurgului	A		
8	Aleea Berzei	A		
9	Aleea Bujorului	C		
10	Aleea Caisului	A		
11	Aleea Castanilor	C		
12	Aleea Cristalului	A		
13	Aleea Criva	A		
14	Aleea Dumbrava	A		
15	Aleea Ghiocelului	A		
16	Aleea Iasomieii	A		
17	Aleea Marului	A		
18	Aleea Narciselor	A		
19	Aleea Orizont	A		
20	Aleea Pacii	A		
21	Aleea Perlei	A		
22	Aleea Pinului	A		
23	Aleea Prieteniei	A		
24	Aleea Primaverii	A		
25	Aleea Puntii	D		
26	Aleea Scurta	D		
27	Aleea Stejarului	D		
28	Aleea Teilor	D		
29	Aleea Victoria	A	Bloc	
30	Aleea Victoria	B	Case	
31	Aleea Visinului	A		
32	Alexandru cel Bun	D		
33	Alexandru Cucuta	D		

34	Alexandru Sahia	A		
35	Alexandru Vlahuta	D		
36	Amicitiei	A		
37	Apostol Ioan	D		
38	Aprodul Arbore	A	1 – 7	2
39	Aprodul Arbore	C	9 - FINAL	4 – FINAL;
40	Aprodul Purice	D		
41	Ardeal	D		
42	Aurel Vlaicu	D		
43	Aurora	C		
44	Avantului	B		
45	Banat	D		
46	B-dul Victoriei	A	până la sens	
47	B-dul Victoriei	B	până la cucuta	
48	B-dul Victoriei	C	final	
49	Biruintei	B		
50	Brazi	B		2 și 2A
51	Brazi	C		
52	C.D.Gherea	A	1 – 105;	2 – 110
53	C.D.Gherea	B	107 – final;	110A – final
54	Calcâtraur	D		
55	Calea Plevnei	A	15 – final;	14 – final
56	Calea Plevnei	B	1 - 13B ;	2 - 12B
57	Carpati	D		
58	Casin	C	1 – 5;	2 – 14
59	Casin	D	7 – final	16 – final;
60	Cercetas Hapaianu	D		
61	Cercetas Stiubianu	A		
62	Ciocârliei	C		
63	Ciresilor	D		
64	Col.Nicolae Pipirescu	C		
65	Colonel Vasiliu	D		
66	Cpt. Radulescu	D		
67	Crisan	D		
68	Crisana	D		
69	Cronicar Neculce	C		
70	Cuparencu	B		
71	Dima Grigore	D		
72	Dimitrie Cantemir	C		
73	Dimitrie Lemnea	C		
74	Dimitrie Pompeiu	A		
75	Dr. Danilov	D		
76	Dragos Voda	B		
77	Drochia	D		

78	Dumbrava Rosie	A	1 -13;	2
79	Dumbrava Rosie	B	15 – 35;	4 -226;
80	Dumbrava Rosie	C	37 - 41	
81	Dumitru Furtuna	A		
82	Duzilor	A		
83	Egalitatii	C		
84	Eternitatii	C		
85	Eugen Nicolau	D		
86	Florilor	D		
87	Fraternitatii	C		
88	Fundatura Tulescu	D		
89	Fundatura Viei	D		
90	Garii	B		
91	George Enescu	A	1 – 87;	2 – 114
92	George Enescu	B	89 – final	116 – final;
93	Gheorghe Doja	A		
94	Grigore Ghica	A		
95	Hatman Sendrea	C		
96	Herta	D		
97	Horia	D		
98	Iancu Ilasievici	C		
99	IoanVoda cel Cumplit	D		
100	Ion Creanga	D		
101	Iulia Onita	A		
102	Jijiei	D		
103	Libertatii	B		
104	Liliacului	A	mai puțin nr. 27	
105	Liliacului	C	27	
106	Linistii	C		
107	Loc.Dealu Mare	D		
108	Loc.Loturi Enescu	D		
109	Loc.Progresul	D		
110	Locomotivei	B		
111	Lt. Andrei	A		
112	Lt. Olinescu	A		
113	Lt. Popescu	A		
114	Lt.Papazopol	D		
115	Luceafarul	B		
116	Luminii	D		
117	Maramures	D		
118	Marasesti	C		
119	Marasti	C		
120	Marte	D		
121	Matei Basarab	A		

122	Mercur	D		
123	Micsunele	D		
124	Mihai Eminescu	D		
125	Mihai Viteazu	C		
126	Mihail Kogalniceanu	A		
127	Mihail Sadoveanu	D		
128	Minerva	D		
129	Mioritei	D		
130	Miron Costin	D		
131	Mîndru Constantin	D		
132	Muncii	A		
133	Munteniei	D		
134	Muzelor	Đ	POZIȚIE ANULATĂ	
135	Nicolae Balcescu	D		
136	Nicolaie Titulescu	A	1 – 39;	2 - 42
137	Nicolaie Titulescu	B	41 -81;	44 – 86;
138	Nicolaie Titulescu	C	83 – FINAL;	88 - FINAL
139	Nucilor	D		
140	Oborul Nou	A	1 – 5;	2 - 4
141	Oborul Nou	B	7 – 13;	6 – 16;
142	Oborul Nou	C	15 - FINAL	18 – FINAL;
143	Oborul Vechi	D		
144	Octavian Cotescu	B		
145	Oituz	C	1 - 5	2 – 14;
146	Oituz	D	7 - FINAL	16 – FINAL;
147	Olteniei	C		
148	Pescarusului	D		
149	Petru Rares	A		
150	Pictor Ioan Murariu (fost Bucovina)	D		
151	Plopilor	C		
152	Podul Inalt	C		
153	Porumbelului	C		
154	Postei	A		
155	Prunului	D		
156	Prutului	D		
157	Razboieni	A		
158	Reformei	A		
159	Romana	D		
160	Salciilor	A	1 – 13;	2 – 26
161	Salciilor	B	15 – final;	28 – final
162	Salcîmilor	D		
163	Sasa Pana	A		

164	Sfântul Ioan Romanul	C		
165	Sfântul Ioan Romanul	D	Stația de betoane - Mira com	
166	Slt.Alexandru Dudau	D		
167	Slt.Alexandru Gheorghiu	D		
168	Slt.Constantin Mihailescu	D		
169	Slt.Gh.Petrovici	C		
170	Slt.Sorin Dumitras	A		
171	Slt.Teodorescu Alexandru	D		
172	Soarelui	D		
173	Solidaritatii	A		
174	Spiru Haret	A	1 – 95;	2 – 100
175	Spiru Haret	B	97 – 153;	102 – 114 bis
176	Spiru Haret	C	155 – final	116 – final;
177	Sporul	D		
178	Stefan Airinei	A		
179	Stefan cel Mare	A	1 – 77;	2 – 68
180	Stefan cel Mare	B	79 – 89;	70 – 84
181	Stefan cel Mare	D	91 – final ;	86 – final
182	Stelian Gheorghiu (Caramidariei)	D		
183	Strachinescu	D		
184	Stroie Buican	D		
185	Sulfinei	D		
186	Terinca	D		
187	Toporasului	D		
188	Traian	A		
189	Transilvaniei	D		
190	Tudor Vladimirescu	C	2 și 2B	
191	Tudor Vladimirescu	D		
192	Vamii	A		
193	Vasile Alecsandri	A		
194	Vasile Lupu	A		
195	Vasile Telega	D		
196	Vazduhului	D		
197	Venus	D		
198	Viilor	C		
199	Vintului	D		
200	Vlad Tepes	D		
201	Vulturului	B		
202	Zadurovici	A		
203	Zimbrului	C		
204	Zmeului	D		



DORHOI

APARTAMENTE				
<i>ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV</i>				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTEREDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.275	2.405	1.950
	suprafața utilă > 50 mp	2.080	2.275	1.755
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.080	2.275	1.755
	suprafața utilă > 50 mp	1.950	2.080	1.626
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.950	2.080	1.626
	suprafața utilă > 50 mp	1.820	1.950	1.496
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.950	2.080	1.626
	suprafața utilă > 50 mp	1.820	1.950	1.496

APARTAMENTE				
<i>ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 - 2015</i>				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTEREDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.252	3.578	2.926
	suprafața utilă > 50 mp	2.926	3.252	2.600
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.926	3.252	2.600
	suprafața utilă > 50 mp	2.600	2.926	2.275
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.600	2.926	2.275
	suprafața utilă > 50 mp	2.275	2.600	1.950
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.600	2.926	2.275
	suprafața utilă > 50 mp	2.275	2.600	1.950



DORHOI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 - 2020				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.577	3.934	3.219
	suprafața utilă > 50 mp	3.219	3.577	2.861
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.219	3.577	2.861
	suprafața utilă > 50 mp	2.861	3.219	2.503
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.861	3.219	2.503
	suprafața utilă > 50 mp	2.503	2.861	2.146
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.861	3.219	2.503
	suprafața utilă > 50 mp	2.503	2.861	2.146

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2020							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisat	semifinisat	finisat	semifinisat	finisat	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.935	3.305	4.328	3.698	3.541	2.911
	suprafața utilă > 50 mp	3.541	2.911	3.935	3.305	3.148	2.518
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.541	2.911	3.935	3.305	3.148	2.518
	suprafața utilă > 50 mp	3.148	2.518	3.541	2.911	2.753	2.123
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.148	2.518	3.541	2.911	2.753	2.123
	suprafața utilă > 50 mp	2.753	2.123	3.148	2.518	2.360	1.969
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	3.148	2.518	3.541	2.911	2.753	2.123
	suprafața utilă > 50 mp	2.753	2.123	3.148	2.518	2.360	1.969



DOROHOI

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,949 lei/euro, din 24.12.2021)



DORHOI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	2.069	2.661	1.183	887	1.773	2.365	1.035	739
B	1.773	2.365	1.035	739	1.478	2.069	887	591
C	1.478	2.069	887	591	1.183	1.773	739	444
D	1.183	1.773	739	444	887	1.478	591	296

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 -2015								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	2.709	3.252	1.625	1.355	2.439	2.981	1.491	1.220
B	2.439	2.981	1.491	1.220	2.168	2.709	1.355	1.084
C	2.168	2.709	1.355	1.084	1.897	2.439	1.220	948
D	1.897	2.439	1.220	948	1.625	2.439	1.084	813



DORHOI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 - 2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	2.980	3.577	1.788	1.491	2.683	3.279	1.640	1.342
B	2.683	3.279	1.640	1.342	2.385	2.980	1.491	1.192
C	2.385	2.980	1.491	1.192	2.086	2.683	1.342	1.043
D	2.086	2.683	1.342	1.043	1.788	2.683	1.192	894

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
A	3.278	3.935	1.967	1.640	2.951	3.607	1.804	1.476
B	2.951	3.607	1.804	1.476	2.623	3.278	1.640	1.312
C	2.623	3.278	1.640	1.312	2.295	2.951	1.476	1.147
D	2.295	2.951	1.476	1.147	1.967	2.951	1.312	983



DOROHOI

NOTĂ

pentru lipsa unor categorii de instalații funcționale și utilități, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată, după cum urmează :

- ▶ instalații electrice 3%
- ▶ instalații sanitare 6%
- ▶ instalații de încălzire 7%



DOROHOI

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	271	216	136	82
1970 -1990	378	352	271	136
1991 - 2000	540	488	407	163
2001 - 2010	867	650	540	216
2011 - 2015	1.435	957	819	341
2016 - 2020	1.577	1053	901	377
2021	1.735	1.158	991	415

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	27
1970 -1990	109	82	82	44
1991 - 2000	136	109	109	54
2001 - 2010	325	136	136	82
2011 - 2015	397	199	171	114
2016 - 2020	437	219	188	125
2021	481	241	207	138



DOROHOI

ZONA	GARAJE	PARCARE ACOPERITĂ
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / buc. garaj (parcare)	
A	10.839	4.335
B	9.213	3.252
C	8.128	2.709
D	6.503	1.626

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021)



DOROHOI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			<i>LEI/MP</i>
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300$ mp	$300 \text{ mp} < S \leq 700$ mp	$S > 700$ mp
A	163	131	98
B	131	98	78
C	98	64	51
D	64	51	40

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
				<i>LEI/MP</i>
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	65,00	55,00	42,00	34,00
Teren livadă / teren vie	28,00	22,00	17,00	12,00
Teren pășune / fâneată	12,00	9,00	6,00	4,00
Teren neproductiv	6,00	4,00	3,00	1,00
Teren pădure / lizieră	17,00	12,00	9,00	3,00
Bălți / iazuri	9,00	6,00	4,00	3,00

TEREN EXTRAVILAN - ORICE ZONĂ	
<i>LEI/MP</i>	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	4,90
Teren arabil / livadă / vie	3,00
Teren pășune / fâneată	1,40
Teren neproductiv	0,60
Teren pădure / lizieră	1,40
Bălți / iazuri	1,00



DOROHOI

MEDIUL RURAL

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	119	89	58	47
1970 -1990	177	148	89	71
1991 - 2000	236	177	148	107
2001 - 2010	586	325	260	148
2011 - 2015	850	427	356	177
2016 - 2020	936	469	390	196
2021	1.030	516	429	216

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	34	27	15
1970 -1990	66	54	44	22
1991 - 2000	96	66	54	27
2001 - 2010	271	82	66	34
2011 - 2015	299	109	82	44
2016 - 2020	328	119	90	48
2021	361	131	99	53



DOROHOI

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	540	813	940	1.034	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	813	1.084	1.253	1.378
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	273	409	520	572
	AGROINDUSTRIALE	136	271	314	345

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE lei/mp	CATEGORII	VALOARE lei/mp
curți construcții	11,88	arabil	1,18
arabil / grădină	5,94	livadă / vie	1,39
livadă / vie	2,72	pășune / fâneată	0,84
pășune / fâneată	1,53	neproductiv	0,62
neproductiv	1,19	pădure / lizieră	1,39
pădure / lizieră	2,38	bălți / iazuri	0,77
bălți / iazuri	1,53		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
suprafața utilă ≤ 50 mp	600	721	480
suprafața utilă > 50 mp	480	600	361
Garaje : 2.956 lei/buc			

DARABANI



DARABANI - ANEXE STRĂZI

NR. CRT	DENUMIREA STRĂZII	ZONA	EXPLICAȚII ASUPRA LIMITELOR ZONĂRII	
			NUMERE IMPARE <i>de la la</i>	NUMERE PARE DE <i>de la la</i>
1	1 DECEMBRIE	A	74-130	83-285
2	1 DECEMBRIE	B	2-72 / 1-81	132-300 / 285-501
3	5 IUNIE	C		
4	A.I.CUZA	C		
5	ADÂNCĂ	C		
6	AERODROMULUI	C		
7	AVRAM IANCU	B		
8	BAZARULUI	C		
9	BAZEI	C		
10	BERZEI	C		
11	BOMBENI	B		
12	BUJORULUI	C		
13	CELELALTE STRĂZI DIN ORAȘUL DARABANI	D		
14	COLONEL ȘCHIOPU	B		
15	CONSTANTIN STERE	C		
16	CRINILOR	C		
17	CUCULUI	A		
18	DIMITRIE BRÂNDZĂ	B	2-22	1-17
19	DIMITRIE BRÂNDZĂ	C	24-74	19-67
20	DRAGOȘ VODĂ	A		
21	DREPTĂȚII	B		
22	FLACĂRA	C		
23	FRAGILOR	C		
24	FUNDĂTURII	C		
25	GEORGE ENESCU	B		
26	HORIA	C		
27	IASOMIEI	C		
28	ION PILLAT	A		
29	ION VODĂ	A	1-35	2-18
30	ION VODĂ	B	20-36	37-65
31	LIBERTĂȚII	C		
32	LUCEAFĂRULUI	B		
33	LUCIAN VALE	B		
34	MARGINEA	C	2-82	1-33
35	MĂRĂȘEȘTI	C		
36	MĂRULUI	C		
37	MIHAI EMINESCU	B		

Strict pentru uzul birourilor notariale

38	MIHAIL KOGĂLNICEANU	A	2-6	1-7
39	MIHAIL KOGĂLNICEANU	C	8-100	9-101
40	MORII	C		
41	MUNCII	B		
42	MUNCITORULUI	B		
43	NICOLAE IORGA	C	2-46	1-35
44	NUCILOR	C		
45	OITUZ	C		
46	PERILOR	C		
47	PIEȚII	A		
48	PODRIGA	C		
49	SOARELUI	A	2-18	1-17
50	SOARELUI	B	19-35	18-30
51	STADIONULUI	C		
52	ȘCOLII	C	2-76	1-87
53	ȘTEFAN LUCHIAN	A		
54	THEODOR BALȘ	C		
55	TINERETULUI	C		
56	TRANDAFIRILOR	A		
57	TUDOR VLADIMIRESCU	A	1-41	2-28
58	TUDOR VLADIMIRESCU	C	30-98	43-99
59	UNIRII	B		
60	VASILE LUPU	C		
61	VÂNĂTORILOR	C	2-38	3-21



DARABANI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	716	781	650
	suprafața utilă > 50 mp	650	716	521

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 - 2015				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.820	1.950	1.626
	suprafața utilă > 50 mp	1.690	1.820	1.496

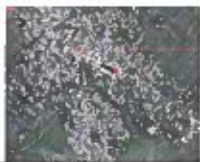
APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2015 - 2020							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisat	semifinisat	finisat	semifinisat	finisat	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.202		2.361		1.969	
	suprafața utilă > 50 mp	2.045		2.202		1.810	



DARABANI

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2020							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTEREDIAR		MANSARDĂ	
		finisat	semifinisat	finisat	semifinisat	finisat	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.385	1.705	2.556	1.876	2.132	1.450
	suprafața utilă > 50 mp	2.214	1.535	2.385	1.705	1.960	1.279

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
		COMERCIALE	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE		COMERCIALE	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE
ORICE ZONĂ	1.183	1.478	591	444	887	1.183	444	296



DARABANI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 - 2016								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	2.083	2.381	1.191	1.042	1.785	2.083	1.042	893

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2016								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	2.276	2.602	1.301	1.138	1.950	2.276	1.138	975

NOTĂ

pentru lipsa unor categorii de instalații funcționale și utilități, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată, după cum urmează :

- ▶ instalații electrice 3%
- ▶ instalații sanitare 6%
- ▶ instalații de încălzire 7%



DARABANI

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bărne	chirpici / paiantă
până în 1970	271	216	136	82
1970 -1990	379	325	271	109
1991 - 2000	541	488	325	136
2001 - 2010	813	541	434	163
2011 - 2015	1.366	887	683	342
2016 - 2020	1.502	976	750	375
2021	1.652	1.074	825	413

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bărne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	65	54	27
1970 -1990	109	82	82	44
1991 - 2000	136	109	109	54
2001 - 2010	325	136	136	82
2011 - 2015	398	199	171	114
2016 - 2020	437	219	188	126
2021	481	241	207	139



DARABANI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300$ mp	$300 \text{ mp} < S \leq 700$ mp	$S > 700$ mp
A	58	47	30
B	53	43	27
C	48	39	24
D	44	35	22

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
				LEI/MP
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	22,00	19,00	18,00	17,00
Teren livadă / teren vie	12,00	10,00	10,00	8,00
Teren pășune / fâneată	4,00	4,00	3,00	3,00
Teren neproductiv	1,00	1,00	1,00	1,00
Teren pădure / lizieră	3,00	3,00	3,00	1,00
Bălți / iazuri	3,00	3,00	3,00	1,00

TEREN EXTRAVILAN		
		LEI/MP
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE	
Teren curți construcții	4,90	
Teren arabil / livadă / vie	2,40	
Teren pășune / fâneată	1,10	
Teren neproductiv	0,50	
Teren pădure / lizieră	1,50	
Bălți / iazuri	0,90	



DARABANI

MEDIUL RURAL

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	38
1970 -1990	109	82	82	66
1991 - 2000	163	109	109	92
2001 - 2010	417	178	149	82
2011 - 2015	752	227	171	171
2016 - 2020	827	250	188	188
2021	910	275	207	207

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	34	27	27
1970 -1990	66	54	44	44
1991 - 2000	96	66	54	54
2001 - 2010	271	82	66	66
2011 - 2015	314	114	86	86
2016 - 2020	345	125	95	95
2021	380	138	105	105



DARABANI

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	407	540	625	688	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	540	813	940	1.034
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	271	407	469	516
	AGROINDUSTRIALE	136	271	314	345

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	7,78	arabil	1,12
arabil / grădină	3,96	livadă / vie	1,41
livadă / vie	1,98	pășune / fâneață	0,84
pășune / fâneață	1,56	neproductiv	0,64
neproductiv	1,13	pădure / lizieră	1,41
pădure / lizieră	2,41	bălți / iazuri	0,64
bălți / iazuri	1,13		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI/ MP			
suprafața utilă ≤ 50 mp	536	594	477
suprafața utilă > 50 mp	477	536	416

SĂVENI



SĂVENI - ANEXE STRĂZI

anexa 2

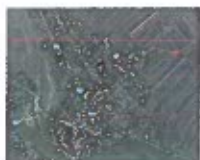
HCL 57 din 31 mai 2018

NR. CRT	DENUMIREA STRĂZII	ZONA	EXPLICAȚII ASUPRA LIMITELOR ZONĂRII	
			NUMERE IMPARE DE LA LA ...	NUMERE PARE DE LA LA ...
1	1 DECEMBRIE	A	1 - 55	2 - 22
2	1 DECEMBRIE	B	57-121	24-94
3	A. I. CUZA	A	1 - 25	2 - 12
4	A. I. CUZA	B	27 - 67	14 - 54
5	A. I. CUZA	B	-	2 - 54
6	ALEEA CABANEI	D		
7	ALEEA FLORILOR	D		
8	ALEEA PĂDURII	D		
9	ALEEA PARCULUI	D		
10	ALEEA PRUNULUI	D		
11	ANA IPĂTESCU	C	1 - 9	2 - 18
12	APRODU PURICE	D		
13	AVRAM IANCU	A	1 - 7	-
14	AVRAM IANCU	B	9 - 37	2 - 12
15	AVRAM IANCU	D	39 - 73A	14 - 48
16	BAȘEULUI	D		
17	BOTOȘANI	D		
18	CRIȘAN	B		
19	DOBROGEANU GHEREA	B		
20	DOCTOR CIUCĂ	A	1 - 17	2 - 24
21	DR. MARINESCU	B		
22	EMIL GALAN	D		
23	ETERNITĂȚII	B		6 - 12
24	ETERNITĂȚII	D	1 - 11	2 - 4
25	FRUNTAȘ GHE. LĂPUȚNEANU	D		
26	FUNDĂTURA DOBROGEANU GH. GHEREA	D		
27	FUNDĂTURA GH. ASACHI	C		
28	FUNDĂTURA GRĂDINII	D		
29	FUNDĂTURA PETRICANI	D		
30	GEORGE ENESCU	D		
31	GH. ASACHI	B	1 - 41	2 - 52
32	GH. ASACHI	C	41 - 57	
33	GH. ASACHI	D	59 - 81	54 - 94
34	GH. DOJA	C	1 - 11	2 - 10
35	GH. DOJA	D	13 - 23	12

36	INDEPENDENȚEI	A	1 - 21	
37	INDEPENDENȚEI	B	-	2 - 18
38	ION CREANGĂ	D		
39	ION PILLAT	C		
40	ISLAZULUI	D		
41	IZVOARELOR	D		
42	LILIACULUI	D		
43	LIVEZII	B	1 - 7	2 - 8
44	LIVEZII	D	9 - 25	10 - 72
45	LUPTA NOASTRĂ	C		
46	M. EMINESCU	D		
47	M. KOGĂLNICEANU	B	1 - 23	
48	M. KOGĂLNICEANU	D	-	2 - 24
49	M. SADOVEANU	D		
50	M. VITEAZU	D		
51	MEDIC SLT. ALEXANDRU VIȚEANU	D		
52	MIHAIL SORBU	D		
53	MIORIȚEI	D		
54	MIRON COSTIN	D		
55	MOVILEI	D		
56	N. BĂLCESCU	C		
57	N. IORGA	A	-	2 - 4
58	N. IORGA	B	1 - 13	6
59	NUCILOR	D		
60	OBORULUI	D		
61	OCTAV BĂNCILĂ	C		
62	OCTAV BĂNCILĂ	D	5 - 33	2 - 8
63	OCTAV ONICESCU	D		
64	PETRICANI	D		
65	PIEȚII	D		
66	RĂCHIȚI	D		
67	REGELE FERDINAND	D		
68	REGINA MARIA	D		
69	ROMANIȚEI	D	9 - 25	-
70	ROZELOR	B		
71	SALCĂMILOR	D		
72	ȘESULUI	D		
73	SG. MAJ. TEODORESCU	D		
74	SIMION BĂRNUȚIU	C		
75	SLT. FILIPESCU	B	1 - 2	4 - 6
76	SLT. FILIPESCU	C	3 - 31	6A - 28
77	SLT. STROE BUICAN	D		
78	SOCULUI	D		
79	STADIONULUI	B		
80	ȘTEFAN CEL MARE	B	1 - 15	2 - 28

Strict pentru uzul birourilor notariale

81	ȘTEFAN CEL MARE	C	17 - 75	30 - 78
82	ȘTEFAN CEL MARE	D	77 - 107A	80 - 128
83	ȘTEFAN LUCHIAN	B	1A - 2	2 - 4
84	T. VLADIMIRESCU	B	1 - 35	2 - 16
85	T. VLADIMIRESCU	D	37 - 75	18 - 48
86	TEILOR	B		
87	TRANDAFIRILOR	C		
88	UZINEI	B		
89	V. ALEXANDRI	C		
90	VIIILOR	D		
91	VIȘINULUI	D		
92	ZORILOR	B		



SĂVENI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	650	716	586
	suprafața utilă > 50 mp	586	650	521

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 - 2015				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.550	1.670	1.371
	suprafața utilă > 50 mp	1.431	1.550	1.312

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2015 - 2020				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.875	2.019	1.660
	suprafața utilă > 50 mp	1.732	1.875	1.587

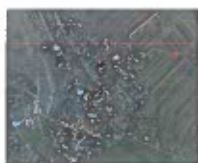


SĂVENI

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2020							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTEREDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.031	1.407	2.187	1.563	1.797	1.174
	suprafața utilă > 50 mp	1.876	1.251	2.031	1.407	1.718	1.093

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021)



SĂVENI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	1.183	1.478	591	444	887	1.183	444	296

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 -2015								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	2.069	2.365	1.183	1.035	1.773	2.069	1.035	887



SĂVENI

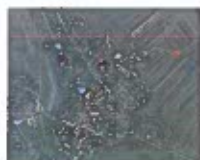
SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 -2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	2.284	2.611	1.306	1.142	1.958	2.284	1.142	979

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2020								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	2.513	2.872	1.436	1.256	2.153	2.513	1.256	1.077

NOTĂ

pentru lipsa unor categorii de instalații funcționale și utilități, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată, după cum urmează :

- ▶ instalații electrice 3%
- ▶ instalații sanitare 6%
- ▶ instalații de încălzire 7%



SĂVENI

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	271	216	136	54
1970 - 1990	379	325	271	82
1991 - 2000	434	379	325	109
2001 - 2010	776	536	477	163
2011 - 2015	1.351	827	677	300
2016 - 2020	1.487	909	744	331
2021	1.636	1.000	818	364

ANEXE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	27
1970 - 1990	109	82	82	44
1991 - 2000	136	109	109	54
2001 - 2010	325	136	136	82
2011 - 2015	397	199	171	114
2016 - 2020	437	219	188	125
2021	481	241	207	138



SĂVENI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300$ mp	$300 \text{ mp} < S \leq 700$ mp	$S > 700$ mp
A	63,7	51,4	40,2
B	58,1	46,9	36,9
C	52,5	42,5	33,5
D	48	38	30,2

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
				LEI/MP
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	22,30	19,00	17,90	16,80
Teren livadă / teren vie	12,30	10,10	10,10	10,10
Teren pășune / fâneată	4,50	4,50	4,50	4,50
Teren neproductiv	1,10	1,10	1,10	1,10
Teren pădure / lizieră	3,40	3,40	3,40	3,40
Bălți / iazuri	3,40	3,40	3,40	3,40

TEREN EXTRAVILAN		
		LEI/MP
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE	
Teren curți construcții	4,00	
Teren arabil / livadă / vie	1,40	
Teren pășune / fâneată	1,10	
Teren neproductiv	0,50	
Teren pădure / lizieră	1,40	
Bălți / iazuri	0,90	



SĂVENI

MEDIUL RURAL				
LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	27
1970 - 1990	109	82	82	54
1991 - 2000	163	109	109	82
2001 - 2010	417	178	149	109
2011 - 2015	752	272	206	143
2016 - 2020	827	299	226	158
2021	910	329	249	174

ANEXE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	34	27	15
1970 - 1990	66	54	44	22
1991 - 2000	96	66	54	27
2001 - 2010	271	82	66	34
2011 - 2015	314	114	86	46
2016 - 2020	345	125	95	50
2021	380	138	105	55



SĂVENI

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	407	540	625	688	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	540	813	940	1.034
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	271	407	469	516
	AGROINDUSTRIALE	136	271	314	345

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	6,56	arabil	1,12
arabil / grădină	3,22	livadă / vie	1,41
livadă / vie	1,67	pășune / fâneață	0,84
pășune / fâneață	1,29	neproductiv	0,64
neproductiv	1,03	pădure / lizieră	1,41
pădure / lizieră	1,93	bălți / iazuri	0,64
bălți / iazuri	1,03		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
suprafața utilă ≤ 50 mp	540	599	480
suprafața utilă > 50 mp	480	540	419

ȘTEFĂNEȘTI





ȘTEFĂNEȘTI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTEREDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	975	1.138	812
	suprafața utilă > 50 mp	812	975	650

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTEREDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN EULEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.073	965	1.252	1.127	894	804
	suprafața utilă > 50 mp	975	877	1.170	1.053	780	702

NOTĂ :

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (247 lei/mp terasă, la un curs de 4,9490 lei/euro, din 24.12.2021)



ȘTEFĂNEȘTI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	506	806	239	90	460	732	217	82

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2001 -2015								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	557	886	262	99	506	806	239	90



ȘTEFĂNEȘTI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2016 - prezent								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE			ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE	INDUSTRIALE ȘI EDILITARE		
COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	COMERCIALE		INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGROINDUSTRIALE	
ORICE ZONĂ	674	1.072	317	120	613	975	289	109

NOTĂ

pentru lipsa unor categorii de instalații funcționale și utilități, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată, după cum urmează :

- ▶ instalații electrice 3%
- ▶ instalații sanitare 6%
- ▶ instalații de încălzire 7%



ȘTEFĂNEȘTI

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	130	99	78	64
1970 -1990	196	163	130	99
1991 - 2000	260	196	163	130
2001 - 2010	644	359	286	163
2011 - 2015	1.066	493	410	238
2016 - 2020	1.172	542	451	262
2021	1.289	596	496	288

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	72	48	37	24
1970 -1990	90	72	60	29
1991 - 2000	119	90	72	37
2001 - 2010	328	119	90	48
2011 - 2015	377	158	125	63
2016 - 2020	458	192	153	76
2021	504	211	168	84



ȘTEFĂNEȘTI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300$ mp	$300 \text{ mp} < S \leq 700$ mp	$S > 700$ mp
A	30	27	25
B	27	25	22
C	25	22	19
D	22	19	17

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
				LEI/MP
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	12,30	11,20	10,10	8,90
Teren livadă / teren vie	6,70	5,60	5,60	5,60
Teren pășune / fâneată	3,40	3,40	3,40	3,40
Teren neproductiv	1,10	1,10	1,10	1,10
Teren pădure / lizieră	2,20	2,20	2,20	2,20
Bălți / iazuri	2,20	2,20	2,20	2,20

TEREN EXTRAVILAN		
		LEI/MP
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE	
Teren curți construcții	1,80	
Teren arabil / livadă / vie	2,32	
Teren pășune / fâneată	1,80	
Teren neproductiv	1,03	
Teren pădure / lizieră	2,32	
Bălți / iazuri	1,29	



ȘTEFĂNEȘTI

MEDIUL RURAL

LOCUIȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	82	66	54	27
1970 -1990	109	82	82	54
1991 - 2000	163	109	109	82
2001 - 2010	417	178	149	109
2011 - 2015	752	272	206	143
2016 - 2020	827	299	226	158
2021	910	329	249	174

ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	34	27	15
1970 -1990	66	54	44	22
1991 - 2000	96	67	54	27
2001 - 2010	271	82	66	34
2011 - 2015	314	114	86	46
2016 - 2020	345	125	95	50
2021	380	138	105	55



ȘTEFĂNEȘTI

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd					
destinație	construite :				
	înainte de anul 2000	2001 -2015	2016 - 2020	2021	
ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL CULTURALE - CAS	407	540	625	688	
INDUSTRIALE ȘI EDILITARE - CIE	COMERCIALE	540	813	940	1.034
	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	271	407	469	516
	AGROINDUSTRIALE	136	271	314	345

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	6,60	arabil	1,10
arabil / grădină	3,20	livadă / vie	1,50
livadă / vie	1,70	pășune / fâneață	0,90
pășune / fâneață	1,20	neproductiv	0,80
neproductiv	1,00	pădure / lizieră	1,50
pădure / lizieră	1,90	bălți / iazuri	0,80
bălți / iazuri	1,00		0,00

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
suprafața utilă ≤ 50 mp	536	594	477
suprafața utilă > 50 mp	477	536	416