

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.

STUDIUL DE PIATA

pentru stabilirea valorilor minime de circulatie ale terenurilor situate in intravilanul si extravilanul localitatilor administrativ teritoriale din judetul VRANCEA, in anul 2022.

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 2022, 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 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 2020 la comanda Camerei Notarilor Publici Galati;
- contractele de vanzare cumparare din anul 2020 si 2021 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 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 existând 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 notarilor publici 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 liniar 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 întâlneste 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. 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, precum 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 2022.

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 2022. Din comparatie rezulta ca piata terenurilor din intravilan creste in perioada 2019 – 2021, in special in zonele rezidentiale, cu exceptia terenurilor din zona de deal din nordul judetului precum si din zona montana.

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 23 12 2021 de 4,9488 lei/euro).

Terenurile situate in extravilan

Toate terenurile din extravilan au fost incadrate in cinci zone de calitate, corelat cu insusirile agropedologice. In functie de categoria de folosinta a terenului s-au determinat valori venale, folosindu-se metoda de evaluare recomandata. Aceste valori au fost comparate cu cele furnizate de piata imobiliara, de expertizele efectuate anterior, sau cu preturile inscrise in contractele de vanzare – cumparare consultate, din perioada 2020 - 2021 si in urma analizei s-au stabilit tendintele pietii. In functie de aceste tendinte s-au propus valorile din anexa nr. 12 la raport.

Terenurile arabile

Valoarea venala a terenurilor arabile a fost determinata prin metoda “ Rentei funciare”- Fisa de calcul nr. 1, in functie de clasele de calitate (favorabilitate), punctele de bonitare si renta funciara. Valorile rezultate din calcule, au fost comparate cu cele din ofertele de vanzare sau cumparare, si cu preturile inscrise in contractele de vanzare – cumparare studiate si in functie de aceste date si de tendintele de crestere a preturilor s-au propus valorile pentru 2022 prezentate in anexa nr 12.

Valoarea inscrise in contractele de vanzare cumparare si in ofertele de vanzare din perioada 2020 - 2021 sunt mai mari decat cele din expertiza anterioara si in cosecinta aceasta tendinta a pietii se va reflecta in propunerea pentru anul 2022. Valoarea de circulatie a suprafetelor arabile mai mari de 2 ha., *situate intr-un singur trup*, din localitatile judetului, cu exceptia Municipiului Focsani este de 4200 euro/ha., iar a celor mai mari de 10 ha. situate intr-un singur trup, cu exceptia Municipiului Focsani, este de 5000 euro/ha. Terenurile situate pe raza Municipiului Focsani sunt influentate de marimea suprafetelor numai pentru suprafetele mai mari de 5 ha. a caror valoare este de 13000 euro/ha., dar sunt puternic influentate de pozitionarea lor fata de intravilan sau de drumurile publice.

Pajistile naturale

Valoarea pajistilor a fost determinata prin metoda “Venitului net capitalizat” – Fisa 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 preturile inscrise 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 2022 inscrise in anexa nr. 12

Plantatiile de vie 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 (Fisa de calcul nr. 3). 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 2022 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 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 a valorilor de circulatie, fapt ce se va reflecta in propunerile pentru anul 2022.

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, inscrise 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 între pretul terenurilor atrase în intravilan și pretul terenurilor agricole limitrofe.

CAPITOLUL VIII

Concluziile Studiului de piață:

Evoluția în perspectivă a prețurilor de pe piața imobiliară este imprevizibilă, fiind posibil în cursul unui an să se înregistreze creșteri sau scăderi indiferent de evoluția ratei inflației. Din prezentul Studiu de piață rezultă că, prețurile din intravilan au tendința de creștere ușoară, materializată în anexele 1 – 11.

În extravilan tendința este în general de creștere a prețurilor pentru terenurile agricole din zona de ses a județului. Din analiza puținilor înstrăinări de pășuni din zona montană defavorizată, rezultă tendința generală de stagnare sau numai o creștere ușoară a prețurilor, fapt consemnat în anexa. Pentru suprafețele plantate cu viță de vie și pomi fructiferi tendința este de creștere ușoară a prețurilor.

Argumentele care au stat la baza elaborării Studiului, privind stabilirea valorii de circulație a terenurilor din cadrul unităților administrativ-teritoriale ale județului sunt :

- valoarea de circulație stabilită este o valoare minimă pentru majoritatea terenurilor din o anumită zonă a localității respective, zonă definită prin deciziile consiliilor locale, (ca zonă fiscală) în funcție de dotările socio-economice și edilitare. Prețul de tranzacționare se va putea situa deasupra sau sub valoarea prezentată.

- pentru suprafețele din intravilan, frontul la stradă, forma și amplasamentul trebuie să permită realizarea unei construcții definitive. Valoarea terenurilor care nu îndeplinesc aceste condiții este mai mică cu până la 30%.

- în zona montană a județului s-au cuprins în intravilan și suprafețe care nu sunt pretabile pentru realizarea unor construcții (terenuri în pantă, afectate de procese de degradare, etc., situate în continuarea construcțiilor) și în consecință valoarea venală a acestor terenuri este mai mică decât a celor construibile, motiv pentru care li s-au stabilit valori specifice.

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de constatările tendințelor și observațiile făcute pe baza datelor din contractele de vânzare – cumpărare, a ofertelor de vânzare sau cumpărare și a calculelor realizate cu ocazia aplicării diferitelor metode de evaluare.

- opinia nu ține seama de motivații speciale ale vânzătorului sau cumpărătorului ;

- valoarea nu tine seama de responsabilitatile privind protectia mediului ;
 - valoarea este subiectiva ;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul cuprinde 12 anexe.

30 12 2021

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian