

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian  
Str. Fraternitatii nr. 12 Tel 0722374564

Anexa nr. 1

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul Focsani, in  
anul 2019 (atentie! preturile sunt exprimate in euro)

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona A	110
2	Zona B	60
3	Zona C	35
4	Zona D Focsani (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan)	20
	Zona D Cartier Mindresti	12
	Zona D - terenuri fara utilita ti, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ.	8
5	Drumuri de acces create prin lotiza re in cartiere noi si terenuri neconstruite din zona COMAT.	5

Anexa nr. 2

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul Adjud, in anul 2019

Nr. crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.	
1	Zona A	35	
2	Zona B	20	
3	Zona C	12	
4	Zona D	9 (cu exceptia terenurilor neconstru- ite din zona CCH = 4)	
	Zona D terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ.	7	
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	4	
6	Adjudul Vechi, Burcioaia, Siscani.	Zona cen trala 4,5	Zona peri ferica si teren atras 1,5
7	Drumuri de acces, create prin lotizare in cartiere noi - din sate.	1,1	

## Anexa nr. 3

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul orasului Odobesti,  
in anul 2019

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala (zona A fiscala)	20
2	Zona mediana (zona B fiscala)	12
3	Zona periferica(C,D fiscala)	10
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	7
5	Cartier Unirea (mai putin noul cartier rezidential unde val. = 8 euro)	4
6	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	3

## Anexa nr.4

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul orasului Panciu,  
in anul 2019

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala(zona A fiscala)	20
2	Zona mediana (zona B fiscala)	12
3	Zona periferica(zona C, D fiscala)	10
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	7
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	4
6	Satele aferente orasului Panciu	Zona cen trala 4 Zona peri ferica si teren atras 3
7	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi din sate.	2

Anexa nr.5

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele orasului  
Marasesti, in anul 2019

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.	
1	Zona centrala(zona A fiscala)	10	
2	Zona mediana (zona B fiscala)	7	
3	Zona periferica(zona C, D fiscala)	3,5	
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	2,5	
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	1,5	
6	Satele aferente orasuli Marasesti	Zona cen trala 2,5	Zona peri ferica si atrase 2
7	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	1,2	

Anexa nr. 6

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor limitrofe  
Municipiului Focsani, in anul 2019 (euro/mp.)

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Denumirea zonei	Val. de circul.	Denumirea zonei	Val. de circul.
1	Cimpineanca	Zona centr.	11	Zona centr.	5
		Zona perif si rezidentiala noua	9	Zona perif. si terenuri atrase	2,0
		Terenuri atrase.	4,5		
		Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	3		

2	Golesti	Zona centr.	12	Zona centr.	12	
		Zona perif. si rezidentiala noua	9	Zona perif. si terenuri atrase	7	
		Terenuri atrase	7	–	–	
		Drumuri de acces create prin lotizare	3		3	
3	Com. Vinatori sat Vinatori	Zona centr.	10	Zona centr.	3	
		Zona perif. si atrase	7	Zona perif. si atrase.	2	
	Com. Vinatori sat Jorasti	Zona centr.	7,5	Drumuri de acces create prin lotizare	1,5	
		Zona perif. si atrase	4			
	Com. Vinatori sat Petresti	Zona centr. si la padure	15	(datele de mai sus sunt ptr. satele: Balta Ratei, Mircestii Noi, Mircestii Vechi, Radulesti)		
		Zona perif. si atrase	7			
Drumuri de acces create prin lotizare		3				

#### Anexa nr. 7

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei turistice a judetului Vrancea, in anul 2019, (euro/mp.)

Nr. crt	Denum comunei	Denum sate	Sate componente			Celelalte sate (Coza)			
			Zona de vile si atrase e/mp	Zona centrala de sat euro/mp	Zona perif. sat euro/mp.	Zona centr. euro/mp.	Zona med. euro/mp.	Zona perif. si atrase euro/	
1	Tulnici	Gresu, Lepsa	14	7	4	3	2	1,0	
		Tulnici	5	4	2				
2	Soveja	Dragosloveni	Zona centr.	Zona mediana	Zona perif. si atr	(Rucarenii)	5	4,5	4
			10	8	6				
3	Drumuri de acces create prin lotizare in satele comunelor: Tulnici ( cu exceptia satului Coza) si Soveja.							2	

## Anexa nr. 8

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele situate in zona colinara de nord a judetului Vrancea, in anul 2019 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan	Terenuri atrase in intravilan.	Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.
1	Boghesti	2	1	1,5	0,5
2	Corbita	2	1	1,5	0,5
3	Homocea	3	1,5	2	0,8
4	Ploscuteni	3	1	1,5	0,5
5	Tanasoia	2,2	1	1,5	0,5

## Anexa nr. 9

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de podgorie a judetului, in anul 2019 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.	Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.
1	Bolotesti	4,5	2	2,5	1,0
2	Bordesti	3	1,5	3	1
3	Brosteni	3,5	1,5	2	1,0
4	Cirlige	4	2,5	3	1,5
5	Cotesti	4,2	2,5	3,5	1,5
6	Dumbraveni	4	2,5	3	1,5
7	Jaristea	4	2,5	3	1,5
8	Movilita	3,5	2,5	2,5	2
9	Obrejita	4	2	-	-
10	Paunesti	3,5	2	2,3	1,7
11	Popesti	4	2	3	1,5
12	Ruginesti	3,5	2	2	1,5
13	Sl. Bradului	3	2	3	1
14	Straoane	4	2,5	2,5	2
15	Timboesti	4	2,5	2,5	1,5
16	Tifesti	4	2,5	2,5	1,5
17	Urechesti	4,2	2,5	-	-
18	Virtescoiu	4	2	2,5	2

Anexa nr. 10

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de ses a judetului, in anul 2019 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan	Terenuri existente in intravilan	Terenuri atrase in intravilan
1	Balesti	2,5	1	-	-
2	Biliesti	4	1,5	-	-
3	Ciorasti	3	1,4	1,8	1
4	Garoafa	4,5	2,5	2,5	1
5	Gologanu	3,8	2	-	-
6	Gugesti	4,5	2	3	2
7	Maicanesti	3	2	2,5	1
8	Milcovul	4	2	4	2,5
9	Nanesti	2,8	1	1,7	0,8
10	Pufesti	3	1,5	2	0,8
11	Rastoaca	4,4	2	-	-
12	Sihlea	3,5	1,5	2,2	1
13	Sl. Ciorasti	4	1,5	2	1
14	Suraia	3,7	1,5	-	-
15	Tataranu	3	1,5	2,2	1
16	Vulturu	3,8	2	2,5	1

Anexa nr.11

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor din zona de munte a judetului, in anul 2019 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta			Celelalte sate		
		Terenuri existente in intravilan.		Terenuri atrase in intravilan	Terenuri existente in intravilan		Terenuri atrase in intravilan
		A caror supraf. sunt mai mici de 1500 mp.	Pentru diferenta ce depaseste 1500 mp.		Supraf. mai mici de 1500 mp	Pentru difer. ce depases 1500 mp.	
1	Andreiasu	2,2	0,6	1,5	1,5	0,5	0,8
2	Birsesti	2,5	0,8	2,0	2	0,6	1
3	Chiojdeni	1,5	0,5	1	1	0,3	0,4
4	Cimpuri	3,5	1,0	2,5	2,5	0,8	1,5

5	Dumitresti	2,5	0,8	1	1	0,3	0,4
6	Fitionesti	3,5	1,0	2,5	2,5	0,8	1,5
7	Gura Calitei	1,5	0,5	1	1	0,3	0,5
8	Jitia	1,5	0,5	1	1	0,3	0,5
9	Mera	2,5	0,8	1,5	2	0,6	1
10	Naruja	2,5	0,8	1,5	1,5	0,6	0,8
11	Negrilesti	2,5	0,8	1,5	-		-
12	Nereju	1,8	0,5	1	1	0,3	1
13	Nistoresti	1,5	0,5	1	1	0,3	1
14	Paltin	1,5	0,5	1	1	0,3	0,5
15	Paulesti	1,5	0,5	1	1,3	0,4	1
16	Poiana Cristei	2	0,6	1	1,5	0,3	0,5
17	Racoasa	3,5	1,0	2,5	2,5	0,8	0,8
18	Reghiu	2	0,6	1	1,5	0,3	0,5
19	Spulber	1,5	0,5	1	1	0,3	1
20	Vidra	3,5	1,2	2	2	0,6	1
21	Valea Sarii	3	1,0	1,5	2	0,5	1
22	Vintileasca	1,5	0,5	1	1	0,3	0,4
23	Vizantea Livezi	2,5	0,8	2	1,5	0,4	1
24	Vrincioaia	1,5	0,5	1	1	0,3	0,5

Nota: Terenurile incadrate in zona centrala a localitatii sunt acele terenuri care dispun de cele mai multe facilitati edilitar gospodaresti si socio – economice existente in localitate. Situatiile care fac exceptie, au fost mentionate in anexe.

Terenurile incadrate in zona periferca a localitatii dispun numai de o parte din facilitatile socio – economice si din retelele edilitare .

Terenurile atrase in intravilan prin PUG sau PUZ nu dispun de retele edilitare cu exceptia energiei electrice. Sunt situate in zona periferica a localitatii cu strazi nemodernizate.

Terenurile a caror front la strada este mai mic de 8 m., cele fara front la strada, terenurile cu forma triunghiulara, sau alte forme neregulate care conditioneaza amplasarea constructiilor, au o valoare de circulatie mai mica cu pana la 30% decat cele inscrise in anexele de mai sus.

In situatia in care un corp de proprietate (teren) este situat partial in intravilan si partial in extravilan, valoarea de circulatie totala se calculeaza ca suma a valorilor, rezultate prin multiplicarea suprafetelor respective cu valorile inscrise in anexele 1-11, pentru intravilan si cu valorile inscrise in anexa nr. 12, pentru extravilan .

In intravilanele din zona de munte, in unele cazuri, se regasesc suprafete mai mari decat cele necesare unei gospodarii (de cca 1500 mp.), suprafete situate partial pe panta si in consecinta neconstruibile, avand o valoare de circulatie mai mica. Din aceste considerente suprafata de 1500 mp. va fi evaluata folosind valorile din coloana “ A caror suprafete sunt mai mici de 1500 mp.” iar

diferenta de suprafeta ce depasete 1500 mp. va fi evaluata conform coloanei "Pentru diferenta ce depaseste 1500 mp." Prin insumare se obtine valoarea totala a terenului situat in intravilan.

*Valorile din anexe nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare, sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.*

Evaluator ing. ec.  
Diaconu Emilian



Evaluator funciar Diaconu Emilian  
Certificat absolvire Seria A nr. 0011833/8 01 1999  
Atestat prin Ordinul nr. 258/20 06 2002 al Ministerului  
Agriculturii ( publicat in Momit. Of. al României nr. 528/17 07 2002).  
Expert judiciar – Evaluarea proprietatii imobiliare Autorizatie 14346 Seria 5227.

## **STUDIU DE PIATA**

### **pentru stabilirea valorilor minime de circulatie ale terenurilor situate in intravilanul si extravilanul localitatilor administrativ teritoriale din judetul VRANCEA, in anul 2019.**

#### **CAPITOLUL I**

##### **Introducere**

Lucrarea se realizeaza de catre evaluator proprietati imobiliare Diaconu Emilian, la solicitarea Camerei Notarilor Publici Galati.

#### **CAPITOLUL II**

##### **Obiectivele si scopul Studiului de piata.**

###### **Obiective:**

Conform solicitarii beneficiarului, prezenta lucrare isi propune reactualizarea valorilor de tranzactie a terenurilor situate in unitatile administrativ teritoriale ale judetului Vrancea, pentru anul 2019, pe baza unui studiu de piata.

###### **Scop:**

Scopul "Studiului de piata" corespunde solicitarii beneficiarului: furnizarea unor informatii cu privire la valoarea minima de circulatie a terenurilor, care pot fi luate in considerare la stabilirea cuantumului taxelor si onorariilor notarilor publici din cadrul birourilor notariale si a altor situatii prevazute de legislatia in vigoare.

#### **CAPITOLUL III**

##### **Diagnostic juridic:**

Lucrarea este intocmita pentru uzul exclusiv al Birourilor Notariale. Valorile de circulatie stabilite in anexele la studiu, reprezinta valori minime pentru o anumita zona (fara a se lua in considerare exceptiile) si in consecinta ele nu pot fi folosite in alte expertize, pentru determinarea valorii de circulatie a unui anumit imobil.

#### **CAPITOLUL IV**

##### **Baza legala folosita:**

In scopul realizarii obiectivelor comandate a fost utilizat urmatorul material bibliografic:

- raportul de expertiza intocmit de ing. Diaconu Emilian in anul 2018 la comanda Camerei Notarilor Publici Galati;
- contractele de vanzare cumparare din anul 2018 inregistrate in evidenta fiscala la unele primarii;
- ofertele de vanzare si cumparare terenuri, publicate in ziarele locale ale judetului Vrancea si pe internet (inclusive cele publicate de catre Directia agricola Vrancea);
- ofertele de vanzare terenuri de la agentiile imobiliare ;
- oferte de vanzare nepublicate, dar cunoscute de salariatii unor primarii;
- rapoartele de evaluare terenuri, realizate de expert Diaconu Emilian, in ultimii ani in scopul instrainarii, impozitarii sau constituirii de garantii, la comanda diferitilor clienti;
- H.G. 1.546/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile si a celor forestiere;
- HG 118/2010 pentru aprobarea Metodologiei de achizitionare, prin cumparare, schimb sau donatie, de catre Regia Nationala a Padurilor, a terenurilor ce pot fi incluse in fondul forestier proprietate publica a statului;
- devizele pe categorii de lucrari pentru infiintarea si intretinerea plantatiilor de vie;
- redeventele incasate de unele primarii sau de ADS Bucuresti pentru concesionarea terenurilor.

## **CAPITOLUL V – PREMIZELE EVALUARII**

### **Ipoteze speciale si conditii limitative**

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatile nu sunt supuse nici unor restrictii sau limitări deosebite, restrictii contractuale, servituti, ipoteci, care ar putea influenta sau îngrădi dreptul de folosință al acestora. Evaluatorul a avut la dispozitie informatii de la consiliile locale din judet si informatii culese de la agentii imobiliari. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

#### ***Ipoteze :***

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile culese din teren si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare.

- Se presupune că titlurile de proprietate asupra terenurilor, ce va face obiectul taxarii, sunt valabile;

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea, nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase pe unele terenuri din județ;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existind posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Metoda comparațiilor de piață a fost aplicată pentru unitatea de măsură (mp) dar s-a avut în vedere întreaga proprietate (ca un tot). Aplicarea corectă a metodei ar implica utilizarea analizei pe perechi de date, metodă complexă care ar conduce la valori foarte apropiate de valoarea de piață.
- Aplicarea metodei de rentabilitate a fost făcută luând în considerare intervalul în care se situează аренда sau redevența pentru terenuri asemănătoare și rata de capitalizare calculată ca raport între prețul terenurilor din județ și valoarea venitului net pe unitatea de măsură ;

**Condiții limitative:**

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. *Valorile din anexe nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare, sunt invalide dacă sunt astfel utilizate ;*
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la

valorile determinate.

- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori,) nu pot fi puse la dispoziția altor experți, fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se vor folosi numai pentru scopul stabilit.

#### **Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.**

Obiectul evaluării îl constituie valoarea de piață a terenurilor situate în cadrul unităților administrative teritoriale ale județului.

#### **Scopul evaluării**

Scopul prezentului Studiu este furnizarea unor informații cu privire la valoarea minimă de circulație a terenurilor, (care în baza prevederilor Codului Fiscal, privind impozitul pe transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor), să poată fi luată în considerare la stabilirea cuantumului impozitelor și onorariilor notariilor publice din cadrul birourilor notariale.

#### **Clientul și destinatarul lucrării**

Prezentul “Studiu de piață” se adresează birourilor notariale.

#### **.Bazele evaluării**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate mai sus. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

#### **Sursele de informații**

Sursele care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost prezentate la capitolul “ Materialul documentar folosit”

## **CAPITOLUL VI - PREZENTAREA DATELOR**

### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **Descrierea pieței locale**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare și caracteristicile investitorilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor). Deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii. Este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale

si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea, structura si veniturile populatiei .

### **Echilibrul pietei**

La nivelul municipiilor dar si in judet nu se poate vorbi de o piatã imobiliarã functionalã în ceea ce priveste vanzari de imobile, piata pe care sã se efectueze tranzactii regulate si care sã poata oferi suficiente informatii în ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale acestui tip de imobile.

Se poate aprecia cã aceastã piatã este oarecum "turbulentã", nu este eficientã, iar influentele pe care le are mediul economic asupra acesteia sunt greu de cuantificat. Astfel, influenta modificãrilor cursului de schimb leu-euro sau a altor modificãri ale evolutiei economice nu se reflectã linear în evolutia pietei imobiliare care în unele perioade poate suferi chiar o scãdere în contextul în care leul se deprecieazã, cea mai importantã influentã fiind cea a stãrii economiei.

In aceste conditii, având în vedere si caracteristicile acestui tip de tranzactii, punctul de echilibru în care se întãlneste cererea cu oferta este dificil de apreciat, oferta în unele cazuri devansând cererea, in special pentru terenurile din intravilan. Piata proprietãtilor rezidentiale este mai echilibratã, oferta fiind mai aproape de cerere. O problemã care afecteazã echilibrul pietei este dificultatea finantãrii achizitiei de proprietãti imobiliare în actualele conditii când rata dobânzii este destul de ridicatã si in contextul financiar mondial actual. Aceasta se reflectã în valoarea si volumul tranzactiilor. In mod uzual, achizitia unor astfel de bunuri (proprietãti imobiliare) se face, datoritã valorii mari a acestora, prin institutii de finantare adecvate (ex. bãnci ipotecare) care adapteazã conditiile creditului la tipul de bunuri achizitionate.

## **CAPITOLUL VII**

### **Modul de desfasurare a lucrarii.**

Pentru aprecierea valorii actuale si a tendintei de tranzactionare a terenurilor care fac obiectul prezentei lucrari si diferentierea acestei valori, s-a utilizat *zonarea centrelor urbane, conform hotararilor consiliilor locale de zonare a acestora pentru stabilirea cuantumului impozitului pe cladiri si terenuri, prcum si pe baza distantei fata de centrul civic, locul unde terenurile sunt cele mai scumpe.*

Pentru mediul rural s-a facut gruparea comunelor cu satele apartinatoare pe grupe valorice, luandu-se in considerare criterii valorice cum ar fi: specificul activitatilor economice, distanta fata de centre urbane, importanta economica a zonei, zone declarate defavorizate, diversitatea utilitatilor existente, relief.

Pentru fiecare zona s-au identificat si clasificat tipurile de terenuri in functie de asezarea lor in intravilan sau extravilan. Terenurile din intravilan (cu exceptia Municipiului Focsani si a Municipiului Adjud) au fost grupate in doua sau trei categorii, functie de pozitia lor fata de centru civic si a accesului la utilitati, iar cele din extravilan au fost grupate in functie de clasele de calitate si categoriile de folosinta – principalii factori care determina valoarea de piata a acestor terenuri. S-au avut in vedere Normele metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile in vederea acordarii despagubirilor prevazute de Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 si ale Legii 169/1997, cu modificarile si completarile ulterioare si Normele metodologice de achizitionare de catre Regia Nationala a Padurilor a unor terenuri ce pot fi incluse in fondul forestier proprietatea publica. In formularea concluziei evaluatorului cu privire la valoarea de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-a tinut seama de informatiile furnizate de piata imobiliara, de preturile inscrise in contractele de vanzare – cumparare, studiate, de expertizele efectuate pentru diversi clienti, de preturile de inlocuire a plantatiilor sau amenajarilor piscicole.

### **Prelucrarea datelor.**

#### **Terenurile situate in intravilanul localitatilor.**

Preturile inscrise in contractele de vanzare – cumparare si ofertele de vanzare, au fost grupate pe localitati si perioade de instrainare, astfel incat prin prelucrarea datelor sa se poata stabili tendinta de crestere sau scadere a acestor preturi si in functie de aceste tendinte sa se aprecieze valorile de circulatie pentru anul 2019.

*Valorile de circulatie inscrise in expertiza anterioara vor, fi mentinute s-au modificate, prin marire sau diminuare, in concordanta cu tendintele pietii, stabilite prin comparatie, rezultand astfel propunerile pentru anul 2019. Din comparatie rezulta ca piata terenurilor din intravilan stagneaza.*

Precizam ca valorile de circulatie propuse au un caracter estimativ,

intervalul între care sunt cuprinse aceste valori reflecta tranzacțiile imobiliare realizate până în prezent în județul Vrancea precum și ofertele de vânzare actuale. Valorile sunt exprimate în euro/mp. (cursul valutar folosit în calcule este cel din 3 01 2019 de 4,6656 lei/euro).

### **Terenurile situate în extravilan**

Toate terenurile din extravilan au fost încadrate în cinci zone de calitate, corelat cu însușirile agropedologice. În funcție de categoria de folosință a terenului s-au determinat valori venale, folosindu-se metoda de evaluare recomandată. Aceste valori au fost comparate cu cele furnizate de piața imobiliară, de expertizele efectuate anterior, sau cu prețurile înscrise în contractele de vânzare – cumpărare consultate, din anul 2018 și în urma analizei s-au stabilit tendințele pieții. În funcție de aceste tendințe s-au propus valorile din anexa nr. 12 la raport.

#### *Terenurile arabile*

Valoarea venală a terenurilor arabile a fost determinată prin metoda “Rentei funciare” - Fișa de calcul nr. 1, în funcție de clasele de calitate (favorabilitate), punctele de bonitare și renta funciara. Valorile rezultate din calcule, au fost comparate cu cele din ofertele de vânzare sau cumpărare, și cu prețurile înscrise în contractele de vânzare – cumpărare studiate și în funcție de aceste date și de tendințele de creștere a prețurilor s-au propus valorile pentru 2019 prezentate în anexa nr 12.

Valorile înscrise în contractele de vânzare cumpărare și în ofertele de vânzare din anul 2018 sunt mai mari decât cele din expertiza anterioară și în consecință această tendință a pieții se va reflecta în propunerea pentru anul 2019. Valoarea de circulație a suprafețelor arabile mai mari de 2 ha., *situate într-un singur trup*, din localitățile județului, cu excepția Municipiului Focsani este de 2900 euro/ha., iar a celor mai mari de 10 ha. situate într-un singur trup, cu excepția Municipiului Focsani este de 4200 euro/ha. Terenurile situate pe raza Municipiului Focsani nu sunt influențate de mărimea suprafețelor, ci numai de poziționarea lor față de intravilan sau de drumurile publice.

#### *Pajiștile naturale*

Valoarea pajiștilor a fost determinată prin metoda “Venitului net capitalizat” – Fișa de calcul nr. 2. Venitul net a fost determinat pentru terenuri concesionate sau arendate, valorile fiind apropiate. Valorile rezultate din calcule, au fost comparate cu prețurile înscrise

in contractele de vanzare – cumparare si in ofertele de vanzare studiate si in functie de aceste date si de tendintele de crestere sau scadere a preturilor s-au propus valorile pentru 2019 inscrise in anexa nr. 12

#### *Plantatiile de vii si livezi*

Valoarea venala a plantatiilor a fost determinata prin metoda “Costului de inlocuire”, adica pe baza normelor de deviz si a ofertelor de executie (la cheie) a unor plantatii s-a calculat valoarea actuala a unei plantatii noi, valoare ce va fi diminuata cu uzura inregistrata de platatia supusa evaluarii. Aceste valori au fost comparate cu preturile din contractele de vanzare cumparare si ofertele studiate si in functie de tendintele pietii s-au propus valorile pentru anul 2019 asa cum rezulta din anexa nr 12. *Pentru stabilirea valorii de circulatie a plantatiilor tinere de vita de vie, ce se instraineaza, se recomanda realizarea unei expertize tehnice, deoarece valoarea de circulatie a plantatiilor tinere este cu mult mai mare decat cea inscrisa in anexa si difera in functie de soi, densitate, sistem de sustinere etc ( a se vedea fisa de calcul nr.3)*

#### *Valoarea terenurilor ocupate cu vegetatie forestiera.*

A fost determinata folosind Metodologia de achizitionare, prin cumparare, de catre Regia Nationala a Padurilor a unor terenuri ce pot fi incluse in fondul forestier. Valorile rezultate pentru fiecare zona forestiera a judetului si pentru diferite tipuri de arborete, ( Fisa de calcul nr. 4 ) au fost comparate cu preturile din contractele de vanzare din ultimii ani, de unde rezulta o tendinta de mentinere neschimbata a valorilor de circulatie, fapt ce se va reflecta in propunerile pentru anul 2019.

#### *Amenajarile piscicole.*

Propunerile de valori de circulatie pentru amenajarile piscicole din judetul Vrancea s-au facut in baza unor rapoarte de expertiza anterioare. Valoarea de circulatie a amenajarilor, inscrisa in anexa nr. 12, nu include si contravaloarea pestelui. Am identificat o singura vanzare de teren cu astfel de investitii, in anul 2015 si cateva oferte de vanzare, din care rezulta o tendinta de crestere a preturilor.

*Alte terenuri neagricole* In literatura de specialitate se considera ca aceste terenuri au o valoare mai mica decat terenurile agricole de clasa V-a, motiv pentru care am propus valoarea de 250 euro/ha, valoare rezultata din putinile vanzari cunoscute ca fiind realizate in anii 2016 – 2018 (o singura vanzare in anul 2018).



Pentru terenurile construite in extravilan, (sedii de ferme agricole, spatii de depozitare, platforme, etc.) valorile sunt mai mari decat a terenurilor invecinate, datorita amenajarilor si a utilitatilor. Aceste valori sunt cuprinse intre pretul terenurilor atrase in intravilan si pretul terenurilor agricole limitrofe.

## **CAPITOLUL VIII**

### **Concluziile Studiului de piata:**

Evolutia in perspectiva a preturilor de pe piata imobiliara este imprezibila, fiind posibil in cursul unui an sa se inregistreze cresteri sau scaderi indiferent de evolutia ratei inflatiei. Din prezentul Studiu de piata rezulta ca, preturile din intravilan au tendinta de a ramane neschimbate, cu mici exceptii materializate in anexele 1 – 11.

In extravilan tendinta este in general de crestere a preturilor pentru terenurile arabile si a pajistilor din zona de ses a judetului. Din analiza putinelor instrainari de pajisti din zona montana defavorizata, rezulta tendinta generala de stagnare sau de crestere usoara a preturilor, fapt consemnat in anexa. Pentru suprafetele plantate cu vita de vie si pomi fructiferi tendinta este de mentinere a preturilor sau se inregistreaza mici cresteri sau diminuari (in unele localitati). Aceesai tendinta de mentinere a preturilor se manifesta si pentru suprafetele ocupate cu vegetatie forestiera.

Argumentele care au stat la baza elaborarii Studiului, privind stabilirea valorii de circulatie a terenurilor din cadrul unitatilor administrativ teritoriale ale judetului sunt :

- valoarea de circulatie stabilita este o valoare minima pentru majoritatea terenurilor din o anumita zona a localitatii respective, zona definita prin deciziile consiliilor locale, (ca zona fiscala) in functie de dotarile socio- economice si edilitare. Pretul de tranzactionare se va putea situa deasupra sau sub valoarea prezentata.
- pentru suprafetele din intravilan, frontul la strada, forma si amplasamentul trebuie sa permita realizarea unei constructii definitive. Valoarea terenurilor care nu indeplinesc aceste conditii este mai mica cu pana la 30%.
- in zona montana a judetului s-au cuprins in intravilan si suprafete care nu sunt pretabile pentru realizarea unor constructii (terenuri in panta, afectate de procese de degradare, etc., situate in continuarea constructiilor ) si in consecinta valoarea venala a acestor terenuri este mai mica decat a celor construibile, motiv pentru care li s-au stabilit valori specifice.

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de constatarile tendintele si observatiile facute pe baza datelor din contractele de vanzare – cumparare, a ofertelor de vanzare sau cumparare si a calculelor realizate cu ocazia aplicarii diferitelor metode de evaluare.
- opinia nu tine seama de motivatii speciale ale vanzatorului sau cumparatorului ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile privind protectia mediului ;
- valoarea este subiectiva ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul cuprinde 12 anexe si 4 fise de calcul.

21 01 2019

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian

**VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENURILOR SITUATE IN EXTRAVILANUL LOCALITATILOR  
DIN JUDETUL VRANCEA, IN ANUL 2019**

(valorile sunt in euro)

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian Telefon 0722374564

Nr. Crt.	Denumirea teritoriului administrativ	Arabil (vezi nota din subsol)		Pajisti naturale (vezi nota)		Vii (vezi nota din subsol)		Livezi vezi not	Terenuri constr ferme depoz platf. euro/mp.	Terenuri cu front la drum national si judet. euro/mp	Paduri	Alte terenuri	
		Zona	Valoarea euro/ha. pentru suprafete mai mici de 2 ha.	Zona	Valoarea euro/ha.	Vii fara procese de degr. Valoare euro/ha.	Vii degra date. Val. eur/h					La vars. exploata bilitatii euro/ha	Amenaj. piscicole euro/ha.
1	Focsani	II	5500	II	4200	5500	4200	5500	4,0	2,0*/**	-	3500	500
2	Adjud	II	2600	II	2350	2900	2700	2900	2,0	1,2*/**	1750	2300	350
3	Marasesti	II	2500	II	1950	2900	2500	2800	2,0	1,1*/**	1750	2000	350
4	Odobesti	II	2400	II	1950	3500	2400	3000	3,0	1,1**	1850		350
5	Panciu	III	2500	III	2000	4000	2500	3100	2,5	1,1**	2000	2000	350
6	Andreiasu	V	1300	I	1300	-	-	1850	0,6	0,5**	2000		250
7	Balesti	II	2150	II	1500	2500	2150	2500	0,6	0,45***	1750	1400	250
8	Biliesti	II	2150	II	1500	2500	2150	2450	0,7	0,45***	1750	1400	250
9	Birstesti	IV	1500	I	1500	-	-	2500	0,7	0,5**	2000		250
10	Boghesti	III	1350	III	1200	2500	1400	2100	0,5	0,35***	1800		250
11	Bolotesti	II III	1850	I II	1450	3000	1850	2300	0,8	0,5**	1850		250
12	Bordesti	III	1750	I II	1400	3100	1800	2300	0,8	0,5**	1900		250
13	Brosteni	II III	1750	II	1500	3100	2100	2500	0,8	0,5**	1800		250
14	Cimpineanca	II	2350	I	1950	3200	2350	3200	3,0	0,8**	-		250
15	Chiojdeni	V	1300	II	1300	-	-	2300	0,6	0,5**	1850		250
16	Ciorasti	I-II	2200	I	1900	2550	2200	2550	0,7	0,45**	-		250
17	Cimpuri	IV	1450	I	1450	-	-	1850	1,1	1,0**	2000		250
18	Cirlige	II III	2100	I	1500	3200	2100	2550	0,9	0,45***	1850		250
19	Corbita	III	1400	II	1300	2800	1600	2300	0,5	0,45**	1800		250
20	Cotesti	II III	2100	I	1500	3100	2200	2650	1,2	1,0*	1850	1400	250
21	Dumbraveni	II	2150	I	1500	3400	2300	2700	1,2	1,0*/**	1850	1400	250
22	Dumitresti	IV	1400	I	1350	2200	1400	2200	0,6	0,5**	1900		250

Nr. Crt.	Denumirea localitatii	Arabil		Pajisti		Vii		Livezi	Constr	Front Euro/mp	Paduri Euro/ha	Alte terenuri	
		Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha	Euro/ha						Euro/ha	Euro/ha
23	Fitionesti	III	1900	I II	1450	3300	1900	2550	0,7	0,45***	2000		250
24	Garoafa	II	2200	II	1900	2500	2200	2500	1,2	1,1*	1750		250
25	Golesti	II	2450	II	2100	2500	2450	2500	3,0	1,2*	1800		250
26	Gologanu	II	2100	II	1600	2500	2100	2500	0,7	0,5**/****	1800	1200	250
27	Gugesti	II	2100	II	1600	3050	2100	2500	0,7	0,45***	1750		250
28	Gura Calitei	V	1300	III	1300	1800	1300	1800	0,5	0,35***	1750		250
29	Homocea	III	1800	I II	1450	2700	1800	2300	0,8	0,5**	1800		250
30	Jaristea	III	1950	I	1500	3250	1950	2600	0,7	0,45***	1850		250
31	Jitia	IV	1350	I	1300	-	-	1700	0,6	0,5**	1900		250
32	Maicanesti	I-II	2350	II	1800	2550	2350	2550	0,7	0,5**	1750	1500	250
33	Mera	IV	1600	I	1550	2100	1600	2100	0,7	0,5**	1800		250
34	Milcovul	II	2150	II	1600	2500	2150	2500	0,9	0,7***	1750		250
35	Movilita	III	1950	I II	1600	3400	1950	2650	0,7	0,45***	1950		250
36	Nanesti	II	2150	II	1550	2500	2150	2500	0,7	0,5**	1750	1600	250
37	Naruja	IV V	1400	I-II	1350	2000	1400	2000	0,6	0,45***	2000		250
38	Negrilesti	IV	1450	I	1400	2000	1450	2000	0,7	0,5**	2000		250
39	Nereju	V	1300	I	1300	-	-	1700	0,7	0,35***	2000		250
40	Nistoresti	V	1300	I	1300	-	-	1700	0,6	0,35***	2000		200
41	Obrejita	I-II	2150	I	1850	3350	2150	2700	1,2	1,0*	1850		250
42	Paltin	IV	1350	I	1300	2000	1350	2000	0,6	0,35***	2000		250
43	Paulesti	IV	1350	I	1300	2000	1350	2000	0,6	0,35***	2000		250
44	Paunesti	III	1900	I II	1550	3300	2000	2600	0,7	0,45***	1850		250
45	Ploscuteni	III	1850	I	1450	2700	1850	2300	0,5	0,4***	1850		250
46	Poiana Cristei	IV-V	1400	II	1400	2000	1400	2000	0,5	0,35***	1850		250
47	Popesti	III	2100	II	1550	3300	2300	2600	1,2	1,0*	1850		250
48	Pufesti	II III	1950	II	1550	2800	2000	2500	1,2	1,0*	1750		250
49	Racoasa	IV	1600	I-II	1500	2300	1600	2300	1,1	1,0**	1850		250
50	Rastoaca	II	2200	II	1700	2600	2200	2500	0,9	0,5**	1750		250
51	Reghiu	V	1400	I	1400	2100	1400	2100	0,6	0,5**	2000		250

Nr. Crt.	Denumirea localitatii	Arabil		Pajisti		Vii		Livezi	Constr	Front	Paduri	Alte terenuri	
		Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha					Euro/ha	Euro/ha
52	Ruginesti	III	1950	I	1600	3150	2000	2500	1,1	1,0*	2000		250
53	Sihlea	II	2150	II	1550	2500	2150	2500	0,7	0,5**	1800	1500	250
54	Sl Bradului	III	2000	II	1550	3300	2000	2500	1,1	1,0*	1850		250
55	Sl Ciorasti	II	2150	II	1600	2550	2150	2500	0,8	0,45***	1750	1200	250
56	Soveja	IV	2100	I	1850	-		2500	2,0	1,2**	2000		250
57	Spulber	IV	1400	I	1350	-		2000	0,6	0,35***	2000		250
58	Straoane	II III	2000	I II	1650	3400	2000	2600	1,0	0,8**	2000		250
59	Suraia	II	2150	II	1600	2600	2150	2600	0,8	0,45***	1750	1500	250
60	Tanasoia	III	1550	III	1350	2800	1550	2300	0,5	0,45***	1850		250
61	Tataranu	II	2150	II	1600	2600	2150	2600	0,8	0,5**	1750		250
62	Timboesti	III	2100	I II	1600	3300	2100	2600	1,2	1,0*	1850		250
63	Tulnici (fara Gresu si Lep Lepsa, Gresu)	IV	1500 2000	I	1400 2000	- -		2050 2050	2,0 2,0	0,7** 0,7**	2000 2000		250
64	Tifesti	II	2200	I	1850	3500	2200	3000	1,2	1,0*	2000		250
65	Urechesti	II III	2100	I-II	1600	3300	2200	2600	1,2	1,0*	1850		250
66	Valea Sarii	IV	1500	I-II	1450	2300	1500	2300	0,7	0,5**	2000		250
67	Vidra	III	1650	I	1550	2350	1650	2350	0,8	0,5**	1950		250
68	Vintileasca	III-V	1300	I	1300	-		1600	0,6	0,5**	2000		250
69	Vizan. Livezi	IV	1500	I	1450	2350	1500	2350	0,6	0,35***	2000		250
70	Vinatori	II	2250	II	1900	2850	2250	2800	3,0	0,45***	1750	1400	250
71	Virtescoiu	III	2000	III	1450	3150	2200	2600	0,6	0,40***	1850		250
72	Vrincioaia	IV	1350	I	1300	-		2000	0,5	0,35***	2000		250
73	Vulturu	I-III	2150	II	1600	2500	2150	2450	0,8	0,5**	1750		250

Nota:

Suprafetele de *arabil* mai mari de 2 ha., situate intr-un singur trup, din localitatile judetului, cu exceptia Municipiului Focsani, au valoarea de circulatie de 2900 euro/ha., iar cele mai mari de 10 ha., situate intr-un singur trup, au valoarea de circulatie de 4200 euro/ha. Valoarea de circulatie a terenurilor situate in Municipiul Focsani, indiferent de suprafata, este aceea inregistrata in tabelul de mai sus.

Terenurile *arabile* afectate de procese de degradare: inundatii periodice (situate in zona dig – mal), baltire si saraturare (terenuri cu lucrari de desecare si drenaj), alunecari, cu pietrisuri si bolovanisuri au valoarea de circulatie mai mica cu pana la 30% decat celelalte terenuri arabile din localitatea respectiva.

***Plantatiile de vita de vie*** cu densitate mica, (cunoscute sub denumirea de “vie rara” sau “arabil cu butuci de vie”), cele cu sistemul de sustinere uzat (cu spalieri si sarma lipsa), sau nelucrate corespunzator mai multi ani (parloaga), au fost incadrate la categoria “vii degradate”, valoarea acestor plantatii fiind mai mica decat a celorlalte plantatii de vie, asa cum rezulta din coloana “vii degradate”.

***Plantatiile tinere de vita de vie*** (1 – 15 ani) au valori diferite fata de cele inscrise in anexa de mai sus (asa cum rezulta din fisa de calcul nr. 3) si in consecinta se recomanda determinarea valorii de circulatie prin expertiza.

Pentru suprafete mici (sub 2 ha.) se pot folosi urmatoarele valori : plantatie de 1 an = 11000 euro/ha; plantatie de 2 – 3 ani cu sistem de sustinere = 20000 euro/ha; plantatie de 4 – 7 ani = 22000 euro/ha. plantatie de 10 ani = 17000 euro/ha. si plantatie de 15 ani = 13000 euro/ha.

***Livezile*** cu densitate mica, cunoscute sub denumirea de:” livada batrana”, “arabil cu pomi” sau “fanete cu pomi”, au valoarea de circulatie mai mica cu pana la 30% decat celelalte livezi din localitatea respectiva.

***Aleele de acces*** in plantatiile de vie si pomi au aceeasi valoare de circulatie cu a terenului plantat.

***Terenurile construite*** (sedii de ferma agricola, depozite, platforme, curtile aferente locuintelor din extravilan si alte suprafete construite in extravilan, au valoarea de circulatie mai mare decat a terenurilor limitrofe, asa cum rezulta din coloana “terenuri construite in extravilan.”

***Terenurile agricole cu front la drumul european*** (notat cu \*), la drumurile nationale,(notate cu \*\*) sau la drumurile judetene (notate cu \*\*\*) au o valoare de circulatie mai mare decat restul terenurilor agricole, datorita posibilitatii de a fi folosite pentru realizarea unor constructii permise de lege. Suprafetele necesare unor astfel de constructii sunt limitate, motiv pentru care valorile din tabelul de mai sus se vor aplica suprafetelor de pana la 1 ha. In cazul instrainarii unor suprafete mai mari, diferenta de peste un hectar se va evalua pentru terenurile arabile sau pajisti naturale cu 2900 euro/ha.sau 4200 euro/ha., in functie de suprafata instrainata, (cu exceptia municipiului Focsani, unde se vor folosi valorile inscrise in prezenta anexa), iar in cazul plantatiilor de vii si livezi la valoarea inscrisa in anexa pentru localitatea respectiva.

***Pajistile naturale:*** cuprind suprafetele de pasuni si fanete.

Valoarea ***amenajarilor piscicole*** inscrisa in anexa se refera la tern si amenajarile piscicole, deci nu cuprinde contravaloarea pestelui.

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian