



C.P. 16 – 162, 062510 –  
BUCURESTI

tel. 021.4113617, fax 021.4114280

e-mail: [office@matrixrom.ro](mailto:office@matrixrom.ro), [www.matrixrom.ro](http://www.matrixrom.ro)

## **Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe**

**- procentual și valoric –**

### **CUPRINS**

- Fișa nr. 1 Costuri și ponderi la lucrări de locuințe P + 3, P + 4, P + 8, P + 10, pe mpSu – fără magazine la parter
- Fișa nr. 2 Bloc de locuințe uzuale P + 3 fără magazine la parter, demisol nelocuibil (+boxe), 2 scări, 32 apartamente cu 2 și 3 camere, toate facilitățile, structura din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrala termica proprie, fără ascensor
- Fișa nr. 3 Bloc de locuințe uzuale P +4 fără magazine la parter, demisol nelocuibil (+boxe), 2 scări, 40 apartamente, toate facilitățile, structura din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrala termica proprie, fără ascensor
- Fișa nr. 4 Bloc de locuințe uzuale P +8 fără magazine la parter, demisol nelocuibil (+boxe), 2 scări, 72 apartamente cu 2 și 3 camere, toate facilitățile, structura din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrala termica proprie, ascensor

- Fișa nr. 5 Bloc de locuințe uzuale P +10 fără magazine la parter, demisol nelocuibil (+boxe), 2 scări, 88 apartamente cu 2 și 3 camere, toate facilitățile, structura din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrala termica proprie, ascensor
- Fișa nr.6 Costuri și ponderi la lucrări de locuințe construite pentru viitoare magazine la parter P + 3, P + 4, P + 8, P + 10, pe mpSu
- Fișa nr. 7 Parter de bloc de locuit P+3 construit în vederea amenajării ca spațiu comercial, toate facilitățile și finisaje minimale
- Fișa nr. 8 Parter de bloc de locuit P+4 construit în vederea amenajării ca spațiu comercial, toate facilitățile și finisaje minimale
- Fișa nr. 9 Parter de bloc de locuit P+8 construit în vederea amenajării ca spațiu comercial, toate facilitățile și finisaje minimale
- Fișa nr. 10 Parter de bloc de locuit P+10 construit în vederea amenajării ca spațiu comercial, toate facilitățile și finisaje minimale
- Fișa nr.11 Costuri de amenajare suplimentară în lei/mpAu a magazinelor, pentru dotare specifică, situate la parterul blocurilor de locuințe
- Fișa nr. 12 Bloc de locuințe confort sporit P+3 plus demisol nelocuibil (centrală termică+boxe), o scară, 8 apartamente plus 2 apartamente la mansardă, toate facilitățile, structură din beton armat, acoperiș șarpantă, țiglă
- Fișa nr. 13 Bloc de locuințe confort sporit P+4 plus demisol nelocuibil (centrală termică+boxe), o scară, 10 apartamente, toate facilitățile, structură din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrală gaze, proprie

- Fișa nr. 14 Bloc de locuințe confort sporit P+10 plus demisol nelocuibil (centrală termică+boxe), o scară, 22 apartamente, toate facilitățile, structură din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrală gaze, proprie, ascensor
- Fișa nr. 15 Bloc de locuințe confort mediu P+2 cu unul-două apartamente pe nivel, demisol nelocuibil, structură din beton armat, terasă din beton armat, toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe
- Fișa nr. 16 Bloc de locuințe confort mediu P+2 cu un apartament pe nivel, demisol nelocuibil, structură din beton armat, terasă din beton armat, toate facilitățile, centrală termică proprie la demisol
- Fișa nr. 17 Bloc de locuințe confort mediu P+2 cu un apartament pe nivel, demisol nelocuibil, structură din beton armat, acoperiș șarpantă, învelitoare tablă, încălzire cu sobă cu gaz
- Fișa nr. 18 Bloc de locuințe confort mediu P+2 cu un apartament pe nivel, demisol nelocuibil, structură din beton armat, acoperiș șarpantă, învelitoare tablă, încălzire centrală gaze proprie
- Fișa nr. 19 Locuință individuală modernă, parter+un etaj, confort sporit, pentru 4-6 persoane, în ansamblu de vile, având 3 dormitoare, 2 camere de baie, un grup sanitar suplimentar, un living spațios, o bucătărie, un loc de luat masa și dependențe. Structura este din beton armat și zidărie din cărămidă, acoperișul este din terasă circulabilă, izolații, finisaje și instalații moderne. Locuința este bransată la toate utilitățile, încălzirea se face cu centrală termică cu tiraj forțat și corpuri de încălzire din oțel. Toate materialele utilizate sunt de cea mai bună calitate
- Fișa nr. 20 Locuinta individuala moderna alcatuita din parter si etaj mansardat pentru 6 perosane, in zona turistica

avand 3 dormitoare, 2 camere de baie, un grup sanitar suplimentar, un living spatios, o bucatarie si un loc de luat masa si dependinte. Zidarie din caramida, stalpi, plansee, centuri din beton armat, invelitoare din tigla ceramica pe sarpanta din lemn, finisaje de cea mai buna calitate, alimentarea cu apa din put propriu, deversarea apelor uzate in fosa septica vidanjabila, racordata la electricitate si gaze, centrala termica cu tiraj fortat, calorifere din otel, materiale de instalatii moderne, de cea mai buna calitate

- Fișa nr. 21 Locuințe uzuale tip vilă locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planșeu din beton armat, terasă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe
- Fișa nr. 22 Locuințe uzuale tip vilă , locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planșeu din beton armat, acoperiș șarpantă tablă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe
- Fișa nr. 23 Locuințe uzuale tip vilă locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planșeu din beton armat, terasă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire centrală termică gaze proprie
- Fișa nr. 24 Locuințe uzuale tip vilă parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planșeu din beton armat, acoperiș șarpantă, tablă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire centrală termică gaze proprie
- Fișa nr. 25 Locuințe uzuale tip vilă parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planșeu din beton armat, terasă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire centrală termică gaze
- Fișa nr. 26 Vilă de lux parter + 1 etaj + demisol parțial locuibil, finisaje și instalații cu materiale de calitate superioară, structură de beton armat, terasă din beton armat, zidărie din cărămidă, încălzire cu gaze la sobă

- Fișa nr. 27 Bloc de locuințe uzuale P+7, cu magazine la parter, subsol nelocuibil (termoficare), etaj 8 parțial (spații comune), terasă parțial circulabilă, 4 apartamente pe palier (2 apartamente cu 2 camere și 2 apartamente cu 3 camere, total 28 apartamente: ascensor. Evaluare făcută după efectuarea lucrărilor de reabilitare termică. Valorile sunt numai pentru mp de apartament
- Fișa nr. 28 Vilă de lux parter + 1 etaj + demisol parțial locuibil, finisaje și instalații cu materiale de calitate superioară, structură de beton armat și zidării, șarpantă, învelitoare țiglă, încălzire cu gaze la sobă
- Fișa nr. 29 Vilă de lux parter + 1 etaj cu garaj de o mașină, structură de beton armat total (fundații, planșee, pereți, terasă) cu izolații speciale exterioare ale fațadelor și cu multe îmbunătățiri speciale
- Fișa nr. 30 Vilă de lux parter și etaj , cu o foarte mare suprafață vitrată, plan foarte liber modern cu ziduri sau elemente de structură reduse interior, fundații și planșee din beton armat, finisaje superioare, planșee și terasă beton armat, încălzire (prin centrală termică cu rezervor gaze sau combustibil ușor)
- Fișa nr. 31 Imobil de tip vilă multietajat de mare lux, cu 2 subsoluri, la care se aplică o structură metalică rigidă; precum și zidării înrămate în profile metalice, cu structură din cadre de beton cu armătură rigidă. Clădirea are unele îmbunătățiri și anexe, (ascensor, aer condiționat, etc) învelitoarea este de tip terasă, încălzire cu centrală termică proprie cu gaze
- Fișa nr. 32 Vilă de lux parter + 1 etaj + demisol parțial locuibil, finisaje și instalații cu materiale de calitate superioară, structură de beton armat și zidării, șarpantă, învelitoare tablă zincată, încălzire centrală proprie

- Fișa nr. 33 Vilă de lux parter + 1 etaj + demisol parțial locuibil, finisaje și instalații cu materiale de calitate superioară, structură de beton armat și zidării, șarpantă, învelitoare țiglă, încălzire centrală proprie
- Fișa nr. 34 Locuință modestă în mediu urban construită din cărămidă, cu planșee din beton armat, pivniță, acoperiș cu șarpantă și învelitoare tablă zincată, racordată la toate facilitățile, încălzire cu sobe cu gaz
- Fișa nr. 35 Locuință individuală în mediu urban, confort sporit, având toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe. învelitoare tablă, planșeu din beton armat, beci
- Fișa nr. 36 Locuință individuală în mediu urban, confort sporit, având centrală termică proprie, beci, învelitoare tablă zincată, zidărie cărămidă, planșee din beton armat, toate facilitățile
- Fișa nr. 37 Locuinta individuala moderna, parter, confort mediu, pentru 3-4 persoane, in zona turistica, teren plan, avand 2 dormitoare, 1 camera de baie, un grup sanitar suplimentar, un living spatios, o bucatarie, un loc de luat masa si un garaj pentru un autoturism. Zidarie din caramida, stalpi, plansee, centuri din beton armat, invelitoare din tigla metalica pe sarpanta din lemn, finisaje de cea mai buna calitate, alimentarea cu apa din put propriu, deversarea apelor uzate in fosa septica vidanjabila, racordata la electricitate si gaze, centrala termica cu tiraj fortat, calorifere din otel, materiale de instalatii moderne, de cea mai buna calitate
- Fișa nr. 38 Locuinta moderna in vila cuplata parter+etaj+etaj mansardat, pentru 5-8 persoane, in ansamblu de vile avand 4 dormitoare, 3 camere de baie, un grup sanitar suplimentar, un living spatios, o bucatarie cu loc de luat masa si dependinte, o camera birou, spatiu caruia poate sa i se dea diferite utilizari la mansarda, garaj,

terase si balcoane. Structura de rezistenta, comuna pentru cele 2 locuinte, este alcatuita din cadre, stalpi si plansee de beton armat, caramida porotherm, invelitoare din tigla metalica pe sarpanta de lemn. Locuinta este bransata la toate utilitatile, incalzirea cu centrala termica gaze si calorifere de aluminiu

- Fişa nr. 39 Costul instalațiilor sanitare interioare (variante de echipare) la locuințe parter echipate cu obiecte indigene
- Fişa nr. 40 Costul instalațiilor interioare la locuințe parter echipate cu obiecte din import
- Fişa nr. 41 Costul instalațiilor sanitare interioare (variante de echipare) la locuințe parter + demisol + etaj, echipate cu obiecte indigene
- Fişa nr. 42 Costul instalațiilor sanitare interioare (variante de echipare) la locuințe parter + demisol + etaj, echipate cu obiecte din import
- Fişa nr.43 Instalații de canalizare și branșament la rețeaua de apă potabilă pe 10 ml
- Fişa nr. 44 Locuință cu confort îmbunătățit în mediu rural P+1+beci, racordată la electricitate, încălzire cu lemne, apă și canalizare proprii, acoperiș șarpantă, învelitoare tablă zincată, planșee din beton armat
- Fişa nr. 45 Locuință cu confort mediu în mediu rural P+1+beci, fără alte facilități în afara racordării la electricitate, încălzire sobe cu lemne, planșeu din beton armat
- Fişa nr. 46 Locuință construită în mediu rural având parterul din zidărie de cărămidă și etajul din lemn, fără alte facilități în afară de electricitate, pivniță, învelitoare cu tablă zincată

- Fișa nr. 47 Locuință parter+etaj construită din lemn, în mediu rural, având beci din zidărie, fără alte facilități în afară de electricitate, planșeul peste beci placă din beton armat, acoperiș șindrilă
- Fișa nr. 48 Locuință de lux construită în mediu rural având parter + 1 etaj + beci. Zidărie cărămidă, planșee din beton armat, racordată la electricitate având restul facilităților proprii, șarpantă, țiglă, centrală termică
- Fișa nr. 49 Locuință de lux construită în mediu rural având parter + 1 etaj + beci. Zidărie cărămidă, planșee din beton armat, racordată la electricitate având restul facilităților proprii, șarpantă, țiglă, încălzire sobe cu gaz
- Fișa nr. 50 Locuință de lux construită în mediu rural având toate facilitățile mai puțin gaze - încălzire sobe cu lemne. Zidărie cărămidă, planșee beton armat, învelitoare tablă zincată, beci
- Fișa nr. 51 Locuință cu confort îmbunătățit în mediu rural, racordată la electricitate, încălzire cu lemne, apă și canalizare proprii, acoperiș șarpantă, învelitoare tablă zincată, planșeul din beton armat
- Fișa nr. 52 Locuință construită din lemn, în mediu rural, fără alte facilități în afară de electricitate. Acoperiș șindrilă
- Fișa nr. 53 Locuință construită din lemn, în mediu rural, cu zidărie din chirpici, racordată la electricitate, fără alte facilități planșeul din lemn, învelitoare din tablă zincată
- Fișa nr. 54 Locuință modestă în mediu rural cu ziduri din paiantă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeul din lemn, învelitoare din tablă zincată



- Fișa nr. 55 Locuință modestă în mediu rural cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată
- Fișa nr. 56 Locuință modestă din blocheți din beton simplu turnați la fața locului, în mediu rural, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată
- Fișa nr. 57 Dependință din paiantă cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci
- Fișa nr. 58 Magazie din scândură pe schelet din lemn rotund, pereți din scândură brută, învelitoare din carton asfaltat cu șarpantă simplă (la mp)
- Fișa nr. 59 Dependință din zidărie, pe o fundație ușoară din beton, șarpantă simplă, tăvănuială din scânduri brute, învelitoare din tablă neagră (la mp), cu o zidărie de jumătate de cărămidă
- Fișa nr. 60 Dependință din zidărie, pe o fundație ușoară din beton, șarpantă simplă, tăvănuială din scânduri brute, învelitoare din tablă neagră (la mp), cu o zidărie de o cărămidă
- Fișa nr. 61 Depozit de mărfuri industriale, structură mixtă - metal - zidărie din cărămidă - beton armat, tâmplărie metalică, finisaje superioare, înălțimea de 5,00 m, fără pod rulant
- Fișa nr. 62 Unitate de producție aparate electronice, clădire parter + etaj, structura din cadre de BCA, zidărie exterioară din BCA, zidărie interioară din cărămidă, finisaje minimale, încălzire cu sobe cu gaze, fără subsol
- Fișa nr. 63 Magazin modern pentru produse industriale, parter, subsol și etaj parțiale, preponderent structură metalică

cu suprafețe mari vitrate la spațiile de vânzare și birouri, racordare edilitară, încălzire electrică

- Fișa nr. 64 Construcție modernă pentru birouri, având parter, 2 subsoluri și 5 etaje, cu garaje și spații tehnice la subsoluri și spații publice la parter (magazin, restaurant, etc.). Structura mixtă din beton armat și profile metalice. Închideri cu pereți cortină și placări exterioare cu granit. Finisaje superioare și instalații moderne
- Fișa nr. 65 Construcție pentru birouri 2S + P + 10 etaje, pereți cortina din aluminiu cu geam termopan, structura mixtă din beton armat și profile metalice. Fundație realizată în incintă de coloane forate secante, 1 scară, 2 lifturi
- Fișa nr. 66 Hală metalică modulabilă și demontabilă cu pereți și acoperiș din panouri termoizolate cu vată minerală, luminatoare din policarbonat, pardoseală din beton simplu, o ușă metalică mare (3x3 m) și 2 uși normale
- Fișa nr. 67 Hală industrială din elemente prefabricate din beton armat și beton precomprimat, parter, o singură travee, acoperiș prefabricat tip cheson 1.5x6 m, închidere perimetrală BCA, termoizolare, acoperș cu vată minerală și pereși cu polistiren, tâmplărie aluminiu, geamuri termopan, racordare la apă și canalizare și la energia electrică, încălzire cu aeroterme, spațiul de birouri și sanitar, fără pod rulant
- Fișa nr. 68 Tabel sinoptic pentru evaluarea globală a terenurilor - valoare medie în lei la terenuri și construcții în mediul rural și București, în vederea evaluării rapide a construcțiilor la care există aferență și o suprafață de teren al cărei cost se adună la cel al locuinței
- Fișa nr.69 TERENURI RURALE

- Fișa nr.70 Terenuri pe șosele de acces în București
- Fișa nr. 71 TERENURI (la valori medii informative)  
la loturi medii ÎN BUCUREȘTI
- Fișa nr. 72 Exemplu de calcul nr. 1
- Fișa nr. 73 Exemplu de calcul nr. 2
- Fișa nr. 74 Exemplu de calcul nr. 3
- Fișa nr. 75 Exemplu de calcul nr. 4
- Fișa nr. 76 Exemplu de calcul nr. 5
- Fișa nr. 77 Exemplu de calcul nr. 6
- Fișa nr.78 Tabel cu metodologia simplificată de modificare  
înlocuire sau scoatere de pe fișa imobilului în cauză,  
a unor elemente constitutive