

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 2023.**

#### **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 2023, 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 2022 la comanda Camerei Notarilor Publici Galati;
- contractele de vanzare cumparare din anul 2021 si 2022 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 ca 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 ca 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

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 întâlnește 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 Legeanr.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 2023.

*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 2023. Din comparatie rezulta ca piata terenurilor din intravilan creste moderat in perioada 2021 – 2022, in special in zonele rezidentiale, cu exceptia terenurilor din zona de deal din nordul judetului. In zona de munte 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 23 01 2023 de 4,9255 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 2021 - 2022 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 2023, prezentate în anexa nr 12.

Valorile înscrise în contractele de vânzare cumpărare și în ofertele de vânzare din perioada 2021 - 2022 sunt mai mari decât cele din expertiza anterioară și în consecință această tendință a pieții se va reflecta în propunerea pentru anul 2023. 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 4500 euro/ha., iar a celor mai mari de 5 ha. situate într-un singur trup, cu excepția Municipiului Focsani, este de 6500 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 13000 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 2023 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 2023 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 2023.

*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 imprevizibila, 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 crestere usoara, 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 crestere usoara a 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 ;

- valoarea este subiectiva ;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul cuprinde 12 anexe.

26 01 2023

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian

