SECIU DUMITRU –EXPERT EVALUATOR

GHID

privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Vrancea

2023

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

1.Numele si adresa evaluatorului :Seciu Dumitru din Focsani,str.Prof.Caian nr.12 jud.Vrancea;

2.Competente :Expert tehnic judiciar leg. nr. 1734-1564;
:Evaluator - E.I, E.P.I;
:Membru titular ANEVAR, leg.16023

3.Beneficiar **:CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**

3.1. Scopul lucrarii

Lucrarea a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege** in conformitate cu prevederile contractuale incheiate intre beneficiar si autorul lucrarii.

Prezenta lucrare s-a intocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Vrancea, conform contractului nr. si are ca obiect stabilirea preturilor informative minime de vinzare-cumparare pentru apartamentele situate in blocuri de locuinte, locuinte individuale (case de locuit), anexe gospodaresti, spatii comerciale la parter de bloc, spatii comerciale cladiri independente, spatii de birouri,hale industriale, grajduri pentru animale, garaje si boxe la subsol de bloc.

Lucrarea s-a intocmit in scopul stabilirii onorariilor si taxelor reglementate prin Ordinul Ministerului Justitiei nr.3555/C/2000 si Ordonanta Guvernului nr.12/1998-art.4.

La baza stabilirii valorilor de piata minime au stat:

-prelucrarea bazelor de date din publicatii de specialitate;

-prelucrarea bazelor de date proprii cu tranzactiile preluate de pe piata ;

-metode de calcul in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR-SEV 100-Cadrul general-Valoarea de piata ;

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 101 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare

-date si informatii comunicate de Corpul Expertilor Tehnici.

3.2. Obiectul lucrarii

Lucrarea urmareste stabilirea valorilor orientative pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial avand in vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentand un studiu al pietei imobiliare locale, bazat pe tranzactiile efectuate in anii anteriori, a ofertelor existente si pe anticiparea evolutiei preturilor.

4.Premisele evaluarii

4.1.Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate în cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

4.1.1. Ipoteze :

* Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil ;
* Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport ;
* Nu am realizat o analiza (structurala) a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnica buna. Nu pot exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie înteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor ;
* Presupunem ca nu exista niciun fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea ; nu am fost informat de nicio inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase ;
* Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminatilor. Se presupune ca nu exista conditii asunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care si influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio rasponsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
* Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate ;
* Suprafetele cladirii au fost preluate din documentatia prezentata evaluatorului, fara a se face masuratori suplimentare ;
* Proprietarul este raspunzator de corelarea /corespondenta datelor de identificare juridica cu cele contabile si faptice din teren cu privire la activul subiect prezentat evaluatorului ;
* Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii ;
* Datorita dimensiunii absolute, a functionalitatii si amplasamentului spatiului, precum si a numarului redus de tranzactii comparabile în conditii normale de piata, metoda comparatiilor directe nu a putut fi aplicata corespunzator/satisfacator ;
* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

4.1.2 Conditii limitative

* Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate ;
* Orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
* Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune ;
* Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, s.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului ;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
• ANEVAR •

5.Analiza datelor

5.1.Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare-este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

* Cea mai buna utilizare a terenului liber;
* Cea mai buna utilizare a terenului construit ;

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii .Ea trebuie sa fie :

* Permisibila legal,
* Posibila fizic,
* Fezabila financiar,
* Maxim productiva.

Tinând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata în situatia terenului construit.

Astfel, având în vedere conceptia functionala, arhitecturala si cele prezentate mai sus apreciem ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea de proprietate imobiliara rezidentiala, comerciala sau industriala.

Trecând în revista criteriile analizei definite (CMBU), pentru utilizarea de mai sus :

* Utilizarea permisibila legal : conform cu avizele existente ;
* Fizic posibila :cladirea este dotata cu utilitati sprecifice si capacitatile potentiale ale acestora
* Fezabila financiar : prognoza veniturilor si rata capitalizarii acestora sunt bazate pe elemente estimate conform datelor de pe piata fiind generatoare de fluxuri financiare pozitive ;
* Maxim productiva : utilizare actuala.

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea evaluarii „ prin costuri'' si abordarea pe „baza de venit''.În pricipiu acestea se refera la:

* În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstructie sau de înlocuire al cladirii si amenajarii terenului la data evaluarii împreuna cu o estimare valorica a pierderilor/deprecierilor ce au avut loc datorita uzurii fizice, neadecvarii functionale si conditiilor externe. La costul ramas se adauga valoarea estimata a terenului.Totalul reprezinta valoarea indicata de abordare prin costuri.
* În abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar (sau potential investitor), respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere(exploatare). În calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare a veniturilor brute (fara scaderea cheltuielilor necesare întretinerii spatiului) si rata de capitalizare corespunzatoare. In final s-au scazut cheltuielile readucerii spatiului la un nivel acceptabil pentru întrebuintare.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

6.Abordarea prin costuri

6.1. Evaluarea constructiilor

Esenta acestei metode consta în estimarea valorii de reconstructie a cladirii din care se deduce deprecierea acumulata, valori corespunzatoare la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode implica urmatorii pasi :

1.Determinarea valorii de reconstructie

2.Estimarea deprecierii totale

3.Determinarea valorii ramase actualizate prin scaderea deprecierii totale din valoarea de reconstructie.

Evaluarea constructiei s-a realizat conform „Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 –indicativ GV-0001/0-95-aprobat de MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 si care prevede ca în lipsa documentatiei tehnico-economice de executie, cea mai indicata metoda de evaluare este cea a valorii de inlocuire, determinata pe baza „Cataloagelor de reevaluare'' elaborate de „Comisia Centrala pentru inventariere si Reevaluare Fonduri Fixe'' aprobate în anul 1994, cu valabilitate de la 01.01.1965.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de claadiri.

Indicatorii cuprind valorile medii ale tuturor cheltuielilor directe si indirecte, necesare realizarii unui obiect de constructii, precum si cheltuielile de organizare de santier, de proiectare si beneficiul.

Posibilitatea acestei metode în cazul de fata este sustinita de faptul ca cladirile sunt edificate la standardele generale aferente perioadei în care s-au elaborat acele cataloage.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape :

1.Stabilirea valorii de reconstructie cu ajutorul „ Cataloagelor de reevaluare'' la nivelul preturilor 01.01.1965.

2.Actualizarea valorii de inlocuire (nivel 01.01.1965) la pretul zilei (data evaluarii) ;

- Se utilizeaza sistemul de coeficienti de actualizare rapida a valorii de înlocuire editati de MATRIX ROM, elaborati de INCERC si aprobati de MLPAT. Acesti coeficienti sunt valabili pentru perioada (01.01.1965 – la data ultimilor indici MLPAT publicati.)

3.Determinarea valorii ramase la data evaluarii, aplicând (cumulat) urmatoarele deprecieri

* Fizica pe baza Normativulu P 135-1999 (elaborat de INCERC si avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999 de aprobare a „Ghidului cuprinzînd coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1-constructii ;
* Neadecvare functionala -cuantificarea pierderilor de valoare din cauza deficientelor de conceptie in proiectare a cladirilor ;
* Din cauze externe -cuantificarea pierderii de chirie datorata influentelor externe, declinului pietii, vecinatatii, localizarea si conditiile pietei locale.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii supus evaluarii se parcurg urmatoarele etape :

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

* Documentarea privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea schitelor puse la dispozitie de proprietar, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de catre acesta si stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor ;
* Cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblurilor componente ;
* Se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare ;
* Se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de înlocuire, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului ;
* Se calculeaza valoarea unitara si totala la nivelul preturilor de catalog 01.01.1965 ;
* Se actualizeaza valoarea de înlocuire conform precizarilor prezentate mai sus ;
* Se stabileate valoarea ramasa prin determinarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorita tuturor deprecierilor (fizice, neadecvare functionala, si din cauze externe) care afecteaza cladirea.

Valoarea de reconstructie- reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera inglobând toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregarii.Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt :

* Uzura fizica- este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente- uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou, sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decât cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila(se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
* Neadecvare functionala-este data de demodarea , neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor ti echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte –neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
* Deprecierea economica (din cauze externe)- se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea în zona, urbanismul, finanaarea etc. În situatia cladirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluari s-e aplica toate cele trei tipuri de deprecieri.

7. Abordarea pe baza de venit

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinata prin metoda capitalizarii veniturilor. Esenta acestei metode din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva, in cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin cîstigurile viitoare realizabile din închirierea proprietatii.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

În cadrul evaluarii activelor în exploatare,trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

-determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câstigul disponibil prin închiriere).

-stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator

Venitul brut anual reproductibil (Vbr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor din închiriere si cheltuielilor aferente proprietatii imobiliare evaluate.

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea Vbr s-a utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din închirierea proprietatii, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potential chirias.

Cuantumul chiriei se bazeaza pe informatiile detinute privitor la piata locala.

S-a luat în calcul suprafata utila a spatiilor subiect.

Având în vedere ca piata face o diferenta între potentialul pe componente imobiliare (pricipale,auxiliare si anexe) s-au utilizat chirii unitare(euro/mp fara tva) diferite, obtinindu-se o chirie lunara luata ca reper.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre câstig si valoare si este divizor prin intermediul caruia un venit net se transforma în capital, respectiv valoare de investitie, indiferent de forma în care aceasta este realizata (cumpararea unei întreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuitati (marimi egale anuale)

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei în viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut/ capital investit *100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vânzari, cumparari) încheiate.

Din informatiile disponibile pe piata, nivelul ratelor de capitalizare se regaseste în intervalul 18-20% pentru proprietati industriale, in cadrul prezentei lucrari tinind cont de conditiile specifice proprietatii (teren concesionat) s-a ales o rata de capitalizare de 20%

Relatia de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizarii beneficiilor este :

$$Vcb = Vnet/c$$

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringeri.

18.01.2023

Expert tehnic
Ing.Dumitru Seciu

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI

PRETURI INFORMATIVE MINIME
VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE - CASE -
DIN MUNICIPIUL FOCSANI
valabile 2023
Euro/mp arie desfasurata (A.d.)

Nr. crt.	Zona de interes locativ	Constructii barn-paiant chirpici	structura zidarie ** zid si bet*	Anexe paianta chirpici	gospodaresti zidarie caramida
1	**ZONA CENTRALA A -strazile-**				
	Ana Ipatescu, Cuza Voda pana la DN2/E85	90	350/450	20	70
	Aurora,Aleea Cuza Voda,B-dul Garii				
	Bucegi,Cotesti, Cezar Boliac,Anghel Saligny				
	Calea Moldovei, Calea Munteniei, Arh.Ion				
	Mincu,B-dul Brailei pana la Kaufland				
	B-dul Bucuresti,Fdt.Cuza Voda,Cotesti(bloc)				
	Duiliu Zamfirescu,Eroilor,N.Balcescu				
	George Cosbuc,Dimitrie Cantemir, Dornei				
	1 Decembrie 1918,Greva de la Grivita				
	M.Kogalniceanu, B-dul Independentei				
	Marasesti, Moldova; Miron Costin, Marasti				
	Mr.Gh.Sontu,Mr.Gh.Pastia,Mr.Gh.Sava				
	Mr.Gheorghe Magheru,Leopoldina Balanuta				
	Leon Kalustian,Linistei,Nicolae Iorga				
	Pct.N.Grigorescu,Oituz,Plevnei, Piata Obor				
	Piata Independentei, Piata Moldovei				
	Penes Curcanu,Piata Unirii,Popa Sapca				
	Prof.Gh.Longinescu				
	Piata Victoriei,Fdt.Renasterii, Stefan				
	cel Mare,Republicii, Strada Mare a Unirii				
	Rarau, Renasterii, Simion Barnutiu, Teiului				
	Tabacari, Dr.Telemac, T.Vladimirescu				
	Aleea T.Vladimirescu, Tineretii				
	B-dul Unirii,Unirea Principatelor **pana la**				
	int.cu T.Cipariu,Vamii,Al.Vlahuta				
2	**ZONA B**				
	Albinei,Alecu Russo, Fdt.Ana Ipatescu	60	300/400	20	70
	Arges(case),Alecu Sihleanu, Alex.Sahia				
	Anul Revolutionar 1848,Al.Stadionului				
	Alex.Golescu,Agriculturii, Aleea 1 Iunie				
	Aleea Caminului,Aleea Echitatii, Al.Florilor				
	Av.Muntenescu,Fdt.Alex.Sahia,Avantului				
	Alexandru Vlahuta, Antrepozite, Avram Iancu				
	Aleea Scolii,Aleea Aviatorilor, Aleea Crinului				
	Aleea Florilor,Gh.Asachi,Al.Laminorului				
	N.Balcescu,Berzei,Bradului,Bahne				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

	B-dul Independentei pana la str.Marasesti				
	B-dul Brailei de la Kaufland pana la				
	Centura,Birsei,Bicaz,Borzesti,Bujor,				
	Bistrita, ing.Ion Bazgan,Campului, Cluj				
	Cetatea Craciuna,Cincinat Pavelescu				
	Cotesti(case),Carabus,Contemporanul,				
	Carpati(Orhideelor)Cernei,Crinului,Cartier CFR,				
	Cornel Coman,Cotesti,Cpt.Cretu Florin				
	Culturii,Vasile Chilian,Constitutiei,Crangului				
	Crisana,Cuza Voda de la DN2 pana spre				
	Petresti, Gr.Ionescu, Fdt.I.L. Caragiale				
	I.L.Caragiale,Cpt.Stoienescu Corneliu				
	Cpt.Traian Ionescu(Egalitatii),Crangului				
	Col.N.Vasilescu,Constructorului				
	Comisia Centrala,Fdt.Comisia Centrala				
	Florin, Dinicu Golescu, Diviziei,Dogariei				
	Democratiei,Dioysos,Gh.Sion, Fdt.Gh.Doja				
	Dobrogeanu Gherea,Dornisoarei,Fdt.				
	Dornisoarei,Gloriei,Ghioceilor,Ecoului,				
	Greva de la Grivita (**case)**Garofitei,Inului				
	Gh.Doja,Ion Creanga,Ecoului,Legumelor				
	Emanoil Petrut, Emil Racovita, Ghica Voda				
	13 Decembrie 1918,Gh.Potop,Frunzei,				
	Gh.Magheru,Fagaras,Fratiei,Jiliste,Garofitei				
	Fraternitatii, Ghinea Dorinel, Ion Neculce				
	Fulger,Insuratei,Timotei Cipariu**(case)**				
	Inului,Horia Closca si Crisan,Lupeni,Fdt.Lupeni				
	Magura, 8 Martie,1 Mai,Muncii,Mos Ion				
	Roata,Miorita,Muncitori,Muresului, Libertatii				
	Magura,M.Eminescu,Mesteacanului,Nordului				
	Mr.Gh.Sontu., Fdt.Mr.Gh.Sontu, Mugur				
	Fdt.Magura, Mihai Viteazul, Milcov,Militari				
	Mitropolit Varlaam,Ovidenia,Orhideilor				
	Oborul de Vite, Fdt.Odobesti, Laminorului				
	Odobesti,Magazia Garii,N.Titulescu				
	Fdt.Gh.Potop,Prof.D.Caian,Plantelor,Parc				
	Putnei, Prof.C.Stere, Mr.Gh.Sava,				
	Poienita,Predeal,Prof.Longinescu,Poligonului				
	Primaverii,Prof.D.Caian, Prosperitatii				
	Emil Racovita,Laminorului, Al. Laminorului				
	Razboieni,Rodnei,Poet Niculuta Teodor				
	Pinului,Panduri,Paun Pincio,Patriei, Pacii				
	Prosperitatii,Vasile Parvan,Putnei, Petre Liciu				
	Petre Maior,Pinului, Plopi				
	Plantelor,Petre Stefu,Mr.Gh.Sontu, Razboieni				
	Rasaritului,Rarau, Simion Mehedinti,Sion				
	Revolutiei,Sagetii, Slt.Al.Gr.Ionescu,				
	Slt.Gh.Potop, Fdt. Slt.Gh.Potop, Slt.Gh.				
	Tatulescu, Slt.Tanasescu Dumitru				
	Slt.Vasile Tigoianu, Soveja, Stupilor				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

	Scarlat Tarnavitu,Stupilor,Siretului,C.Stere				
	Str.Mare a Unirii, Tisa, Toader Tardea				
	Timotei Cipariu,Trotus,Slt.V.Tigoianu				
	Timis, Triumfului, Ulmului				
	Unirea Principatelor de la int cu				
	T.Cipariu pana la int. cu Inului				
	Vasile Chilian,Vasile Parvan, Vlad Tepes				
	Viilor,Ecaterina Varga,Vrancioaia,Valcele				
	Vrancei pana la nr.39,42, Zorilor				
6	**ZONA C**				
	Aleea Sudului, Fdt.Alecu Sihleanu,	60	250/350	15	60
	Ctin Brancoveanu, Dorului, Dorobanti,				
	Fdt.Dionisos(Floresti), Fdt.Gh.Asachi				
	Podgoriei, Rovine, Slt.Varvarici Doru				
	Nicolae Saveanu, Staiesti, Suraii				
	Transilvaniei,Virtutii, Valcele pana la CF				
	Vrancei de la 41, 44				
6	**ZONA D inclusiv Focsani Nord(livada)**				
	Alunului, Caisului, Ciresului	60	250/350	12	60
	Cpt.Valter Maracineanu, Al.Crizantemelor				
	Focsa, Gradinari, Gutuiului,Lunei				
	Mircea Diaconu,Fdt.Militari				
	Aleea Margaretelor, Marului, Parului,				
	Fdt.Rovine,Poet D.Pricop, Prunului, Razoare				
	Slt.Varvarici Doru, Fdt.Staiesti,Salcamului				
	Sergiu Nicolaescu,Verde,Targului,				
	Aleea Unitatii,Zabala, Zabrauti, Zboina				
7	**Cartier Mandresti -Munteni(asimilat**	55	220/320	12	60
	zona B cu corectii)				
	Balti, Berzei,Dumbrava, Izlaz, Lacramioarei,				
	Liliacului,Luceafarului, Luminitei, Toporasi				
	Trandafirilor				
	(asimilat cu zona C)	45	220/320	12	60
	Galati				
	(asimilat cu zona D	40	200/300	12	60
	Drumusor, Eternitatii, Salcioarei				
	Cartier Mandresti-Moldova(as. zona B)	55	200/300	12	60
	Dambovita,Faget, Izvor, Nuferilor				
	(asimilat zona D)	40	200/300	12	60
	Carpinis, Faget, Mieilor,Movilita, Nuferilor				

NOTA : Pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 10 si 20 ani se poate aplica o reducere de 10%
Pentru constructiile cu o vechime intre 20 si 40 ani se poate aplica o reducere de 20%

Pentru constructiile cu o vechime mai mare de 40 ani se poate aplica o reducere de 25%
Pentru constructiile cu o vechime mai mare de 60 ani se poate aplica o reducere de 40%
Nu se vor aplica reduceri cumulate mai mult de 40%
Pentru cladirile tip P+E sau P+Mansarda taxele se vor stabili pentru suprafata totala desfăsurată, respectiv parter plus etaj sau parter plus mansarda.
zidarie**'cladiri din zidarie simpla
zid si bet*' cladiri cu pereti din zid, fundatii, stalpi, grinzi si plansee din bet.armat
Pentru constructiile neterminate sau in curs de executie recomand expertiza

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

VALORI INFORMATIVE MINIME
valabile 2023
VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE TIP APARTAMENTE SI CASE DE LOCU
DIN LOCALITATILE ARONDATE TRIBUNALULUI VRANCEA
Euro/mp arie desfasurata(A.d)

Nr. crt.	Teritoriul adm. comuna	Apartamente 1 cam/2 cam/3 cam/4 cam 30 mp/40 mp/55 mp/70 mp	Cladiri structura paian-chir. lemn	Case structura zidarie** zid si bet*	Anexe paianta chirpici	gosp. zidarie simpla
1	**ZONA ADJUD**					
	Adjud		80	275/385	18	55
	Adjudul Vechi	2750 /4400/ 6600/ 8800	80	165/220	17	27
	Boghesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Corbita	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Homocea	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Ploscuteni	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Paunesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Ruginesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Pufesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Tanasoaia	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Anghelesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
2	**ZONA PANCIU**					
	Panciu		70	275/385	18	55
	Fitionesti	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Movilita	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Straoane	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Racoasa	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Cimpuri	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Soveja	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Vizantea	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Tifesti	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
3	**ZONA MARASESTI**					
	Marasesti		70	220/330	12	35
	Haret	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
	Calimanesti	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
	Doaga	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
	Padureni	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
4	**ZONA ODOBESTI**					
	Odobesti		70	220/330	20	35

	Jaristea	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Brosteni	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Reghiu	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Mera	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Andreiasu	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Virtescoiu	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
5	**ZONA FOCSANI**					
	Golesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	220/320	16	55
	Cimpineanca	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	150/200	16	55
	Bolotesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vidra	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	150/200	16	33
	Valea Sarii	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Naruja	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Nereju	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Birsesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vrincioaia	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Nistoresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Paltin	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Tulnici	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	33
	Paulesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Negrilesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Lepsa	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Cirligele	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Poiana Cristei	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Cotesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	33
	Urechesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Ciorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Gugesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Sl.Ciorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Dumbraveni	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Gura Calitei	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Bordesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Dumitresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	16	33
	Chiojdeni	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Jitea	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vintileasca	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Timboiesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Sl.Bradului	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Sihlea	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Obrjita	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Popesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Balesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Tataranu	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vinatori si (Jorasti)	3000 /5000/ 7000/ 9000	70	100/150	16	33
	Vanatori(Balta Ratei	3000 /5000/7000/9000	60	100/150	8	24
	Petresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	100/150	16	33
	Suraia	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vadu Rosca	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Biliesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 15023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
• ANEVAR •

	Milcovul	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	16	33
	Vulturu	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Nanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Calieni	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Maicanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Rastoaca	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Spulber	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Garoafa	3000 /5000/ 7000/ 9000	72	100/150	8	24
	Ciuslea	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Gologanu	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24

NOTA pentru satele componente ale comunei, valoarea minima stabilita se poate reduce cu 20%
pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 20 si 30 ani se poate aplica o reducere de 10%
pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 30 si 40 ani se poate acorda o reducere de 20%
pentru constructiile cu o vechime mai mare de 40 ani se poate aplica o reducere de 25%
pentru constructiile cu o vechime mai mare de 60 ani se poate aplica o reducere de 40%
Nu se vor aplica reduceri cumulate mai mult de 40%
zidarie**' zidarie simpla
zid si bet*' cladiri cu pereti din zid.fundatii, stalpi,granzi si plansee din bet.armat
Pentru constructiile neterminate sau in curs de executie recomand expertiza

VALORI INFORMATIVE MINIME
valabile 2023
VALOAREA DE CIRCULATIE A CONSTRUCTIILOR SPATII COMERCIALE SEDII BIROURI, HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, BOXE , GARAJE, GRAJDURI DIN LOCALITATILE ARONDATE TRIBUNALULUI VRANCEA
Euro/mp arie desfasurata (A.d.)

Nr. crt.	Teritoriul admin. oras,comuna,sat	Magazine sp.com.	Hale ind.prod	Depozite com.	Garaje Chiosc	Grajduri foste CAP	Boxe subsol	Sp.birouri
1	**ZONA ADJUD**							
	Adjud	220	155	155	55	35	50	220
	Adjudul Vechi	140	90	90	10	20		140
	Boghesti	110	50	70	10	20		110
	Corbita	110	50	70	10	20		110
	Homocea	110	50	70	10	20		110
	Ploscuteni	110	50	70	10	20		110
	Paunesti	110	50	70	10	20		110
	Ruginesti	110	50	70	10	20		110
	Pufesti	110	50	70	10	20		110
	Tanasoaia	110	50	50	10	20		110
2	**ZONA PANCIU**							
	Panciu	175	135	100	55	35	40	175
	Fitionesti	110	70	50	10	20		110
	Movilita	110	70	50	10	20		110
	Straoane	110	70	50	10	20		110
	Racoasa	110	70	50	10	20		110
	Cimpuri	110	70	50	10	20		110
	Soveja	110	100	80	17	20		110
	Vizantea	110	70	50	10	20		110
	Tifesti	110	70	50	10	20		110
3	**ZONA MARASESTI**							
	Marasesti	175	100	100	55	35	30	175
	Haret	110	50	70	10	20		110
	Calimanesti	110	50	70	10	20		110
	Doaga	110	50	70	10	20		110
	Ciuslea	110	50	70	10	20		110
	Garoafa	110	50	70	10	20		110
	Padureni Marasesti	110	50	70	10	20		110
4	**ZONA ODOBESTI**							
	Odobesti	280	110	100	55	35	30	280
	Jaristea	110	70	70	10	20		110

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimatia Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

	Brosteni	110	50	70	10	20		110
	Reghiu	110	50	70	10	20		110
	Mera	70	50	70	10	20		70
	Andreasu	70	50	70	10	20		70
	Virtescoiu	70	50	70	10	20		70
5	**ZONA FOCSANI**							
	Focsani -sp.clasice	500	200	200	110	35	80	450
	Focsani -sp.in apartam.	450	160	160				400
	Focsani-Mandresti	250	150	150	75	30		250
	Golesti	150	100	60	15	20		150
	Cimpineanca	150	100	60	15	20		150
	Bolotesti	120	90	60	15	20		120
	Vidra	120	90	60	15	20		120
	Valea Sarii	110	70	50	7	20		110
	Naruja	110	70	50	7	20		110
	Nereju	110	50	50	7	20		110
	Birsesti	110	70	50	7	20		110
	Vranceoaia	110	50	50	7	20		110
	Nistoresti	110	50	50	7	20		110
	Paltin	110	50	50	7	20		110
	Paulesti	110	50	50	7	20		110
	Tulnici	120	90	60	10	20		120
	Paulesti	110	80	50	10	20		110
	Negrilesti	110	80	50	10	20		110
	Lepsa	110	80	50	10	20		110
	Cirligele	110	50	50	7	20		110
	Poiana Cristei	110	50	50	7	20		110
	Cotesti	120	90	60	10	20		120
	Urechesti	120	90	60	30	20		120
	Ciorasti	110	50	50	7	20		110
	Gugesti	120	90	50	7	20		120
	Sl.Ciorasti	110	50	50	7	20		110
	Dumbraveni	120	90	60	10	20		120
	Gura Calitei	110	50	50	7	20		110
	Bordesti	110	50	50	7	20		110
	Dumitresti	120	90	60	10	20		120
	Chiojdeni	110	50	50	7	20		110
	Jitea	110	50	50	7	20		110
	Vintileasca	110	50	50	7	20		110
	Timboiesti	110	70	50	10	20		110
	Sl.Bradului	110	50	50	7	20		110
	Sihlea	110	50	50	7	20		110
	Obrjita	110	50	50	7	20		110
	Popesti	110	70	50	10	20		110
	Balesti	110	50	50	7	20		110
	Tataranu	110	50	50	7	20		110
	Vinatori si Jorasti	120	90	60	10	20		120
	Petresti	120	90	60	15	20		120
	Suraia	120	90	60	15	20		120

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimatia Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

	Vadu Rosca	110	50	50	7	20		110
	Biliesti	110	50	50	7	20		110
	Milcovul	120	70	50	15	20		120
	Vulturu	110	50	50	7	20		110
	Nanesti	110	50	50	7	20		110
	Calieni	110	50	50	7	20		110
	Maicanesti	110	50	50	7	20		110
	Rastoaca	110	50	50	7	20		110
	Spulber	110	50	50	7	20		110
	Gologanu	110	50	50	7	20		110

NOTA pentru satele componente ale comunei, valoarea minima stabilita se poate reduce cu 20%
pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 20 si 30 ani, se poate aplica o reducere de 10%
pentru spatiile cu o vechime intre 30 si 40 ani se poate aplica o reducere de 20%
pentru constructiile cu o vechime mai mare de 40 ani se poate aplica o reducere de 25%
nu se vor aplica reduceri cumulate cu mai mult de 40%
pentru constructii, altele decat cele indicate in prezentul tabel propun expertiza
localitatile au fost inscrise in functie de acces la calea de comunicatie judeteana sau nationala

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimația Nr. 16023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

VALORI MINIMALE ALE APARTAMENTELOR
din oraşele judeţului Vrancea
valabile in 2023

Nr. crt.	ZONA AMPLASAMENT	Apart.1 camera	Apart.2 camere	Apart.3 camere	Apart.4 camere
	MUNICIPIUL FOCŞANI				
1	**Zona centrala A**				
	Ana Ipatescu, Aurora, Aleea Cuza Voda	30000	45000	55000	70000
	Anghel Saligny, Arh.Ion Mincu, Bucegi				
	b-dul Brailei pana la Kaufland, Cotesti(bloc)				
	B-dul Bucuresti,Fdt.Cuza Voda, Cuza Voda				
	pana la DN 2,Calea Munteniei,Calea				
	Moldovei,N.Balcescu,Cezar Boliac,Duiliu				
	Zamfirescu,Eroilor, Dimitrie Cantemir, Dornei,				
	Ghinea Dorinel, George Cosbuc, Fagaras;				
	B-dul Garii,Greva de la Grivita,				
	M.Kogalniceanu, Mr.Gheorghe Magheru				
	1 Decembrie 1918,str.Piata Independentei				
	B-dul Independentei, Marasesti,				
	Miron Costin,Moldova				
	Leon Kalustian,Linistei,Nicolae Iorga				
	Leopoldina Balanuta,M.Kogalniceanu				
	Maior Gh.Sava,Mr.Gh.Pastia,Marasti				
	Pct.N.Grigorescu,Oituz,Plevnei,Piata Obor				
	Piata Independentei, Piata Moldovei				
	Penes Curcanu,Piata Unirii,Popa Sapca				
	Prof.Gh.Longinescu, Renasterii				
	Piata Victoriei,Fdt.Renasterii, Republicii				
	Stefan cel Mare, Strada Mare a Unirii				
	pana la int.cu Ana Ipatescu,				
	Simion Barnutiu, N.Titulescu,Teiului,				
	Tabacari,Dr.Telemac,T.Vladimirescu, Aleea				
	T.Vladimirescu,Tineretii,Timotei Cipariu,				
	B-dul Unirii,Unirea Principatelor pana la				
	int.cu T.Cipariu,Vamii,Al.Vlahuta				
2	**ZONA B**				
	Albinei,Alecu Russo, Avram Iancu	23500	36000	42000	48000
	Aleea Scolii,Aleea Caminului,				
	Aleea Aviatorilor, Aleea Florilor				
	Arges(case),Alecu Sihleanu, Alex.Sahia				
	Al.Vlahuta,Anul Revolutionar 1848				
	Alex.Golescu,Agriculturii, Aleea Stadionului				
	Av.Muntenescu,Fdt.Alex.Sahia,				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimație Nr. 15023
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

	Fdt.Ana Ipatescu, Antrepozite, Avantului				
	Aurora de la int.cu B-dul Independentei				
	cu Muresului,Aleea Scolii,Aleea Parc				
	Aleea Echitatii,Aleea 1 Iunie, Al.Caminului				
	Aleea Florilor,Gh.Asachi,Al.Laminorului				
	N.Balcescu,Berzei,Bradului, Bahne				
	B-dul Brailei de la Kaufland pana la Centura				
	Birsei,Bicaz,Bujor, Borzesti, Bistrita, Bujor				
	ing.Ion Bazgan,Cotesti(case), Carabus				
	Contemporanului, Carpati(Orhideilor), Cernei				
	Cincinat Pavelescu,Campului, Cluj, Crinului				
	Cpt.Cretu Florin, Campului				
	Cpt. Traian Ionescu (Egalitatii),				
	Col.N.Vasilescu,Constructorului,Cartier CFR				
	Cornel Coman, Cpt.Stoienescu Corneliu				
	Culturii,Vasile Chilian,Constitutiei,Crangului				
	Crisana,Cuza Voda de la int.cu DN 2 pana				
	spre Petresti,Gr.Ionescu, ing Ion Bazgan				
	I.L.Caragiale,Cpt.Cretu Florin,Cet.Craciuna				
	Comisia Centrala,Fdt.Comisia Centrala				
	Dinicu Golescu, Diviziei,Dogariei				
	Dionysos, Ecoului,Emanoil Petrut				
	Ecaterina Varga, Emil Racovita, Gh.Asachi				
	Dobrogeanu Gherea,Dornisoarei,Fdt.				
	Dornisoarei,Gloriei,Ghioceilor,Ecoului,				
	Greva de la Grivita(case),Garofitei,Legumelor				
	Ghica Voda,Ghinea Dorinel, Ion Neculce				
	Fdt:Gh.Doja, Gh.Doja,Ion Creanga,Gloriei				
	13 Decembrie 1918,Gh.Potop,Frunzei,				
	G-ral Gh.Magheru,Fagaras,Fratiei,Jiliste,				
	Fulger,Insuratei,Democratiei, Fraternitatii				
	Inului,Horia Closca si Crisan,Lupeni,				
	Laminorului si Aleea Laminorului, Libertatii				
	Fdt.Lupeni, Lupeni, Mihai Viteazul, Mugur				
	Magura, 8 Martie,1 Mai,Muncii,Mos Ion				
	Roata,Miorita,Muncitori,Muresului, Milcov				
	Mr.Gh.Sontu,Fdt.Mr.Sontu, Militari				
	Fdt.Mr.Gh.Sontu, Muncii, Magazia Garii,				
	Fdt.Magura,M.Eminescu,Mesteacanului,				
	Mitropolit Varlaam,Ovidenia,Orhideilor				
	Odobesti,Oborul de Vite,N.Titulescu				
	N.Saveanu, N.Balcescu,Nordului				
	Fdt.Gh.Potop,Prof.D.Caian,Plantelor,Putnei				
	Prof.C.Stere, Poienita, Predeal, Patriei,				
	Poet Niculita Teodor,Petre Liciu, Pacii				
	Pinului,Panduri,Parc,Paun Pincio,				
	Prosperitatii,Vasile Parvan,Plopi				
	Petre Maior;Poligonului,Fdt.Primaverii				
	Plantelor,Petre Stefu, Rarau				
	Revolutiei, Rodnei, Razboieni,E.Racovita				

	Rasaritului,Simion Mehedinti, Gh.Sion				
	Scarlat Tarnavitu,Stupilor,Siretului,C.Stere				
	Sagetii, Slt.Al.Grigore Ionescu, Soveja				
	Slt.Gh.Poptop, Fdt.Slt.Gh.Potop				
	Slt.Tanasescu Dumitru,Toader Tardea,				
	Slt.V.Tigoianu, Timotei Cipariu, Trotus,				
	Tisa, Triumfului, N.Titulescu, Timis,				
	Slt.Gh.Tatulescu, Ulmului				
	Unirea Principatelor de la int cu				
	T.Cipariu pana la int. cu Inului, Vlad Tepes				
	Vasile Chilian, Vasile Parvan, Valcele				
	Viilor,Vrancioaia,Zorilor				
	Vrancei pana la nr.39,42				
3	**ZONA C**				
		18000	30000	36000	42000
	Fdt.Alecu Sihleanu,Aleea Sudului, Aleea				
	Parc, Avram Iancu; Bistrita,Cornel Coman				
	Constantin Brancoveanu, Cetatea Craciuna				
	Fdt.IL Caragiale,Dorului, Dorobanti, Fdt.				
	Dionisos, Fdt.Gh.Asachi, Libertatii,				
	Oborul de Vite, Podgoriei, Rasaritului				
	Rovine, Nicolae Saveanu, Staiesti, Suraii				
	Cpt.Traian Ionescu(Egalitatii),Virtutii				
	Transilvaniei,Triumfului,Vrancioaia,				
	Valcele pana la CF, Vrancei de la nr.41,44				
	Slt.Varvarici Doru				
4	**ZONA D**				
	Aleea Margaretelor,Alunului, Ciresului	15000	26500	30000	36000
	Cpt.Valter Maracineanu, Crizantemelor				
	Caisului, C-tin Brancoveanu,Dorobanti,				
	Dimbovita, Faget, Fdt.Faget, Focsa, Galati				
	Gutuiului, Gradinari, Laminorului, Lunei				
	Mieilor,Mihai Viteazul;Militari,Mugur,Marului				
	Mircea Diaconu, Fdt.Militari,Fdt.Nuferilor				
	Movilita,Milcov, Nuferilor,Parului, Podgoriei				
	Poet D.Pricop, Prunului, Fdt. Rovine				
	Razoare,Salcioara,Fdt.Staiesti, Salcamului				
	Sergiu Nicolaescu, Verde, Targului				
	Tisa,Al. Unitatii,Valcele dupa CF				
	Zabala,Zabrauti,Zboina				
5	**Cartier Mandresti -Munteni(asimilat zona**	13500	24500	27500	31000
	B cu corectii)				
	Balti, Berzei,Dumbrava, Izlaz, Lacramioarei,				
	Liliacului,Luceafarului, Luminitei, Toporasi				
	Trandafirilor				
	(asimilat cu zona C)	11000	19500	23000	28000
	Galati				

	(asimilat cu zona D	10000	18000	21800	26600
	Drumusor, Eternitatii, Salcioarei				
6	**Cartier Mandresti-Moldova(as. zona B)**	12100	21800	24200	30000
	Dambovita,Faget, Izvor, Nuferilor				
	(asimilat zona D)	9700	18000	21800	26600
	Carpinis, Faget, Mieilor,Movilita, Nuferilor				
1	**MUNICIPIUL ADJUD**				
	Zona Spital	18000	26400	37200	39600
	str.Republicii,Salcimilor,				
	Libertatii-zona Parc,Scoala 4,				
	str.Republicii(Intersectie,				
	Bancpost,BASA,BCR)				
2	**Zona Postei**				
	str.N.Balcescu(p-ta Agroalim.	18000	26400	37200	39600
	str.Ioan Roata,				
3	**Zona Siret**	14400	25200	36000	38400
	str.Siret,Scoala nr.2,garsoniere				
	CCH,str.T.Vladimerescu,str.Libertatii				
	(delimitate zona Liceul Emil Botta, Camin				
	copii, str.1 Mai)				
1	**ORAS PANCIU**				
	Zona Centrala	16000	22000	25000	30000
	Zona Periferica	15000	19000	21000	23000
2	**ORAS ODOBESTI**				
	Zona centrala	8000	15840	19800	23760
	Zona Periferica	6600	13200	15840	19000
3	**ORAS MARASESTI**				
	Zona Centrala	11000	16500	18500	20000
	Zona Periferica	6100	7200	8200	10000
	Zona Doaga	3700	4800	6100	7200

NOTA:
Pentru apartamentele construite in perioada 1965 - 1980 se aplica o reducere de 20%
Pentru apart. construita in perioada 1980 - 2000 se poate aplica un procent de reducere de 10%
Pentru apartamentele situate la etajele 8;9;10 se pot aplica reduceri de 10%
Pentru garsonierele sub 20 mp suprafata utila se poate accepta o reducere de 15%
Pentru apartamentele cu 2 camere sub 35 mp suprafata utila se poate aplica o reducere de pana 15%
Nu se vor aplica reduceri cumulate cu mai mult de 40%

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
SECIU DUMITRU
Legitimatia Nr. 16023
Valabil 2023
Specialitarea: EI, EPI
ANEVAR

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 îngrãdi dreptul de folosintã 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 cã proprietatea se conformeazã tuturor reglementãrilor si restrictiilor de zonare si utilizare.
– Presupun ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea, nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase pe unele terenuri din judet;
– Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
– Situatia actualã a proprietãtii imobiliare a stat la baza selectãrii metodelor de evaluare utilizate si a modalitãtilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sã conducã la estimarea cea mai probabilã a valorii proprietãtii în conditiile tipului valorii selectate;
– Evaluatorul considerã cã presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluãrii ;
– Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Metoda comparatiilor de piatã a fost aplicatã pentru unitatea de masura (mp) dar s-a avut in vedere întreaga proprietate (ca un tot). Aplicarea corectã a metodei ar implica utilizarea analizei pe perechi de date, metodã complexã care ar conduce la valori foarte apropiate de valoarea de piatã.
– Aplicarea metodei de rentabilitate a fost fãcutã luând în considerare intervalul în care se situeazã arenda sau redeventa pentru terenuri asemanatoare si rata de capitalizare calculata ca raport intre pretul terenrilor din judet si valoarea venitului net pe unitatea de masura ;

***Conditii limitative*:**

- orice alocare de valori pe componente este valabilã numai în cazul uilizãrii prezentate în raport. *Valorile din anexe nu trebuie folosite în legãturã cu o altã evaluare, sunt invalide dacã sunt astfel utilizate* ;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implicã dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sã ofere în continuare consultantã sau sã depunã mãrturie în instantã relativ la

valorile determinate.

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

Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluarii il constituie valoarea de piata a terenurilor situate in cadrul unitatilor administrative teritoriale ale judetului.

Scopul evaluarii

Scopul prezentului Studiu este furnizarea unor informatii cu privire la valoarea minima de circulatie a terenurilor, (care in baza prevederilor Codului Fiscal, privind impozitul pe transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor), sa poata fi luata in considerare la stabilirea cuantumului impozitelor si onorariilor notarilor publici din cadrul birourilor notariale.

Clientul si destinatarul lucrarii

Prezentul "Studiu de piata" se adreseaza birourilor notariale.

.Bazele evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate mai sus. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Sursele de informatii

Sursele care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost prezentate la capitolul " Materialul documentar folosit"

CAPITOLUL VI - PREZENTAREA DATELOR

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Descrierea pietei locale

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare si caracteristicile investitorilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia economica, situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor). Deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii. Este o piata 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 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 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 adaptezã 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 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 2021 - 2022 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", 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, de tendintele de crestere a preturilor constatate s-au propus valorile pentru 2023, prezentate in anexa nr 12.

Valoarile inscrise in contractele de vanzare cumparare si in ofertele de vanzare din perioada 2021 - 2022 sunt mai mari decat cele din expertiza anterioara si in cosecinta aceasta tendinta a pietii se va reflecta in propunerea pentru anul 2023. 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 4500 euro/ha., iar a celor mai mari de 5 ha. situate intr-un singur trup, cu exceptia Municipiului Focsani, este de 6500 euro/ha. Terenurile situate pe raza Municipiului Focsani sunt influientate de marimea suprafetelor numai pentru suprafetele mai mari de 5 ha. a caror valoare este de 13000 euro/ha.,dar sunt puternic influientate de pozitionarea lor fata de intravilan sau de drumurile publice.

Pajistile naturale

Valoarea pajistilor a fost determinata 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 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 2023 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, 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 vinzare 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- economoce 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.

26 01 2023

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 2023 (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)	140
2	Zona B	75
3	Zona C (si strazile Calea Moldovei si Calea Munteniei)	45
4	Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan)	27
	Zona D - terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin prin PUG sau PUZ.	20
	Cartier Mindresti Zona B+C Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan) Zona D - terenuri introduse in intravilan prin prin PUG sau PUZ.	 27 17 12
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 2023

Nr. crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona A	42
2	Zona B	25
3	Zona C	18
4	Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan) Zona D - terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin prin PUG sau PUZ.	15 (terenurile construite din zona CCH = 5) 11
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.(vezi nota)	5

6	Adjudul Vechi, Burcioaia, Siscani.	Zona cen trala 6,2	Zona peri ferica 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 2023

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala (zona A fiscala)	25
2	Zona mediana (zona B fiscala)	16
3	Zona periferica(C,D fiscala)	12,5
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	9
5	Cartier Unirea (mai putin noul cartier rezidential unde val. = 8 euro)	6
6	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.(vezi nota din subsol)	4

Anexa nr.4

Valoarea de circulatie a terenurilor din intavilanele orasului Panciu, in anul 2023

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala(zona A fiscala)	25
2	Zona mediana (zona B fiscala)	16
3	Zona periferica(zona C, D fiscala)	13
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)	4,5
6	Satele aferente orasului Panciu	Zona cen trala 5,5 / Zona peri ferica si te ren atras 3,5

Anexa nr.5

Valoarea de circulatie a terenurilor din intavilanele orasului Marasesti, in anul 2023

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala(zona A fiscala)	15
2	Zona mediana (zona B fiscala)	8,5
3	Zona periferica(zona C, D fiscala)	4,5
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 centrala 3,5 / Zona periferica si atrase 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 2023 (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.	15,0	Zona centr.	5,5
		Zona perif si rezidentiala noua	11,5	Zona perif. si terenuri atrase in intravilan.	3,0
		Terenuri atrase.	7		
		Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	4		

		Satul de resedinta		Celelalte sate	
2	Golesti	Zona centr.	14	Zona centr.	13,5
		Zona perif. si reziden tiala noua	11	Zona perif. si terenuri atrase	9
		Terenuri atrase	7,5	–	–
		Drumuri de acces create prin lotizare	4		3,5
3	Com. Vinatori sat Vinatori	Zona centr.	12	Zona centr.	4
		Zona perif. si atrase	8,5	Zona perif. si atrase.	2,5
	Com. Vinatori sat Jorasti	Zona centr.	8	Drumuri de acces create prin lotizare	1,5
		Zona perif. si atrase	5		
	Com. Vinatori sat Petresti	Zona centr. si la padure	19	(datele de mai sus sunt ptr. satele: Balta Ratei,Mircestii Noi, Mircestii Vechi, Radulesti)	
		Zona perif. si atrase	9,5		
		Drumuri de acces create prin lotizare	4		

Anexa nr. 7

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei turistice a judetului Vrancea, in anul 2023, (euro/mp.)

Nr. crt	Denum comunei	Denum sate	Sate componente			Celelalte sate (Coza)		
			Zona de vi le 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	16,5	8	4,5	3,5	2	1,0
		Tulnici	6	5	2,5			
2	Soveja	Dragoslo-veni	Zona centr.	Zona mediana	Zona perif. si atr	(Ruca	reni)	
			16	10	8,5	8,5	6,5	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 2023 (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	2,2	1	1,5	0,5
3	Homocea	3,3	1,7	2	0,8
4	Ploscuteni	3,3	1,7	1,5	0,5
5	Tanasoaia	2,2	1	1,5	0,5

Anexa nr. 9

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de podgorie a judetului, in anul 2023 (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	5,2	2,8	3	1,2
2	Bordesti	3,8	2,0	3,5	1,2
3	Brosteni	4,2	2,5	2,5	1,2
4	Cirlige	4,7	3	3,5	1,5
5	Cotesti	4,7	3	3,5	1,5
6	Dumbraveni	5,5	3,5	3,8	2,0
7	Jaristea	4,7	3	3,5	1,5
8	Movilita	4,4	3	3,2	2
9	Obrejita	4,7	2,7	-	-
10	Paunesti	4,2	2,7	2,5	1,7
11	Popesti	4,7	2,7	3	1,5
12	Ruginesti	4,2	2,5	2,5	1,5
13	Sl. Bradului	4	2,5	3,5	1,2
14	Straoane	4,7	2,7	3	2,2
15	Timboesti	4,7	3	3	1,7
16	Tifesti	4,7	3	3	1,7
17	Urechesti	4,7	3	-	-
18	Virtescoiu	4,7	2,7	3	2,2

Anexa nr. 10

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de ses a judetului, in anul 2023 (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	3,3	1,5	-	-
2	Biliesti	4,5	1,9	-	-
3	Ciorasti	3,5	1,7	2	1,1
4	Garoafa	5,1	3	2,8	1,2
5	Gologanu	4,2	2,2	-	-
6	Gugesti	5	2,5	3,3	2,2
7	Maicanesti	3,7	2,5	2,8	1,2
8	Milcovul	5	2,5	4,5	3
9	Nanesti	3,4	1,3	2	1
10	Pufesti	3,5	2	2,2	1
11	Rastoaca	5	2,7	-	-
12	Sihlea	4	2	2,5	1,1
13	Sl. Ciorasti	4,7	2	2,2	1,1
14	Suraia	4,5	1,9	-	-
15	Tataranu	3,5	1,9	2,5	1,1
16	Vulturu	4,5	2,5	2,8	1,2

Anexa nr.11

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor din zona de munte a judetului, in anul 2023 (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	Pentr. difer. ce depases 1500 mp.	
1	Andreiasu	2,2	0,6	1,5	1,5	0,5	0,8
2	Birsesti	2,7	0,8	2.0	2	0,6	1
3	Chiojdeni	2	0,6	1,2	1	0,3	0,4
4	Cimpuri	3,6	1,0	2,6	2,5	0,8	1,5
5	Dumitresti	2,7	0,8	1,2	1	0,3	0,4
6	Fitionesti	3,6	1,0	2,6	2,5	0,8	1,5
7	Gura Calitei	1,6	0,5	1,1	1	0,3	0,5
8	Jitia	1,7	0,5	1,1	1	0,3	0,5
9	Mera	2,7	0,8	1,6	2	0,6	1
10	Naruja	2,7	0,8	1,6	1,5	0,6	0,8
11	Negrilesti	2,7	0,8	1,6	-		-
12	Nereju	1,9	0,5	1,1	1	0,3	1
13	Nistoresti	1,7	0,5	1,1	1	0,3	1
14	Paltin	1,7	0,5	1,1	1	0,3	0,5
15	Paulesti	1,7	0,5	1,1	1,3	0,4	1
16	Poiana Cristei	2,2	0,6	1,2	1,5	0,3	0,5
17	Racoasa	3,7	1,0	2,7	2,5	0,8	0,8
18	Reghiu	2,2	0,6	1,1	1,5	0,3	0,5
19	Spulber	1,7	0,5	1,1	1	0,3	1
20	Vidra	3,7	1,2	2,2	2	0,6	1
21	Valea Sarii	3,2	1,0	1,6	2	0,5	1
22	Vintileasca	1,7	0,5	1,1	1	0,3	0,4
23	Vizantea Livezi	2,7	0,8	2,2	1,5	0,4	1
24	Vrincioaia	1,6	0,5	1,1	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. Pentru aceste terenuri, identificate in documentatia cadastrala (prin numar de tarla si parcela de extravilan), se vor folosi valorile inscrise in tabele la coloana - terenuri atrase in intravilan - si in conditia in care in certificatul fiscal nu se precizeaza ca au fost introduse in interavilan prin PUG sau PUZ sau nu sunt insotite de hotararea consiliului local de introducere in intravilan.

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 intrvilanele 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 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 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 legãturã cu o altã evaluare, sunt invalide dacã 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 2023

(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 degradate. Val. eur/h	Valoare euro/ha			La vars. exploatabilitatii euro/ha	Amenaj. piscicole euro/ha.	Tufaris Stufaris Prundis euro/ha
1	Focsani	II	9000	II	7000	9500	7000	9500	5,0	3,1*/**	-	5500	1000
2	Adjud	II	4400	II	4000	4700	4000	4600	3,0	1,7*/**	1900	3500	550
3	Marasesti	II	4200	II	3900	4500	3500	4500	3,0	1,5*/**	1900	2800	550
4	Odobesti	II	4200	II	3350	5500	3000	4800	3,0	1,4**	1950		350
5	Panciu	III	4300	III	3400	5500	3100	4700	3,0	1,4**	2000	2800	350
6	Andreiasu	V	1700	I	1700	-	-	2200	0,6	0,5**	2000		350
7	Balesti	II	3200	II	2700	3400	2750	3300	0,6	0,45***	1900	2100	350
8	Biliesti	II	3200	II	2750	3500	2800	3700	0,7	0,45***	1850	2100	350
9	Birsesti	IV	2000	I	1950	-	-	2850	0,7	0,5**	2000		350
10	Boghesti	III	2000	III	1750	3100	1750	2800	0,5	0,35***	1850		350
11	Bolotesti	II III	2700	I II	2250	3900	2300	3000	0,8	0,5**	1900		350
12	Bordesti	III	2650	I II	2250	3900	2200	3000	0,8	0,5**	1900		350
13	Brosteni	II III	2650	II	2500	3850	2350	3150	0,8	0,5**	1900		350
14	Cimpineanca	II	4100	I	3400	4350	2900	4300	3,0	0,8**	-		350
15	Chiojdeni	V	1800	II	1800	-	-	3300	0,6	0,5**	1900		350
16	Ciorasti	I-II	3700	I	3300	3900	2800	3900	0,7	0,45**	-		350
17	Cimpuri	IV	2550	I	2500	-	-	2950	1,1	1,0**	2000		350
18	Cirlige	II	3100	I	2600	4600	2600	3700	0,9	0,45***	1900		350
19	Corbita	III	2150	II	1850	3350	1750	2850	0,5	0,45**	1850		350
20	Cotesti	II	3000	I	2600	4650	2600	3500	1,2	1,0*	1900	2100	350
21	Dumbraveni	II	3250	I	2700	5000	2700	4000	1,2	1,0*/**	1900	2100	350
22	Dumitresti	IV	2000	I	1900	2500	1750	2750	0,6	0,5**	1950		350

Nr. Crt.	Denumirea localitatii	Arabil		Pajisti		Vii		Livezi	Constr	Front	Paduri	Alte terenuri	
		Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha	Euro/ha				Euro/mp	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
23	Fitionesti	III	2700	I II	2200	3950	2200	3150	0,7	0,45***	2000		350
24	Garoafa	II	3300	II	2900	3500	2600	3500	1,2	1,1*	1850		350
25	Golesti	II	3900	II	3400	4100	3000	4100	3,0	1,2*	1950		350
26	Gologanu	II	2950	II	2500	3400	2500	3300	0,7	0,5**/***	1850	1650	350
27	Gugesti	II	3100	II	2700	3900	2500	3300	0,7	0,45***	1850		350
28	Gura Calitei	V	1700	III	1650	2300	1600	2300	0,5	0,35***	1900		350
29	Homocea	III	2950	I II	2700	3450	2300	2900	0,8	0,5**	1900		350
30	Jaristea	III	3000	I	2600	4800	2400	4100	0,7	0,45***	1950		350
31	Jitia	IV	1800	I	1800	-	-	2400	0,6	0,5**	1950		350
32	Maicanesti	I-II	4000	II	3600	4200	3600	4100	0,7	0,5**	1850	2300	350
33	Mera	IV	2350	I	2150	2900	2000	2900	0,7	0,5**	1950		350
34	Milcovul	II	3850	II	3500	4100	3400	4000	0,9	0,7***	1850		350
35	Movilita	III	3700	I II	3200	4600	2550	4200	0,7	0,45***	1950		350
36	Nanesti	II	3200	II	2950	3500	2700	3500	0,7	0,5**	1850	2300	350
37	Naruja	IV	2050	I-II	2000	2600	1850	2600	0,6	0,45***	2000		350
38	Negrilesti	IV	2100	I	2050	2600	1900	2600	0,7	0,5**	2000		350
39	Nereju	V	1700	I	1700	-	-	2250	0,7	0,35***	2000		350
40	Nistoresti	V	1750	I	1700	-	-	2250	0,6	0,35***	2000		300
41	Obrejita	I-II	3350	I	3100	4800	2850	4100	1,2	1,0*	1850		350
42	Paltin	IV	1950	I	1850	2500	1700	2500	0,6	0,35***	2000		350
43	Paulesti	IV	2150	I	2100	2650	1950	2650	0,6	0,35***	2000		350
44	Paunesti	III	2900	I II	2600	4400	2400	4050	0,7	0,45***	1950		350
45	Ploscuteni	III	2900	I	2700	3300	2350	2950	0,5	0,4***	1900		350
46	Poiana Cristei	IV	2000	II	1950	2700	1700	2650	0,5	0,35***	1950		350
47	Popesti	III	3400	II	2900	4900	2600	4000	1,2	1,0*	1950		350
48	Pufesti	II III	3300	II	2850	3900	2550	3500	1,2	1,0*	1850		350
49	Racoasa	IV	2700	I-II	2500	3000	2300	2950	1,1	1,0**	1950		350
50	Rastoaca	II	3850	II	3550	4100	3300	4100	0,9	0,5**	1850		350
51	Reghiu	V	1900	I	1850	2400	1700	2400	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/mp	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
52	Ruginesti	III	3000	I	2600	4400	2400	3650	1,1	1,0*	2000		350
53	Sihlea	II	3200	II	2750	3450	2500	3250	0,7	0,5**	1900	2000	350
54	Sl Bradului	III	3300	II	2800	4700	2600	3900	1,1	1,0*	1950		350
55	Sl Ciorasti	II	3450	II	3000	3800	2600	3800	0,8	0,45***	1850	1650	350
56	Soveja	IV	3000	I	2750	-		3400	2,0	1,2**	2000		350
57	Spulber	IV	1850	I	1850	-		2400	0,6	0,35***	2000		350
58	Straoane	II III	3800	I II	3450	4700	2300	4000	1,0	0,8**	2000		350
59	Suraia	II	3350	II	3000	3650	2800	3650	0,8	0,45***	1850	2200	350
60	Tanasoaia	III	2150	III	1800	3350	1800	2800	0,5	0,45***	1900		350
61	Tataranu	II	3400	II	2900	3650	2700	3650	0,8	0,5**	1900		350
62	Timboesti	III	3200	I II	2800	4700	2600	3900	1,2	1,0*	1950		350
63	Tulnici (fara Gresu si Lep Lepsa, Gresu	IV	2200 2750	I	2100 2650	- -		2900 2900	2,0 2,0	0,7** 0,7**	2000 2000		350
64	Tifesti	II	3800	I	3300	4750	2550	4100	1,2	1,0*	2000		350
65	Urechesti	II III	3000	I-II	2600	4600	2500	3950	1,2	1,0*	1900		350
66	Valea Sarii	IV	2050	I-II	1950	3000	1700	3050	0,7	0,5**	2000		350
67	Vidra	III	2100	I	1950	3000	1800	2850	0,8	0,5**	1950		350
68	Vintileasca	III-V	1950	I	1900	-		2450	0,6	0,5**	2000		350
69	Vizan. Livezi	IV	2050	I	1950	2950	1750	3200	0,6	0,35***	2000		350
70	Vinatori	II	3750	II	3400	4150	3000	4200	3,0	0,45***	1850	2100	350
71	Virtescoiu	III	3050	III	2500	4400	2400	3900	0,6	0,40***	1900		350
72	Vrincioaia	IV	1750	I	1700	-		2250	0,5	0,35***	2000		350
73	Vulturu	I-III	3250	II	2750	3600	2500	3600	0,8	0,5**	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 4500 euro/ha., iar cele mai mari de 5 ha., situate intr-un singur trup (cu exceptia Municipiului Focsani), au valoarea de circulatie de 6500 euro/ha. Valoarea de circulatie a terenurilor situate in Municipiul Focsani cu suprafete mai mari de 5 ha. este de 13000 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 trenurilor 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 4500 euro/ha.sau 6500 euro/ha., in functie de suprafata instrainata, (cu exceptia municipiului Focsani, unde se va folosi valoarea de 13000 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.**

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

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian