

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 2025.

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 tranzactionare a terenurilor situate in unitatile administrativ teritoriale ale judetului Vrancea, pentru anul 2025, pe baza unui studiu de piata.

Scop:

Scopul “Studiului de piata” corespunde solicitarii beneficiarului: furnizarea unor informatii cu privire la valorile minime de circulatie a terenurilor, care pot fi luate in considerare la stabilirea quantumului 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 2023 la comanda Camerei Notarilor Publici Galati;
- contractele de vanzare cumparare din anul 2023 si 2024 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 ;
- 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 ca 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 cunoștință.
- 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 pretul terenurilor din județ și valoarea venitului net pe unitatea de măsură ;

Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul uilizării 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 notarilor publici din cadrul birourilor notariale.

Cliantul 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

autoregleaza ci este afectata de multe reglementari 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.

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 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. bănci 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 2025.

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 2025. Din comparatie rezulta ca piata terenurilor din intravilan creste moderat in perioada 2023 – 2024, in special in zonele rezidentiale, cu exceptia terenurilor din zona de deal din nordul judetului si din zona de munte unde cresterea este mica.

Precizam ca valorile de circulatie propuse au un caracter estimativ, intervalul intre care sunt cuprinse aceste valori reflecta tranzactiile imobiliare realizate pana in prezent in judetul Vrancea precum si ofertele de vanzare actuale. Valorile sunt exprimate in euro/mp. (cursul valutar folosit in calcule este cel din 28 02 2025 de 4,9773 lei/euro).

Terenurile situate in 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 perioada 2022 - 2024 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”, 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, de tendințele de creștere a prețurilor constatate s-au propus valorile pentru 2025, prezentate în anexa nr 12.

Valorile înscrise în contractele de vânzare cumpărare și în ofertele de vânzare din perioada 2022 - 2024 sunt mai mari decât cele din expertiza anterioară și în consecință această tendință a pieții se va reflecta în propunerea pentru anul 2025. 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 5500 euro/ha., iar a celor mai mari de 5 ha. situate într-un singur trup, cu excepția Municipiului Focsani, este de 7100 euro/ha. Terenurile situate pe raza Municipiului Focsani sunt influențate de mărimea suprafețelor numai pentru suprafețele mai mari de 5 ha. a căror valoare este de 14500 euro/ha., dar sunt puternic influențate de poziționarea lor față de intravilan sau de drumurile publice.

Pajiștile naturale

Valoarea pajiștilor a fost determinată prin metoda “Venitului net capitalizat”. Venitul net a fost determinat pentru terenuri concesionate sau arendate, valorile fiind apropiate. Valorile rezultate din calcule, au fost comparate cu prețurile înscrise în contractele de vânzare – cumpărare și în ofertele de vânzare studiate și în funcție de aceste date și de tendințele de creștere sau scădere a prețurilor s-au propus valorile pentru 2025 înscrise în anexa nr. 12

Plantatiile de vii și 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, pe fiecare localitate, s-au propus valorile pentru anul 2025 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 nota de subsol a anexei nr. 12)*

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 arboreta, au fost comparate cu preturile din contractele de vanzare din ultimii ani, de unde rezulta o tendinta de mentinere a valorilor de circulatie, fapt ce se va reflecta in propunerile pentru anul 2025. Valorile inscise in anexa nr. 12 sunt valabile pentru suprafete mai mici de 2 ha.. In cazul instrainarii unor suprafete cuprinse intre 2 ha. si 5 ha. valoarea se va majora cu pana la 30%, iar pentru suprafete mai mari valoarea se va determina prin expertiza.

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.

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 valorile din anexa nr. 12.

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 crestere sau scaderi indiferent de evolutia ratei inflatiei. Din prezentul Studiu de piata rezulta ca, preturile din intravilan au tendinta de crestere materializata in anexele 1 – 11.

In extravilan tendinta este in general de crestere a preturilor pentru terenurile agricole din zona de ses a judetului. Din analiza putinelor instrainari de pajisti din zona montana defavorizata, rezulta tendinta generala de stagnare sau numai o crestere usoara a preturilor, fapt consemnat in anexa. Pentru suprafetele plantate cu vita de vie si pomi fructiferi tendinta este de cresterea preturilor.

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 constatariile 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 ;
- Raportul cuprinde 12 anexe.

28 02 2025

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian

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

Anexa nr. 1

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul Focsani, in
anul 2025 (atentie! preturile sunt exprimate in euro)

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona A (cu exceptia strazilor Calea Moldovei si Calea Munteniei)	145
2	Zona B	80
3	Zona C (si strazile Calea Moldovei si Calea Munteniei)	50
4	Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan)	30
	Zona D - terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravil prin prin PUG(2024) si PUZ.	20
	Cartier Mindresti Munteni- Moldova	
	Zona A	40
	Zona B+C	30
	Zona D intravilan cadastral	20
	Zona D - terenuri introduse in intravilan prin prin PUG si PUZ.	15
5	Drumuri de acces create prin lotiza re in cartiere noi.(vezi nota din subsol)	7

Anexa nr. 2

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul Adjud, in anul 2025

Nr. crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona A	45
2	Zona B	28
3	Zona C	20
4	Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan)	17
	Zona D - terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin prin PUG sau PUZ.	(terenurile construite din zona CCH = 6) 12
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.(vezi nota)	5

6	Adjudul Vechi, Burcioaia, Siscani.	Zona centrala 6,5	Zona periferica si teren atras 3,5
7	Drumuri de acces, create prin lotizare in cartiere noi - din sate.	1,5 (vezi nota din subsol)	

Anexa nr. 3

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul orasului Odobesti,
in anul 2025

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala (zona A fiscala)	27
2	Zona mediana (zona B fiscala)	18
3	Zona periferica(C,D fiscala)	13,5
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	10
5	Cartier Unirea (mai putin noul cartier rezidential unde val. = 10 euro)	7,5
6	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.(vezi nota din subsol)	4

Anexa nr.4

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul orasului Panciu,
in anul 2025

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala(zona A fiscala)	27
2	Zona mediana (zona B fiscala)	18
3	Zona periferica(zona C, D fiscala)	14
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	9
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi. (vezi nota)	5
6	Satele aferente orasului Panciu	Zona centrala Zona periferica si teren atras 6 3,5

Anexa nr.5

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele orasului
Marasesti, in anul 2025

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala(zona A fiscala)	18
2	Zona mediana (zona B fiscala)	11,5
3	Zona periferica(zona C, D fiscala)	6,5
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	3,5
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi. (vezi nota)	2
6	Satele aferente orasuli Marasesti	Zona cen trala Zona peri ferica si atrase 4 2,5
7	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi. (vezi nota)	1,2

Anexa nr. 6

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor limitrofe
Municipiului Focsani, in anul 2025 (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.	17,0	Zona centr.	5,5
		Zona perif si rezidentiala noua	12,5	Zona perif. si terenuri atrase in intravilan.	3,0
		Terenuri atrase.	10		
		Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	4		

		Satul de resedinta		Celelalte sate	
2	Golesti	Zona centr.	15	Zona centr.	14
		Zona perif. si rezidentiala noua	12	Zona perif. si terenuri atrase	9,5
		Terenuri atrase	8,5	–	–
		Drumuri de acces create prin lotizare	4		3,5
3	Com. Vinatori sat Vinatori	Zona centr.	14	Zona centr.	5
		Zona perif. si atrase	10	Zona perif. si atrase.	3
	Com. Vinatori sat Jorasti	Zona centr.	9	Drumuri de acces create prin lotizare	1,5
		Zona perif. si atrase	6		
	Com. Vinatori sat Petresti	Zona centr. si la padure	20	(datele de mai sus sunt ptr. satele: Balta Ratei, Mircestii Noi, Mircestii Vechi, Radulesti)	
		Zona perif. si atrase	11		
Drumuri de acces create prin lotizare	4				

Anexa nr. 7

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei turistice a judetului Vrancea, in anul 2025, (euro/mp.)

Nr. crt	Denum comunei	Denum sate	Sate componente			Celelalte sate (Coza)			
			Zona de vile si atrase euro/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	17	8,5	5	3,5	2	1,0	
		Tulnici	8	6	3				
2	Soveja	Dragosloveni	Zona centr.	Zona mediana	Zona perif. si atr	(Rucarenii)	9	7	5
			17	11	8,5				
3	Drumuri de acces create prin lotizare (cu exceptia satului Coza). (vezi nota din subsol)							2,5	

Anexa nr. 8

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele situate in zona colinara de nord a judetului Vrancea, in anul 2025 (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	2,2	1,2	1,5	0,7
2	Corbita	2,5	1,2	1,7	0,7
3	Homocea	3,6	1,8	2,2	0,9
4	Ploscuteni	3,6	1,8	1,7	0,7
5	Tanasoia	2,5	1,2	1,7	0,7

Anexa nr. 9

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de podgorie a judetului, in anul 2025 (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	5,6	3,1	3,3	1,4
2	Bordesti	4,1	2,2	3,8	1,3
3	Brosteni	4,6	2,8	2,8	1,3
4	Cirlige	5,1	3,3	3,8	1,7
5	Cotesti	5,1	3,3	3,8	1,7
6	Dumbraveni	6,0	3,5	4,2	2,2
7	Jaristea	5,1	3,3	3,8	1,7
8	Movilita	4,8	3,3	3,5	2,2
9	Obrejita	5,1	3,3	-	-
10	Paunesti	4,6	3,0	2,7	1,9
11	Popesti	5,1	3,3	3,3	1,7
12	Ruginesti	4,6	2,8	2,8	1,7
13	Sl. Bradului	4,4	2,8	3,9	1,4
14	Straoane	5,1	3,3	3,3	2,4
15	Timboesti	5,1	3,3	3,3	1,9
16	Tifesti	5,1	3,3	3,3	1,9
17	Urechesti	5,1	3,3	-	-
18	Virtescoiu	5,0	3,0	3,3	2,4

Anexa nr. 10

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de ses a judetului, in anul 2025 (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	3,8	1,7	-	-
2	Biliesti	5,0	2,1	-	-
3	Ciorasti	3,9	1,9	2,2	1,2
4	Garoafa	5,6	3,3	3,1	1,4
5	Gologanu	4,6	2,4	-	-
6	Gugesti	5,1	2,8	3,6	2,4
7	Maicanesti	4,1	2,7	3,1	1,3
8	Milcovul	6,0	2,8	5,0	3,3
9	Nanesti	3,8	1,5	2,2	1,2
10	Pufesti	3,9	2,2	2,4	1,2
11	Rastoaca	5,5	3,0	-	-
12	Sihlea	4,4	2,2	2,7	1,2
13	Sl. Ciorasti	5,0	2,2	2,4	1,3
14	Suraia	5,0	2,1	-	-
15	Tataranu	3,9	2,1	2,7	1,3
16	Vulturu	4,9	2,7	3,1	1,4

Anexa nr.11

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor din zona de munte a judetului, in anul 2025 (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
		Pentru supraf. 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	2,4	0,7	1,6	1,6	0,5	0,9
2	Birsesti	2,9	0,9	2,1	2,1	0,7	1,1
3	Chiojdeni	2,1	0,7	1,3	1,3	0,4	0,5
4	Cimpuri	3,9	1,1	2,8	2,8	0,9	1,7
5	Dumitresti	3,0	0,9	1,3	1,3	0,4	0,6
6	Fitionesti	3,9	1,1	2,8	2,8	0,9	1,7
7	Gura Calitei	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
8	Jitia	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
9	Mera	2,9	0,9	1,7	2,1	0,7	1,1
10	Naruja	2,9	0,9	1,7	1,6	0,7	0,9
11	Negrilesti	2,9	0,9	1,7	-		-
12	Nereju	2,1	0,6	1,2	1,2	0,4	1,1
13	Nistoresti	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	1,1
14	Paltin	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
15	Paulesti	1,9	0,6	1,2	1,4	0,5	1,1
16	Poiana Cristei	2,4	0,7	1,3	1,6	0,4	0,6
17	Racoasa	3,9	1,1	2,9	2,7	0,9	0,9
18	Reghiu	2,4	0,7	1,2	1,6	0,4	0,6
19	Spulber	1,9	0,6	1,2	1,2	0,3	0,9
20	Vidra	3,9	1,2	2,2	2,2	0,7	1,1
21	Valea Sarii	3,5	1,1	1,7	2,1	0,6	1,1
22	Vintileasca	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
23	Vizantea Livezi	2,9	0,9	2,0	2,0	0,5	1,1
24	Vrincioaia	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6

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 periferica 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. Pentru aceste terenuri, identificate in documentatia cadastrala, **prin numar de tarla si parcela de extravilan, la orase, fara strada si numar postal**, se vor folosi valorile inscrise in tabele la coloana - terenuri atrase in intravilan. In cazul in care in certificatul fiscal nu se precizeaza faptul ca au fost introduse in intravilan, prin PUG sau PUZ, sau nu sunt insotite de hotararea consiliului local de introducere in intravilan incadrarea in categoria – terenuri atrase se va face **numai** pentru terenurile identificate in documentatia cadastrala prin numar de tarla si parcela de extravilan .

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 “ Pentru suprafete mai mici de 1500 mp.” iar diferenta de suprafata ce depaseste 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 inscrise in anexe pentru drumurile de acces, create prin lotizare, nu pot fi folosite si pentru terenurile limitrofe.

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

Evaluator ing. ec.
Diaconu Emilian

Anexa nr. 12

VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENURILOR SITUATE IN EXTRAVILANUL LOCALITATILOR
DIN JUDETUL VRANCEA, IN ANUL 2025

(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 Valoare euro/ha	Terenuri constr ferme depoz platf. euro/mp.	Terenuri cu front la drum national si judet. euro/mp	Paduri La vars. exploata bilitatii euro/ha. S = mai mic 2ha	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					Amenaj. piscicole euro/ha.	Tufaris Stufaris Prundis euro/ha
1	Focsani	II	10300	II	8000	10900	8000	10900	5,0	3,1*/**	-	5500	1000
2	Adjud	II	5050	II	4600	5400	4600	5300	3,0	1,7*/**	1900	3500	550
3	Marasesti	II	4850	II	4500	5200	4000	5200	3,0	1,5*/**	1900	2800	550
4	Odobesti	II	4850	II	3850	6300	3450	5500	3,0	1,4**	1950		350
5	Panciu	III	4950	III	3900	6300	3550	5400	3,0	1,4**	2000	2800	350
6	Andreiasu	V	1950	I	1900	-	-	2500	0,6	0,5**	2000		350
7	Balesti	II	3600	II	3050	3850	3100	3700	0,6	0,6***	1900	2100	350
8	Biliesti	II	3600	II	3100	3950	3150	4150	0,7	0,6***	1850	2100	350
9	Birsesti	IV	2250	I	2200	-	-	3200	0,7	0,5**	2000		350
10	Boghesti	III	2250	III	1950	3500	1950	3150	0,5	0,4***	1850		350
11	Bolotesti	II III	3050	I II	2550	4400	2600	3400	0,8	0,5**	1900		350
12	Bordesti	III	3000	I II	2550	4400	2500	3400	0,8	0,5**	1900		350
13	Brosteni	II III	3000	II	2800	4350	2650	3550	0,8	0,5**	1900		350
14	Cimpineanca	II	4800	I	3900	5000	3300	4900	3,0	1,0**	-		350
15	Chiojdeni	V	2100	II	2050	-	-	3700	0,6	0,5**	1900		350
16	Ciorasti	I-II	4200	I	3700	4400	3150	4400	0,7	0,7**	-		350
17	Cimpuri	IV	2850	I	2800	-	-	3300	1,1	1,0**	2000		350
18	Cirlige	II	3500	I	2900	5150	2900	4150	0,9	0,6***	1900		350
19	Corbita	III	2400	II	2100	3800	2000	3200	0,5	0,5**	1850		350
20	Cotesti	II	3400	I	2950	5250	2900	3950	1,2	1,0*	1900	2100	350
21	Dumbraveni	II	3650	I	3050	5650	3050	4500	1,2	1,0*/**	1900	2100	350
22	Dumitresti	IV	2250	I	2150	2800	2000	3100	0,6	0,5**	1950		350

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	3050	I II	2500	4450	2500	3550	0,7	0,5***	2000		350
24	Garoafa	II	3700	II	3300	3950	2950	3950	1,2	1,1*	1850		350
25	Golesti	II	4500	II	3900	4700	3450	4700	3,0	1,2*	1950		350
26	Gologanu	II	3300	II	2800	3850	2800	3700	0,7	0,5***	1850	1650	350
27	Gugesti	II	3500	II	3050	4400	2800	3700	0,7	0,5***	1850		350
28	Gura Calitei	V	1950	III	1850	2600	1800	2600	0,5	0,4***	1900		350
29	Homocea	III	3300	I II	3050	3900	2600	3250	0,8	0,5**	1900		350
30	Jaristea	III	3400	I	2950	5400	2700	4600	0,7	0,5***	1950		350
31	Jitia	IV	2000	I	2000	-	-	2700	0,6	0,5**	1950		350
32	Maicanesti	I-II	4600	II	4150	4850	4150	4700	0,7	0,8**	1850	2300	350
33	Mera	IV	2650	I	2400	3300	2250	3300	0,7	0,5**	1950		350
34	Milcovul	II	4400	II	4400	4700	3900	4600	0,9	0,7***	1850		350
35	Movilita	III	4150	I II	3600	5200	2900	4750	0,7	0,6***	1950		350
36	Nanesti	II	3600	II	3300	3950	3050	3950	0,7	0,7**	1850	2300	350
37	Naruja	IV	2300	I-II	2250	2950	2100	2950	0,6	0,45***	2000		350
38	Negrilesti	IV	2400	I	2300	2950	2150	2950	0,7	0,5**	2000		350
39	Nereju	V	1950	I	1900	-	-	2550	0,7	0,4***	2000		350
40	Nistoresti	V	2000	I	1900	-	-	2550	0,6	0,4***	2000		300
41	Obrejita	I-II	3800	I	3500	5400	3200	4600	1,2	1,0*	1850		350
42	Paltin	IV	2200	I	2100	2800	1900	2800	0,6	0,4***	2000		350
43	Paulesti	IV	2450	I	2400	3000	2200	3000	0,6	0,4***	2000		350
44	Paunesti	III	3250	I II	2950	4950	2700	4550	0,7	0,5***	1950		350
45	Ploscuteni	III	3250	I	3050	3700	2650	3300	0,5	0,5***	1900		350
46	Poiana Cristei	IV	2250	II	2200	3050	1900	3000	0,5	0,4***	1950		350
47	Popesti	III	3850	II	3300	5500	2900	4500	1,2	1,0*	1950		350
48	Pufesti	II III	3700	II	3200	4400	2900	3950	1,2	1,0*	1850		350
49	Racoasa	IV	3050	I-II	2800	3400	2600	3300	1,1	1,0**	1950		350
50	Rastoaca	II	4400	II	4100	4700	3800	4700	0,9	1,0**	1850		350
51	Reghiu	V	2150	I	2100	2700	1900	2700	0,6	0,5**	2000		350

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	3400	I	2900	4950	2700	4100	1,1	1,0*	2000		350
53	Sihlea	II	3600	II	3100	3900	2800	3650	0,7	0,6**	1900	2000	350
54	Sl Bradului	III	3700	II	3150	5300	2900	4400	1,1	1,0*	1950		350
55	Sl Ciorasti	II	4000	II	3450	4350	3000	4350	0,8	0,7***	1850	1650	350
56	Soveja	IV	3400	I	3100	-		3850	2,0	1,2**	2000		350
57	Spulber	IV	2150	I	2100	-		2700	0,6	0,4***	2000		350
58	Straoane	II III	4250	I II	3900	5300	2600	4500	1,0	0,8**	2000		350
59	Suraia	II	3750	II	3400	4100	3150	4100	0,8	0,6***	1850	2200	350
60	Tanasoia	III	2400	III	2050	3800	2050	3150	0,5	0,45***	1900		350
61	Tataranu	II	3850	II	3250	4100	3050	4100	0,8	0,6**	1900		350
62	Timboesti	III	3600	I II	3150	5300	2950	4400	1,2	1,0*	1950		350
63	Tulnici (fara Gresu si Lep Lepsa, Gresu)	IV	2450 3100	I	2400 3000	- -		3300 3300	2,0 2,0	0,9** 0,9**	2000 2000		350
64	Tifesti	II	4350	I	3800	5450	2900	4700	1,2	1,0*	2000		350
65	Urechesti	II III	3400	I-II	2950	5200	2800	4450	1,2	1,0*	1900		350
66	Valea Sarii	IV	2300	I-II	2200	3400	1900	3450	0,7	0,7**	2000		350
67	Vidra	III	2400	I	2200	3400	2050	3250	0,8	0,7**	1950		350
68	Vintileasca	III-V	2250	I	2200	-		2800	0,6	0,5**	2000		350
69	Vizan. Livezi	IV	2300	I	2200	3350	1950	3600	0,6	0,4***	2000		350
70	Vinatori	II	4300	II	3900	4800	3450	4850	3,0	0,6***	1850	2100	350
71	Virtescoiu	III	3450	III	2800	4950	2700	4400	0,6	0,5***	1900		350
72	Vrincioaia	IV	1950	I	1900	-		2500	0,5	0,4***	2000		350
73	Vulturu	I-III	3650	II	3100	4050	2800	4050	0,8	0,8**	1850		350

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 5500 euro/ha., iar cele mai mari de 5 ha., situate intr-un singur trup (cu exceptia Municipiului Focsani), au valoarea de circulatie de 7100 euro/ha. Valoarea de circulatie a terenurilor situate in Municipiul Focsani cu suprafete mai mari de 5 ha. este de 14500 euro/ha. Suprafetele situate in imediata apropiere a intravilanului Focsani au valori minime de 2,5 euro/mp. Terenurile *arabile* afectate de procese de degradare: inundatii periodice (situate in zona dig – mal), baltire si saraturare (terenuri cu lucrari de desecare si drenaj) si alunecari, au valoarea de circulatie mai mica cu pana la 30% decat celelalte terenuri arabile din localitatea respectiva.

Plantatiile de vita de vie hibrida din podgoriile consacrate (cu simbolul topografic Vh), plantatiile 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 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 5500 euro/ha.sau 7100 euro/ha., in functie de suprafata instrainata, (cu exceptia municipiului Focsani, unde se va folosi valoarea de 14500 euro/ha.). In cazul instrainarii unor suprafete mai mari de plantatii de vii si livezi se vor folosi valorile inscrise in anexa pentru localitatea respectiva.

Pajistile naturale: cuprind suprafetele de pasuni si fanete.

Padurile ale caror suprafata este cuprinsa intre 2 ha. si 5 ha. au o valoare de circulatie mai mare cu pana la 30%. Pentru suprafete mai mari de 5 ha. valoarea va fi determinata prin expertiza.

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

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian