

1

Seciu Dumitru

SECIU DUMITRU –EXPERT EVALUATOR

G H I D

privind valorile orientative
ale proprietatilor imobiliare
din judetul Vrancea

2013

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 generalist atestat de ANP cu
adev. nr. 1530/24.05.1994;
:Expert evaluator bunuri imobile;
:Membru titular ANEVAR, leg.16023
- 3.Beneficiar** :**CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**

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, 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 facute pe piata ;
- metode de calcul in conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR ;
- date si informatii comunicate de Corpul Expertilor Tehnici.

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 :

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 raspunsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- * Situatiia 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 prezentat? 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 ;

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 industrială.

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

- * Utilizarea permisibila legal : conform cu avizele existente ;
- * Fizic posibilă : clădirea este dotata cu utilitati specifice si capacitatile potientiale 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 industrială.

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 clădirii si amenajarii terenului la data evaluării 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

*

6.Abordarea prin costuri

6.1. Evaluarea constructiilor

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

Aplicarea acestei metode implica urmatorii pasi :

- 1.Determinarea valorii de reconstructie
- 2.Estimarea deprecierei totale
- 3.Determinarea valorii ramase actualizate prin scaderea deprecierei 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 cladiri.

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 sustinuta 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 înlocuire (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 depreciari

* Fizica pe baza Normativulu P 135-1999 (elaborat de INCERC si avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999 de aprobare a „Ghidului cuprinzând 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 :

* 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 stabileste valoarea ramasa prin determinarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorita tuturor depreciarilor (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 – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt :

* Uzura fizică- este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente- uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou, sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

* Neadekvare funcțională-este dată de demodarea , neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte –neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe 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 economică (din cauze externe)- se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc. În situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări s-e aplică toate cele trei tipuri de depreciere.

7. Abordarea pe baza de venit

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin metoda capitalizării veniturilor. Esența acestei metode din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă, în cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății.

În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

-determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere).

-stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator

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

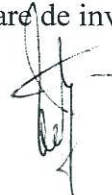
În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea Vbr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chirias.

Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile detinute privitor la piața locală.

S-a luat în calcul suprafața utilă a spațiilor subiect.

Având în vedere că piața face o diferență între potențialul pe componente imobiliare (principale, auxiliare și anexe) s-au utilizat chirii unitare (euro/mp fără TVA) diferite, obținându-se o chirie lunară luată ca reper.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital, respectiv valoare de investiție,



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 într-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%

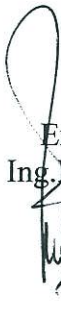
Relatia de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizarii beneficiilor este :

$$V_{cb} = V_{net}/c$$

Valoarea de piata este marimea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un vinzator decis si un cumparator hotarit, într-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringeri.

20.02.2013

Expert tehnic
Ing. Dumitru Seciu



PRETURI INFORMATIVE MINIME
 valabil 2013
VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE - CASE
DIN MUNICIPIUL FOCSANI
 Euro/mp arie desfasurata (A.d.)

Nr. crt.	Zona de interes locativ	Constructii	structura	Anexe	gospodaresti
		barn-paiant	zidarie **	paianta	zidarie
		chirpici	zid si bet*	chirpici	caramida
1	ZONA CENTRALA A -strazile-				
	Ana Ipatescu, Cuza Voda de la int. cu Bucegi pana la int.cu Ana Ipatescu	70	150/200	15	25
	Aurora,Aleea Cuza Voda,B-dul Garii Bucegi,Cotesti, Cezar Boliac,Arh.Ion Mincu,B-dul Brailei pana la Kaufland B-dul Bucuresti,Fdt.Cuza Voda, Duliu Zamfirescu,Eroilor,N.Balcescu Dimitrie Cantemir,Dornei, Ghinea Dorinel,George Cosbuc,Cotesti(blocuri) M.Kogalniceanu, 1 Decembrie 1918,Greva de la Grivita, str.Piata Independentei, B-dul Independentei pana la int.cu Aurora,Mr.Gh.Sontu,Miron Costin, Mr.Gheorghe Magheru, Leon Kalustian,Linistei,Nicolae Iorga Leopoldina Balanuta,M.Kogalniceanu Maior Gh.Sava,Mr.Gh.Pastia,Marasti Pct.N.Grigorescu,Oituz,Plevnei Piata Independentei, Piata Moldovei Penes Curcanu,Piata Unirii,Popa Sapca Piata Victoriei,Fdt.Renasterii, Stefan cel Mare,Republicii, Strada Mare a Unirii pana la int.cu Ana Ipatescu,Rarau Simion Barnutiu N.Titulescu,Teiului, Tabacari pana la int.cu Rodnei si Caian 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, Anghel Saligny, Arges(case),Alecu Sihleanu, Alex.Sahia Al.Vlahuta,Anul Revolutionar 1848 Alex.Golescu,Agriculturii Av.Muntenescu,Fdt.Alex.Sahia, Aurora de la int.cu B-dul Independentei cu Muresului,Aleea Scolii,Aleea Parc	50	120/175	15	20



	Aleea Florilor, Gh. Asachi, Al. Laminorului N. Balcescu, Berzei, Bradului, B-dul Independentei pana la Marasesti B-dul Brailei de la Kaufland pana la Centura, Birsei, Bicaz, Borzesti, Bujor, Bistrita, ing. Ion Bazagan, Campului Cotesti (case), Carabus, Contemporanului, Carpati, Cernei, Crinului, Cartier CFR, Culturii, Vasile Chilian, Constitutiei, Crangului Crisana, Cuza Voda de la int. cu Ana Ipatescu pana la Centura, Gr. Ionescu I. L. Caragiale, Cpt. Stoienescu, Cpt. Cretu Comisia Centrala, Fdt. Comisia Centrala Florin, Dinicu Golescu, Diviziei, Dogariei Dobrogeanu Gherea, Dornisoarei, Fdt. Dornisoarei, Gloriei, Ghiocelilor, Ecoului, Greva de la Grivita, Garofitei, Legumelor Fdt. Gh. Doja, Gh. Doja, Ion Creanga, 13 Decembrie 1918, Gh. Potop, Frunzei, Gh. Magheru, Fagaras, Fratiei, Jiliste, Fulger, Insuratei, Inului, Horia Closca si Crisan, Lupeni, Magura, 8 Martie, 1 Mai, Muncii, Mos Ion Roata, Miorita, Muncitori, Muresului Magura, M. Eminescu, Mesteacanului, Mitropolit Varlaam, Ovidenia, Orhideilor Odobesti, Magazia Garii, Marasesti de la int. cu Cuza Voda pana la Independentei Fdt. Gh. Potop, Prof. D. Caian, Plantelor, Putnei, Prof. C. Stere, Mr. Gh. Sava, Poienita, Predeal, Prof. Longinescu, Emil Racovita, Razboieni, Rodnei, Poet Nicoluta Teodor Pinului, Panduri, Parc, Paun Pincio, Prosperitatii, Vasile Parvan, Putnei Plantelor, Petre Stefu, Mr. Gh. Sontu Rasaritului, Simion Mehedinti, Sion Scarlat Tarnavitu, Stupilor, Siretului, C. Stere Str. Mare a Unirii de la int. cu Aurora pana la str. Marasesti Tabacari de la int. cu Rodeni pana la str. Razboieni, Lt. Tanasescu, Timotei Cipariu, Trotus, St. V. Tigoianu N. Titulescu, Timis, Gh. Tatulescu Unirea Principatelor de la int. cu T. Cipariu pana la int. cu Inului Viilor, Ecaterina Varga, Vrancioaia, Zorilor				
6	ZONA C				
	Anghel Saligny, Aleea Echitatii, Aleea 1 Iunie Fdt. Alecu Sihleanu, Aleea Caminului, Aleea Parc, Avram Iancu, Aleea Aviatorilor	50	100/140	8	15



	Bistrita, Calea Moldovei, Calea Munteniei				
	Cornel Coman, Cpt. Cretu Florin,				
	Cincinat Pavelescu, Constructorului,				
	Cetatea Craciuna, Cluj, Fdt. IL Caragiale				
	Democratiei, Dionisos, Doftana, Dorului,				
	Emanuel Petrut,				
	Fdt. Dionisos, Fdt. Dionisos (Floresti)				
	Fraternitatii, Fdt. Gh. Asachi, Fdt. Gh. Doja,				
	Fdt. Rovine, Libertatii, Fdt. Primaverii,				
	Oborul de Vite, Piata Obor,				
	Ion Neculce, Patriei, Plopi, Pacii,				
	Petre Liciu, Petre Maior, Rovine, Revolutiei				
	Rasaritului, Aleea Stadionului,				
	Soveja, Sagetii, Stalesti, Nicolae Saveanu				
	Tisa, Toader Tardea, Col. N. Vasilescu				
	Cpt. Traian Ionescu (Egalitatii), M. Viteazu				
	Transilvaniei, Triumfului, Vranceoiaia,				
	Valcele pana la CF., Vlad Tepes, Vrancei				
6	ZONA D				
	Antrepozite, Balti, Berzei, Aleea Sudului	40	75/100	5	8
	Carpimis, C-tin Brancoveanu, Dorobanti,				
	Dimbovita, Dumbrava, Faget, Fdt. Faget				
	Emanoil Petrut, Focsa, Galati, Ghica Voda				
	Gradinari, Izlaz, Izvor, Lacramioarei, Liliacului				
	Laminorului, Luceafarului, Luminitei, Lunei				
	Mieilor, Mihai Viteazul; Militari, Mugur,				
	Fdt. Militari, Movilita, Milcov, Nuferilor,				
	Fdt. Nuferilor, Podgoriei, Razoare, Salcioara				
	Sl. Varvarici Doru, Fdt. Staiesti, Targului,				
	Toporasi, Tisa, Trandafirilor, Aleea Unitatii,				
	Virtutii, Valcele dupa CF, Zabala, Zabrauti,				
	Zboina,				
7	Cartier Mandresti	40	50/80	3	5

NOTA : Pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 10 si 20 ani se poate aplica o reducere de 10-15%

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%

Pentru cladirile tip P+E sau P+Mansarda taxele se vor stabili pentru suprafata totala desfășurată, 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



VALORI MINIMALE ALE APARTAMENTELOR
din orașele județului Vrancea
 valabile in 2013

Nr. crt.	ZONA AMPLASAMENT	Apart.1 camera	Apart.2 camere	Apart.3 camere	Apart.4 camere
	MUNICIPIUL FOCSANI				
1	Zona centrala A				
	Ana Ipatescu, Cuza Voda de la int. cu Bucegi pana la int. cu Ana Ipatescu	19000	31000	36000	40000
	Aurora, Aleea Cuza Voda, B-dul Garii				
	Bucegi, Cotesti, Cezar Boliac, Arh. Ion				
	Mincu, B-dul Brailei pana la Kaufland				
	B-dul Bucuresti, Fdt. Cuza Voda,				
	Duiliu Zamfirescu, Eroilor, N. Balcescu				
	Dimitrie Cantemir, Dornei, Ghinea				
	Dorinel, George Cosbuc, Cotesti (blocuri)				
	M. Kogalniceanu,				
	1 Decembrie 1918, Greva de la Grivita, str. Piata Independentei,				
	B-dul Independentei pana la int. cu				
	Aurora, Mr. Gh. Sontu, Miron Costin,				
	Mr. Gheorghe Magheru,				
	Leon Kalustian, Linistei, Nicolae Iorga				
	Leopoldina Balanuta, M. Kogalniceanu				
	Maior Gh. Sava, Mr. Gh. Pastia, Marasti				
	Pct. N. Grigorescu, Oituz, Plevnei				
	Piata Independentei, Piata Moldovei				
	Penes Curcanu, Piata Unirii, Popa Sapca				
	Piata Victoriei, Fdt. Renasterii, Stefan				
	cel Mare, Republicii, Strada Mare a Unirii				
	pana la int. cu Ana Ipatescu, Rarau				
	Simion Barnutiu N. Titulescu, Teiului,				
	Tabacari pana la int. cu Rodnei si Caian				
	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, Anghel Saligny,	16000	25000	30000	35000
	Arges (case), Alecu Sihleanu, Alex. Sahia				
	Al. Vlahuta, Anul Revolutionar 1848				
	Alex. Golescu, Agriculturii				
	Av. Muntenescu, Fdt. Alex. Sahia,				
	Aurora de la int. cu B-dul Independentei				
	cu Muresului, Aleea Scolii, Aleea Parc				



	Aleea Florilor,Gh.Asachi,Al.Laminorului				
	N.Balcescu,Berzei,Bradului,				
	B-dul Independentei pana la Marasesti				
	B-dul Brailei de la Kaufland pana la				
	Centura,Birsei,Bicaz,Borzesti,Bujor,				
	Bistrita, ing.Ion Bazagan,Campului				
	Cotesti(case),Carabus,Contemporanului,				
	Carpati,Cernei,Crinului, Cartier CFR,				
	Culturii,Vasile Chilian,Constitutiei,Crangului				
	Crisana,Cuza Voda de la int.cu Ana				
	Ipatescu pana la Centura,Gr.Ionescu				
	I.L.Caragiale,Cpt.Stoienescu,Cpt.Cretu				
	Comisia Centrala,Fdt.Comisia Centrala				
	Florin, Dinicu Golescu, Diviziei,Dogariei				
	Dobrogeanu Gherea,Dornisoarei,Fdt.				
	Dornisoarei,Gloriei,Ghioceilor,Ecolui,				
	Greva de la Grivita,Garofitei,Legumelor				
	Fdt:Gh.Doja, Gh.Doja,Ion Creanga,				
	13 Decembrie 1918,Gh.Potop,Frunzei,				
	Gh.Magheru,Fagaras,Fratiei,Jiliste,				
	Fulger,Insuratei,				
	Inului,Horia Closca si Crisan,Lupeni,				
	Magura, 8 Martie,1 Mai,Muncii,Mos Ion				
	Roata,Miorita,Muncitori,Muresului				
	Magura,M.Eminescu,Mesteacanului,				
	Mitropolit Varlaam,Ovidenia,Orhideilor				
	Odobesti,Magazia Garii,Marasesti de la				
	int.cu Cuza Voda pana la Independentei				
	Fdt.Gh.Potop,Prof.D.Caian,Plantelor,				
	Putnei, Prof.C.Stere, Mr.Gh.Sava,				
	Poenita,Predeal,Prof.Longinescu,				
	Emil Racovita,				
	Razboieni,Rodnei,Poet Niculuta Teodor				
	Pinului,Panduri,Parc,Paun Pincio,				
	Prosperitatii,Vasile Parvan,Putnei				
	Plantelor,Petre Stefu,Mr.Gh.Sontu				
	Rasaritului,Simion Mehedinti,Sion				
	Scarlat Tarnavitu,Stupilor,Siretului,C.Stere				
	Str.Mare a Unirii de la int.cu Aurora pana				
	la str.Marasesti				
	Tabacari de la int.cu Rodeni pana la str.				
	Razboieni,Lt.Tanasescu,				
	Timotei Cipariu,Trotus,Stf.V.Tigoianu				
	N.Titulescu, Timis,Gh.Tatulescu				
	Unirea Principatelor de la int cu				
	T.Cipariu pana la int. cu Inului				
	Viiilor,Ecaterina Varga,Vrancioaia,Zorilor				
3	ZONA C				
	Anghel Saligny,Aleea Echitatii,Aleea 1 Iunie	12000	20000	25000	30000
	Fdt.Alecu Sihleanu, Aleea Caminului,				
	Aleea Parc,Avram Iancu, Aleea Aviatorilor				



	Bistrita, Calea Moldovei, Calea Munteniei				
	Cornel Coman, Cpt. Cretu Florin,				
	Cincinat Pavelescu, Constructorului,				
	Cetatea Craciuna, Cluj, Fdt. IL Caragiale				
	Democratiei, Dionisos, Doftana, Dorului,				
	Emanuel Petrut,				
	Fdt. Dionisos, Fdt. Dionisos (Floresti)				
	Fraternitatii, Fdt. Gh. Asachi, Fdt. Gh. Doja,				
	Fdt. Rovine, Libertatii, Fdt. Primaverii,				
	Oborul de Vite, Piata Obor,				
	Ion Neculce, Patriei, Plopi, Pacii,				
	Petre Liciu, Petre Maior, Rovine, Revolutiei				
	Rasaritului, Aleea Stadionului,				
	Soveja, Sagetii, Stalesti, Nicolae Saveanu				
	Tisa, Toader Tardea, Col. N. Vasilescu				
	Cpt. Traian Ionescu (Egalitatii), M. Viteazu				
	Transilvaniei, Triumfului, Vranceaia,				
	Valcele pana la CF., Vlad Tepes, Vrancei				
4	ZONA D				
	Antrepozite, Balti, Berzei, Aleea Sudului	10000	18000	20000	27000
	Carpimis, C-tin Brancoveanu, Dorobanti,				
	Dimbovita, Dumbrava, Faget, Fdt. Faget				
	Emanoil Petrut, Focsa, Galati, Ghica Voda				
	Gradinari, Izlaz, Izvor, Lacramioarei, Liliacului				
	Laminorului, Luceafarului, Luminitei, Lunei				
	Mieilor, Mihai Viteazul; Militari, Mugur,				
	Fdt. Militari, Movilita, Milcov, Nuferilor,				
	Fdt. Nuferilor, Podgoriei, Razoare, Salcioara				
	Slt. Varvarici Doru, Fdt. Staiesti, Targului,				
	Toporasi, Tisa, Trandafirilor, Aleea Unitatii,				
	Virtutii, Valcele dupa CF, Zabala, Zabrauti,				
	Zboina,				
5	Cartier Mandresti	8000	15000	18000	22000
1	MUNICIPIUL ADJUD				
	Zona Spital	12000	19000	28000	30000
	str. Republicii, Salcimilor,				
	Libertatii-zona Parc, Scoala 4,				
	str. Republicii (Intersectie,				
	Bancpost, BASA, BCR)				
2	Zona Postei				
	str. N. Balcescu (p-ta Agroalim.	12000	19000	28000	30000
	str. Ioan Roata,				
3	Zona Siret	10000	18000	27000	28000
	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	12000	16000	19000	23000
	Zona Periferica	11000	15000	16000	18000
2	ORAS ODOBESTI				
	Zona centrala	6000	12000	15000	18000
	Zona Periferica	5000	10000	12000	14000
3	ORAS MARASESTI				
	Zona Centrala	7000	10000	13000	14000
	Zona Periferica	5000	6000	7000	8000
	Zona Doaga	3000	4000	5000	6000

NOTA:

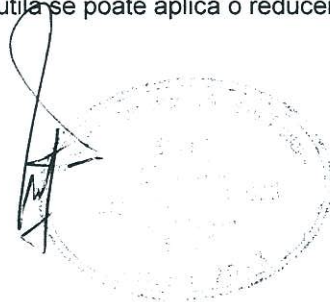
Pentru apartamentele construite in perioada 1965 - 1980 se aplica diferentiat procente de reducere intre 15 si 25%

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%



PRETURI INFORMATIVE MINIME
valabile 2013
VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE TIP CASE DE LOCUIT
DIN LOCALITATILE ARONDATE TRIBUNALULUI VRANCEA
Euro/mp arie desfasurata(A.d)

Nr. crt.	Teritoriul adm. comuna	Apartamente	Cladiri	Case	Anexe	gosp.
		1cam/2 cam/3cam/4 cam	structura	structura		
		30 mp/40 mp/55 mp/70 mp	paian-chir. lemn	zidarie** zid si bet*	paianta chirpici	zidarie simpla
1	ZONA ADJUD					
	Adjud		70	150/200	15	20
	Adjudul Vechi	2500 /4000/ 6000/ 8000	70	150/200	15	20
	Boghesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Corbita	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Homocea	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Ploscuteni	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Paunesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Ruginesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Pufesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Tanasoiaia	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
	Anghelesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	63/135	6	18
2	ZONA PANCIU					
	Panciu		65	100/175	15	25
	Fitionesti	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Movilita	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Straoane	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Racoasa	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Cimpuri	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Soveja	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Vizantea	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Tifesti	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
3	ZONA MARASESTI					
	Marasesti		60	90/140	12	20
	Haret	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Calimanesti	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Doaga	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Padureni	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
4	ZONA ODOBESTI					
	Odobesti		65	100/175	15	25
	Jaristea	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Brosteni	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18



	Reghiu	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Mera	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Andreasu	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
	Virtescoiu	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	63/135	6	18
5	ZONA FOCSANI					
	Golesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	155/180	16	30
	Cimpineanca	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	100/135	16	30
	Bolotesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Vidra	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/160	16	30
	Valea Sarii	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	7	18
	Naruja	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Nereju	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Birsesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Vrincioaia	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Nistoresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Paltin	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Tulnici	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Lepsa	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Cirligele	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Poiana Cristei	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Cotesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Urechesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Ciorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Gugesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Sl.Ciorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Dumbraveni	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Gura Calitei	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Bordesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Dumitresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/135	16	30
	Chiojdeni	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Jitea	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Vintileasca	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Timboiesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Sl.Bradului	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Sihlea	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Obrjita	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Popesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Balesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Tataranu	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Vinatori	3000 /5000/ 7000/ 9000	70	100/135	16	30
	Petresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	100/135	16	30
	Suraia	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Vadu Rosca	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Biliesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Milcovul	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/135	16	30
	Vulturu	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Nanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Calieni	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Maicanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Rastoaca	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
	Spulber	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18

Garoafa	3000 /5000/ 7000/ 9000	72	100/135	6	18
Ciuslea	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	63/135	6	18
Gologanu	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	63/135	6	18

NOTA pentru satele componente ale comunei, valoarea minima stabilita se poate reduce cu 20 - 30 %
 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%
 zidarie**' zidarie simpla
 zid si bet*' cladiri cu pereti din zid.fundatii, stalpi,granzi si plansee din bet.armat

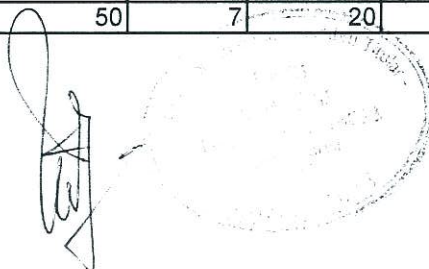



PRETURI INFORMATIVE MINIME
valabile 2013
VALOAREA DE CIRCULATIE A CONSTRUCTIILOR SPATII COMERCIALE
HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, BOXE , GARAJE, GRAJDURI
DIN LOCALITATILE ARONDATE TRIBUNALULUI VRANCEA
Euro/mp arie desfasurata (A.d.)

Nr. crt.	Teritoriul administrativ oras, comuna, sat	Magazine sp. comerciale	Hale industriale	Depozite comerciale	Garaje	Grajduri foste CAP	Boxe subsol
1	ZONA ADJUD						
	Adjud	200	140	140	50	30	30
	Adjudul Vechi	140	90	90	10	20	
	Boghesti	110	50	70	10	20	
	Corbita	110	50	70	10	20	
	Homocea	110	50	70	10	20	
	Ploscuteni	110	50	70	10	20	
	Paunesti	110	50	70	10	20	
	Ruginesti	110	50	70	10	20	
	Pufesti	110	50	70	10	20	
	Tanasoia	110	50	50	10	20	
2	ZONA PANCIU						
	Panciu	160	120	90	50	35	35
	Fitionesti	110	70	50	10	20	
	Movilita	110	70	50	10	20	
	Straoane	110	70	50	10	20	
	Racoasa	110	70	50	10	20	
	Cimpuri	110	70	50	10	20	
	Soveja	110	100	80	17	20	
	Vizantea	110	70	50	10	20	
	Tifesti	110	70	50	10	20	
3	ZONA MARASESTI						
	Marasesti	160	90	90	50	35	35
	Haret	110	50	70	10	20	
	Calimanesti	110	50	70	10	20	
	Doaga	110	50	70	10	20	
	Ciuslea	110	50	70	10	20	
	Garoafa	110	50	70	10	20	
	Padureni Marasesti	110	50	70	10	20	
4	ZONA ODOBESTI						
	Odobesti	280	110	90	50	20	35
	Jaristea	110	70	70	10	20	
	Brosteni	110	50	70	10	20	
	Reghiu	110	50	70	10	20	



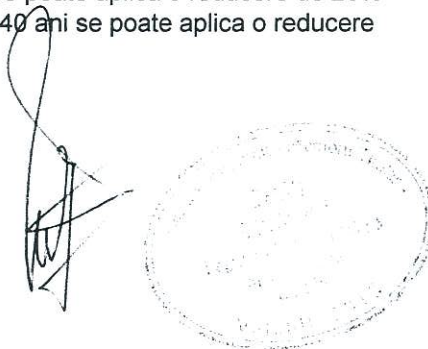
	Mera	70	50	70	10	20	
	Andreasu	70	50	70	10	20	
	Virtescoiu	70	50	70	10	20	
5	ZONA FOCSANI						
	Focsani -sp.clasice	380	100	100	100	35	70
	Focsani -sp.in apartam.	215	140	140			
	Golesti	110	80	50	15	20	
	Cimpineanca	110	80	50	15	20	
	Bolotesti	110	80	50	15	20	
	Vidra	110	80	50	15	20	
	Valea Sarii	110	70	50	7	20	
	Naruja	110	70	50	7	20	
	Nereju	110	50	50	7	20	
	Birsesti	110	70	50	7	20	
	Vriceoiaia	110	50	50	7	20	
	Nistoresti	110	50	50	7	20	
	Paltin	110	50	50	7	20	
	Tulnici	110	80	50	10	20	
	Lepsa	110	80	50	10	20	
	Cirligele	110	50	50	7	20	
	Poiana Cristei	110	50	50	7	20	
	Cotesti	110	70	50	10	20	
	Urechesti	110	70	50	30	20	
	Ciorasti	110	50	50	7	20	
	Gugesti	110	70	50	7	20	
	Sl.Ciorasti	110	50	50	7	20	
	Dumbraveni	110	70	50	10	20	
	Gura Calitei	110	50	50	7	20	
	Bordesti	110	50	50	7	20	
	Dumitresti	110	70	50	10	20	
	Chiojdieni	110	50	50	7	20	
	Jitea	110	50	50	7	20	
	Vintileasca	110	50	50	7	20	
	Timboiesti	110	70	50	10	20	
	Sl.Bradului	110	50	50	7	20	
	Sihlea	110	50	50	7	20	
	Obrjita	110	50	50	7	20	
	Popesti	110	70	50	10	20	
	Balesti	110	50	50	7	20	
	Tataranu	110	50	50	7	20	
	Vinatori	110	70	50	10	20	
	Petresti	110	80	50	15	20	
	Suraia	110	70	50	15	20	
	Vadu Rosca	110	50	50	7	20	
	Biliesti	110	50	50	7	20	
	Milcovul	110	70	50	15	20	
	Vulturu	110	50	50	7	20	
	Nanesti	110	50	50	7	20	
	Calieni	110	50	50	7	20	
	Maicanesti	110	50	50	7	20	
	Rastoaca	110	50	50	7	20	



Handwritten signature and official stamp.

Spulber	110	50	50	7	20
Gologanu	110	50	50	7	20

NOTA pentru satele componente ale comunei, valoarea minima stabilita se poate reduce cu 20 - 30 %
pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 20 si 30 ani se poate aplica o reducere de 10 - 15 %
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%



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including 'Comuna' and 'Municipalitate', but the details are difficult to read due to the stamp's quality and the signature's overlap.

**RAPORT
DE EXPERTIZA TEHNICA
privind reactualizarea valorilor de circulatie
a terenurilor situate in unitatile administrative
teritoriale ale judetului Vrancea.
2013**

Ing. ec. Diaconu Emilian

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

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA

CAPITOLUL I

Introducere

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

CAPITOLUL II

Obiectivele si scopul raportului de expertiza, tehnica de evaluare

Obiective:

Conform solicitarii beneficiarului, prezenta lucrare isi propune reactualizarea valorilor de tranzactie a terenurilor situate in unitatile administrativ teritoriale ale judetului Vrancea.

Scop:

Scopul raportului de expertiza tehnica de evaluare, corespunde solicitarii beneficiarului: furnizarea unor informatii cu privire la valoarea de circulatie a terenurilor, care pot fi luate in considerare la stabilirea cuantumului taxelor si onorariilor notarilor publici din cadrul birourilor notariale.

CAPITOLUL III

Diagnostic juridic:

Lucrarea este intocmita pentru uzul exclusiv al Birourilor Notariale. Valorile de circulatie stabilite in anexele la expertiza, reprezinta valori medii pentru o anumita zona 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 2012 la comanda Camerei Notarilor Publici Galati;
- contractele de vanzare cumparare din perioada iulie 2011- decembrie 2012 inregistrate in evidenta fiscala la primarii;

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

CAPITOLUL V – PREMIZELE EVALUARII

Ipoteze speciale si conditii limitative

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

Ipoteze :

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

- Se presupune că titlurile de proprietate asupra terenurilor, ce va face obiectul taxarii, sunt valabile;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor 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;

– Situatiia actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si 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 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 piață a fost aplicată pentru unitatea de masura (mp) dar s-a avut in 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.

- Datorită necesității de a se stabili valori medii pe diferite categorii de terenuri, pozitionate diferit, analiza nu a putut fi efectuată pe perechi de date. S-a utilizat pentru analiza, metoda comparatiilor relative, folosindu-se preturile (concludente) din contractele de vanzare – cuparare din perioada 2010 – 2011 inscrise in tabelele nr. 1 si 2 a expetizei anterioare, care au fost comparate cu cele din perioada iulie 2011 – decembrie 2012, inchrise in “ Situatia comparative a preturilor de vanzare din anii 2011 – 2012 “, atasata prezentului raport si astfel s-a stabilit cuantumul de crestere sau scadere a valorilor de circulatie a terenurilor din fiecare localitate;

– Aplicarea metodei de rentabilitate a fost făcută luând în considerare intervalul în care se situează arenda sau redeventa pentru terenuri asemanatoare si rata de capitalizare calculate ca raport între pretul terenurilor din judet si valoarea venitului net pe unitatea de masura ;

Conditii limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul uilizării prezentate în raport. *Valorile din anexe nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare, sunt invalide dacă sunt astfel utilizate ;*
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la valorile determinate.
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori,) nu pot fi puse la dispoziția altor experți, fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se vor folosi numai pentru scopul stabilit.

Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

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

Scopul evaluării

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

Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul Raport de evaluare 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, 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.

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

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

CAPITOLUL VII

Modul de desfasurare a expertizei

Pentru aprecierea valorii actuale si a tendintei de tranzactionare a terenurilor care fac obiectul prezentului raport de expertiza 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.

Pentru mediul rural s-a facut gruparea comunelor cu satele apartinatoare pe grupe valorice, luandu-se in considerare criteriile 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) au fost grupate in doua sau trei categorii, functie de pozitia lor fata de centru civic si accesului la utilitati, iar cele din extravilan au fost grupate in functie de clasele de calitate si categoriile de folosinta – principalii factori care determina valoarea de piata a acestor terenuri.

S-au avut in vedere Normele metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile in vederea acordarii despagubirilor prevazute de Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si cele 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 a statului.

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 2013.

S-au comparat preturile practicate in perioada: iulie 2010 decembrie 2011, cu cele din perioada iulie 2011 decembrie 2012. Aceste date se regasesc in: Situatia comparativa a preturilor de vanzare din anii 2011 - 2012.

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 2013.

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.

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 iulie 2011 decembrie 2012 si in urma analizei s-au stabilit tendintele pietii. In functie de aceste tendinte s-au propus valorile din anexa la raport.

Terenurile arabile

Valoarea venala a terenurilor arabile a fost determinata prin metoda " Rentei funciare"- Fisa de calcul nr. 1, in functie de clasele de calitate (favorabilitate), punctele de bonitare si renta funciara. Valorile rezultate din calcule, au fost comparate cu cele din ofertele de vanzare sau cumparare, si cu preturile inscrise in contractele de vanzare – cumparare studiate si in functie de aceste date si de tendintele de crestere sau scadere a preturilor s-au propus valorile pentru 2013 prezentate in anexa nr 12.

Atat valorile determinate prin metoda rentei funciare cat si cele inscrise in contractele de vanzare cumparare din anul 2012 sunt in general mai mari decat cele din expertiza anterioara, indeosebi la suprafetele comasate si in cosecinta aceasta tendinta a pietii se va reflecta in propunerea pentru anul 2013. Valoarea de circulatie a suprafetelor arabile mai mari de 3 ha., situate intr-un singur trup,

este de 1200 euro/ha si a celor mai mari de 10 ha. situate intr-un singur trup este de 1500 euro.

Pajistile naturale

Valoarea pajistilor a fost determinata prin metoda "Venitului net capitalizat" – Fisa de calcul nr. 2. Venitul net a fost determinat pentru terenuri concesionate sau arendate, valorile fiind apropiate. Valorile rezultate din calcule, au fost comparate cu preturile inscrise in contractele de vanzare – cumparare studiate si in functie de aceste date si de tendintele de crestere sau scadere a preturilor s-au propus valorile pentru 2013 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 diminuată cu uzura inregistrata de platatia supusa evaluarii. Aceste valori au fost comparate cu preturile din contractele de vanzare cumparare si ofertele studiate si in functie de tendintele pietii s-au propus valorile pentru anul 2013 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.

Valoarea terenurilor ocupate cu vegetatie forestiera.

A fost determinata folosind Metodologia de achizitionare, prin cumparare, de catre Regia Nationala a Padurilor a unor terenuri ce pot fi incluse in fondul forestier. Valorile rezultate pentru fiecare zona forestiera a judetului si pentru diferite tipuri de arborete, (Fisa de calcul nr. 4) au fost comparate cu preturile din contractele de vanzare din ultimii ani, de unde rezulta o tendinta de mentinere neschimbata a valorilor de circulatie, fapt ce se va reflecta in propunerile pentru anul 2013.

Amenajarile piscicole.

Propunerile de valori de circulatie pentru amenajarile piscicole din judetul Vrancea s-au facut in baza unor rapoarte de expertiza anterioare. Valoarea de circulatie a amenajarilor, inscrise in anexa nr. 12, nu include si contravaloarea pestelui. Nu s-au inregistrat vanzari de amenajari piscicole in anul 2012 .

Alte terenuri neagricole In literatura de specialitate se considera ca aceste terenuri au o valoare mai mica decat terenurile agricole de clasa V-a, motiv pentru care am propus valoarea de 150 euro/ha.

CAPITOLUL VIII

Concluziile expertizei

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. La intocmirea prezentului raport de evaluare, preturile din intravilan au tendinta de a ramane neschimbate, cu mici exceptii materializate in anexele 1 – 11. Aceste exceptii se refera la terenurile de la marginea satelor, inclusive cele atrase in intravilan, din zona de podgorie a judetului, unde se inregistreaza o oferta mai mare de terenuri pentru constructii, provenite prin defrisarea unor vii imbatranite.

In extravilan tendinta este in general de crestere a preturilor pentru terenurile arabile si a pajistilor din zona montana defavorizata. Pentru suprafetele plantate cu vita de vie sau cu pomi fructiferi precum si pentru suprafetele ocupate cu vegetatie forestiera, tendinta este de nemodificare.

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

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

Raportul cuprinde 12 anexe si 4 fise de calcul.

Februarie 2013

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 2013

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona A	100
2	Zona B	60
3	Zona C	40
4	Zona D	20 (cu exceptia zonei COMAT = 5)
5	Terenuri atrase in intravilan din extravilan, prin PUG sau PUZ.	8
6	Cartier Mindresti	Zona centr. = 12, Zona perif si terenuri atrase = 6

Anexa nr. 2

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul Adjud,
 In anul 2013

Nr. crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.	
1	Zona centrala	40	
2	Zona periferica	25	
3	Terenuri atrase in intravilan, prin PUG sau PUZ.	9	
4	Adjudul Vechi, Burcioaia, Siscani.	Zona cen trala 5	Zona peri ferica si teren atras 2

Anexa nr. 3

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul orasului Odobesti,
 in anul 2013

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala	20
2	Zona periferica	10
3	Terenuri atrase in intravilan, prin PUG sau PUZ.	7,5
4	Cartier Unirea (mai putin noul cartier rezidential unde val. = 8 euro)	4



Anexa nr.4

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele orasului Panciu,
in anul 2013

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala	20
2	Zona periferica	10
3	Terenuri atrase in intravilan, prin PUG sau PUZ.	8
4	Satele aferente orasului Panciu	Zona cen trala Zona peri ferica si teren atras 4 3

Anexa nr.5

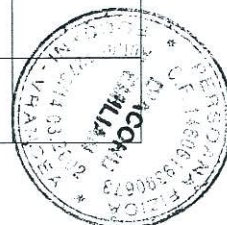
Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele orasului
Marasesti, in anul 2013

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala	10
2	Zona periferica	3
3	Terenuri atrase in intravilan, prin PUG si PUZ	2
4	Satele aferente orasului Marasesti	Zona cen trala Zona peri ferica si atrase 2,5 2

Anexa nr. 6

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor limitrofe
Municipiului Focsani, in anul 2013 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.	12	Zona centr.	6
		Zona perif si rezidentiala noua	10	Zona perif. si terenuri atrase	3
		Terenuri atrase.	7		

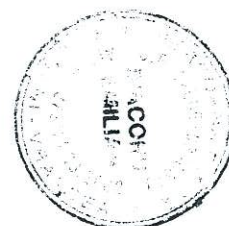


Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Den zonei	Val.	Den zonei	Val.
2	Golesti	Zona centr.	12	Zona centr.	12
		Zona perif. si rezidentia noua	10	Zona perif. si terenuri atrase	7
		Terenuri atrase	5		
3	Vinatori sat Vinatori	Zona centr.	10	Zona centr.	3
		Zona perif. si atrase	7	Zona perif. si atrase.	2
	Vinatori sat Jorasti	Zona centr.	8		
		Zona perif. si atrase	4		
	Vinatori sat Petresti	Zona centr. la padure	15		
		Zona perif. si atrase	7		

Anexa nr. 7

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei turistice a judetului Vrancea, in anul 2013, euro/mp.

Nr. crt	Denum comunei	Denum sate	Sate componente			Celelalte sate (Coza)		
			Zona de vile si atrase euro/	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 si Lepsa	15	8	4	3	2	1,5
		Tulnici	5	4	2			
2	Soveja Dragosloveni		Zona centr.	Zona mediana	Zona perif. si atr	(Ruca reni)		
			10	8	6			



Anexa nr. 8

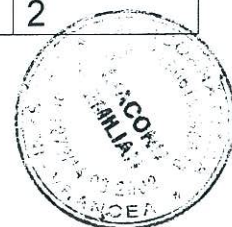
Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele situate in zona colinara de nord a judetului Vrancea, in anul 2013 (euro/mp.).

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

Anexa nr. 9

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de podgorie a judetului, in anul 2013 (euro/mp.).

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



Anexa nr. 10

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de ses a judetului, in anul 2013 (euro/mp.).

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

Anexa nr.11

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor din zona de munte a judetului, in anul 2013 (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	Andreiasu	2,5	1,5	1,5	1
2	Birsesti	2,5	1,5	2	1
3	Chiojdeni	1,5	1	1	0,5
4	Cimpuri	3,5	2,5	2,5	1,5
5	Dumitresti	2,5	1	1	0,5
6	Fitionesti	3,5	2,5	2,5	1,5
7	Gura Calitei	1,5	1	1	0,5
8	Jitia	1,5	1	1	0,5



Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente	Terenuri atrase	Terenuri existente	Terenuri atrase
9	Mera	2,5	1,5	2	1
10	Naruja	2,5	1,5	1,5	1
11	Negrilesti	2,5	1,5	-	-
12	Nereju	1,5	1	1	1
13	Nistoresti	1,5	1	1	1
14	Paltin	1,5	1	1	0,5
15	Paulesti	1,5	1	1,5	1
16	Poiana Cristei	2	1	1,5	0,5
17	Racoasa	3,5	2,5	2,5	1,5
18	Reghiu	2	1	1,5	0,5
19	Spulber	1,5	1	1	1
20	Vidra	3,5	2	2	1
21	Valea Sarii	3	1,5	2	1
22	Vintileasca	1,5	1	1	0,5
23	Vizantea Livezi	2,5	2	1,5	1
24	Vrincioaia	1,5	1	1	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 mediana a localitatii dispun numai de o parte 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.

Terenurile a caror front la strada este mai mic de 10 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 situate 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 .

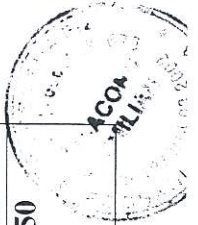
Valorile din anexe nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare, sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Evaluator ing. ec.
Diaconu Emilian



VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENURILOR SITUATE IN EXTRA VILANUL LOCALITATILOR
DIN JUDETELUL VRANCEA, IN ANUL 2013

Nr. Crt.	Denumirea teritoriului administrativ	Arabil		Pajisti naturale		Vii		Livezi clasice		Terenuri cu front national si judet. euro/mp	Paduri La varsta exploata bilitatii euro/ha	Alte terenuri	
		Zona	Valoarea euro/ha.	Zona	Valoarea euro/ha.	Zona	Valoarea euro/ha.	Zona	Valoarea euro/ha.			Amenaj. piscicole euro/ha.	Tufaris Stufaris Prundis euro/ha
1	Focsani	II	4000	II	3000	II	5000	II	5000	2,0*	-	2000	150
2	Adjud	II	2000	II	2000	II	2500	II	2500	1,0*	1750	1000	150
3	Marasesti	II	1400	II	1400	II	2500	II	2500	1,0*	1750	1000	150
4	Odobesti	II	1500	II	1500	I	2700	II	2700	0,5**	1850		150
5	Panciu	III	1500	III	1500	I	2700	I	2700	1,0**	2000	1200	150
6	Andreiasu	V	600	I	700	-	-	III	1500	0,5**	2000		150
7	Balesti	II	800	II	750	II	1500	III	1500	0,5**	1750	750	150
8	Biliesti	II	800	II	800	II	1500	I	2700	0,2***	1750	750	150
9	Birsesti	IV	600	I	750	-	-	II	2500	0,5**	2000		150
10	Boghesti	III	650	III	650	II	2500	II	2500	0,2***	1800		150
11	Bolotesti	II III	800	I	800	I	2700	I	2700	0,5**	1850		150
12	Bordesti	III	700	I II	700	I	2700	II	2700	0,5**	1850		150
13	Brosteni	II III	700	II	700	I	2700	II	2700	0,5**	1850		150
14	Cimpincanca	II	1500	I	1500	II	2700	II	2700	0,5**	-		150
15	Chiojdeni	V	600	II	650	-	-	I-II	2500	0,5**	1850		150
16	Ciorasti	I-II	800	I	750	II	1500	III	1500	0,2***	-		150
17	Cimpuri	IV	650	I	750			III	1500	1,0**	2000		150
18	Cirlige	II III	800	I	800	I	2700	I	2700	0,2***	1850		150
19	Corbita	III	650	II	650	II	2500	II	2500	0,5**	1800		150
20	Cotesti	II	800	I	800	I	2700	I	2700	1,0*	1850	750	150
21	Dumbraveni	II	800	I	800	I	2700	I	2700	1,0*	1850	750	150
22	Dumitresti	IV	650	I	700	-	-	II	2500	0,5**	1900		150



Nr. Crt.	Denumirea localitatii	Arabil		Pajisti		Vii		Livezi		Front Euro/mp	Paduri Euro/ha	Alte terenuri Euro/ha	
		Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha			Euro/ha	Euro/ha
23	Fitionesti	III	700	I-II	700	II	2700	II	2700	0,2***	2000		150
24	Garoafa	II	850	II	800	II	1500	III	1500	1,0*	1750		150
25	Golesti	II	1500	II	1300	II	2300	II	2300	1,0*	1800		150
26	Gologanu	II	850	II	800	II	1500	III	1500	0,5**	1800	600	150
27	Gugesti	II	850	II	800	II	2500	II	2500	0,2***	1750		150
28	Gura Calitei	V	600	II	650	IV	1500	III	1500	0,2***	1800		150
29	Homocea	III	750	I-II	700	II	2500	II	2500	0,5**	1800		150
30	Jaristea	III	800	I	800	I	2700	II	2700	0,2***	1850		150
31	Jitia	IV	600	I	700	-	-	IV	1500	0,5**	1900		150
32	Maicanesti	I-II	850	II	750	II	1500	III	1500	0,5**	1750	650	150
33	Mera	IV	600	I	750	-	-	III	2300	0,5**	1850		150
34	Milcovul	II	800	II	750	II	1500	III	1500	0,2***	1750		150
35	Movilita	III	700	I-II	700	II	2700	I	2700	0,2***	2000		150
36	Nanesti	II	750	II	700	II	1500	III	1500	0,5**	1750	600	150
37	Naruja	V	600	I-II	700	-	-	IV	2300	0,2***	2000		150
38	Negrilesti	IV	650	I	750	-	-	IV	2300	0,5**	2000		150
39	Nereju	V	600	I	750	-	-	V	1500	0,2***	2000		150
40	Nistoresti	V	600	I	700	-	-	V	1500	0,2***	2000		150
41	Obrejita	I-II	800	I	750	I	2700	I	2700	1,0*	1850		150
42	Paltin	IV	650	I	750	-	-	IV	2000	0,2***	2000		150
43	Paulesti	IV	600	I	750	-	-	IV	2000	0,2***	2000		150
44	Paunesti	III	750	I	750	II	2700	II	2700	0,2***	1850		150
45	Ploscuteni	III	750	I	750	II	2500	II	2500	0,2***	1850		150
46	Poiana Cristei	IV-V	600	II	650	III	1500	III	2300	0,2***	1850		150
47	Popesti	III	750	II	750	I	2700	I	2700	1,0*	1850		150
48	Pufesti	II	850	II	800	II	2500	II	2500	1,0*	1750		150
49	Racoasa	IV	650	I-II	750	IV	-	III	2500	1,0**	2000		150
50	Rastoaca	II	850	II	800	II	1500	III	2500	0,5**	1750		150
51	Reghiu	V	600	I	700	-	-	III	2300	0,5**	2000		150



Nr. Crt.	Denumirea localitatii	Arabil		Pajisti		Vii		Livezi		Front Euro/mp	Paduri Euro/ha	Alte terenuri Euro/ha	
		Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha	Zona	Euro/ha			Euro/ha	Euro/ha
52	Ruginesti	III	750	I	750	II	2700	III	2500	1,0*	2000		150
53	Sihlea	II	750	II	700	III	1500	III	2500	0,5**	1800	700	150
54	SI Bradului	III	700	II	700	I	2700	I	2700	1,0*	1850		150
55	SI Ciorasti	II	800	II	750	II	1500	II	2500	0,2***	1750	600	150
56	Soveja	IV	2000	I	1800	-	-	IV	2700	1,0**	2000		150
57	Spulber	IV	600	I	750	-	-	IV	2000	0,2***	2000		150
58	Straoane	II III	700	I II	700	I	2700	II	2700	1,0**	2000		150
59	Suraia	II	800	II	800	II	1500	II	2700	0,2***	1750	750	150
60	Tanasoia	III	650	III	650	II	2500	II	2500	0,2***	1850		150
61	Tataranu	II III	700	II	700	II	1500	II	2300	0,5**	1750		150
62	Timboesti	III	700	I II	700	I	2700	I	2700	1,0*	1850		150
63	Tulnici (fara Gresu si Lep Lepsa, Gresu)	IV	600	I	800			IV	2000	0,5**	2000		150
64	Tifesti	II III	750	I	800	I	2700	II	2700	1,0*	2000		150
65	Urechesti	II III	750	I	750	I	2700	I	2700	1,0*	1850		150
66	Valea Sarii	IV	600	I-II	750	-	-	III	2300	0,5**	2000		150
67	Vidra	III	650	I	800	V	1500	II	2500	0,5**	1900		150
68	Vintileasca	III-V	600	I	700	-	-	V	1500	0,5**	2000		150
69	Vizan. Livezi	IV	600	I	750	-	-	III	2500	0,2***	2000		150
70	Vinatori	II	1500	II	1500	II	2500	II	2700	0,2***	1750	750	150
71	Virtescioiu	III	700	III	700	I	2700	II	2700	0,2***	1850		150
72	Vrincioaia	IV	600	I	650		-	IV	2000	0,2***	2000		150
73	Vulturu	I-II	800	II	800	II	1500	II	2500	0,5**	1750		150

Nota: Suprafetele de arabil mai mari de 3 ha., situate intr-un singur trup, din localitatile cu specific agricol, (inscrise in anexele 8-11) au valoarea de circulatie de 1200 euro/ha., iar cele mai mari de 10 ha., situate intr-un singur trup, au o valoare de circulatie de 1500 euro/ha. Terenurile agricole(arabil, pajisti, vii si livezi) 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 la categoria de valoare a terenului respectiva.

Evaluator ing. Geo. Diaconu Emilian



**Valoarea terenurilor arabile din judetul Vrancea pe clase de calitate
calculate prin metoda ratei funciare capitalizate
2013**

Clasa de calitate	Nr. puncte de bonitare/ha	Prod. medie/ha nr. puncte x 40 kg./ha.	Val. produc. lei/ha. prod./ha x pret/kg.	Val. rentei funciare lei/ha. val. prod. x 17%	Val unitara pe clase lei/ha Val. rent x100/rata doban
1	90	$90 \times 40 = 3600$	$3600 \times 0,9 = 3240$	$3240 \times 17\% = 550,8$	$550,8 \times 100/9 = 6120\text{lei} = 1423\text{ euro}$
2	70	$70 \times 40 = 2800$	$2800 \times 0,9 = 2520$	$2520 \times 17\% = 428,4$	$428,4 \times 100/9 = 4760\text{lei} = 1107\text{euro}$
3	50	$50 \times 40 = 2000$	$2000 \times 0,9 = 1800$	$1800 \times 17\% = 306$	$306 \times 100/9 = 3400\text{lei} = 790\text{euro}$
4	30	$30 \times 40 = 1200$	$1200 \times 0,9 = 1080$	$1080 \times 17\% = 183,6$	$183,6 \times 100/9 = 2040\text{lei} = 474\text{euro}$
5	20	$20 \times 40 = 800$	$800 \times 0,9 = 720$	$720 \times 17\% = 122,4$	$122,4 \times 100/9 = 1360\text{lei} = 316\text{euro}$

- 1 Potentialul de productie al terenurilor se apreciaza pe baza notelor de bonitare naturala, inscrise in studiile pedologice. Se folosesc 5 clase de calitate incadrate astfel: clasa I-a = 81 - 100 puncte; clasa II-a = 61 - 80 puncte; clasa III-a = 41 - 60 puncte; clasa IV-a = 21 - 40 puncte; clasa V-a = 20 puncte.
- 2 Potrivit cercetarilor din Romania productia medie de grau pe punctual de bonitare este de 40 kg.

- 3 Pretul mediu, in anul 2013, a productiei agricole din judetul Vrancea pe baza carora se calculeaza venitul din arenda exprimata in natura conform art. 62 al. 1 din codul fiscal este: - grau = 0,9 lei/kg.
- 4 Renta funciara ce corespunde pamantului ca mijloc de productie este cuprinsa intre 17 si 25%. (pentru terenurile agricole se foloseste 17% iar pentru terenurile forestiere se foloseste 25%)
- 5 Pentru aprecierea pretului de circulatie a terenurilor agricole in anul 2013, pentru fiecare teritoriu administrativ, s-a stabilit pe baza studiilor pedologice, clasa medie de calitate. Aceasta incadrare a teritoriilor in clase medii de calitate nu exclude posibilitatea ca intr-un anumit teritoriu sa se instraineze terenuri de calitate mai buna sau mai slaba decat media si in consecinta valoarea de piata sa fie mai mare sau mai mica decat valoarea propusa prin expertiza.
- 6 Valorile obtinute prin capitalizarea rentei funciare, vor fi comparate cu preturile inscrise in contractele de vinzare – cumparare consultate, cu valorile din ofertele de vanzare sau cele de cumparare, cu cele din expertizele proprii si pe aceasta baza se vor propune valori de circulatie pentru anul 2013.
- 7 Calculand valoarea de circulatie a terenurilor arabile prin metoda venitului net obtinut din arendarea sau concesiunea unor suprafete de catre proprietarii lor, au rezultat valori relative apropiate de cele din fisa de calcul de mai sus.

Expert evaluator
Ing. Ec. Diaconu Milan



Valoarea pajistilor naturale din judetul Vrancea, pe clase de calitate, calculate prin metoda capitalizarii venitului net (renta capitalizata) 2013

1 Venitul net reprezentat de redeventa pe hectar obtinuta de proprietarul terenului.

ADS Bucuresti a concesionat un teren in suprafata de 700 ha pasune de clasa IV – a din zona Maicanesti cu o redeventa anuala de 164 kg.

grau/ha. Val. arendei = 164 kg. grau/ha. x 0,9 lei/kg = 147,6 lei.

Vteren = Renta (valoarea arendei) / rata de capitalizare x 100

Vpajiste cal. IV-a = 147,6 lei / 9 x 100 = 1640 lei.

Valoarea punctului de bonitare este de:

1640 lei / 30 puncte pentr. clasa IV-a = 54,6 lei/punct.

Rezulta:

Pajiste cl. I-a = 90 x 54,6 = 4914 lei – 1143 euro

cl. II-a = 70 x 54,6 = 3822 lei – 889 euro

cl. III-a = 50 x 54,6 = 2730 lei – 635 euro

cl IV-a = 1640 lei – 381 euro

cl. V-a = 20 x 54,6 = 1092 lei – 254 euro

2 Venitul net obtinut pe baza contravalorii cantitatii medii de masa verde obtinuta pe pajistile naturale din judet.

Potrivit Anuarului statistic din Romania productia medie de masa verde obtinuta pe pajistile naturale din Romania in ultimii ani este cuprinsa intre 8983 kg./ha. Si 12898 kg./ha.

Productia medie pe pajistile naturale din judetul Vrancea , de clasa III-a de calitate este cca. 11,5 tone/ha.

Venitul obtinut pe hectarul de pajiste naturala este de:

V = 11500 kg. x 0,018 lei/kg. = 207 lei.

V teren cl. III-a = 207 lei x 100/9 = 2300 lei.

Val. pct. de bonitare = 2300 lei / 50 pct = 46 lei/puct

Rezulta: pajiste cl. I-a = 4140 lei – 963 euro; cl. II-a = 3220 lei – 749 euro; cl III-a = 2300 lei – 535 euro; cl IV-a = 1380 lei – 321 euro; cl V-a = 920 lei – 214 euro.

3 In localitatile din zona montana defavorizata a judetului venitul net obtinut pe hectarul de pajisti naturale este mai mare decat in restul localitatilor, datorita unor plati compensatorii si de agromediu din fonduri europene(de cca 280 euro) si in consecinta valoarea de piata a terenurilor din aceste localitati are o tendinta de crestere.

Expert evaluator
Ing. Ec. Diaconu Emilian



**Valoarea terenurilor ocupate cu plantatii de vita de vie din judetul
Vrancea calculate prin metoda pretului de inlocuire -2013.**

1 Valoarea plantatiilor noi de vita de vie se va determina pe baza
"Devizului pe categorii de lucrari" realizat de ICDVV Valea
Calugareasca. Potrivit devizului de lucrari infiintarea unui hectar de
plantatie de vie costa:

Pregatirea unui hectar pentru infiintarea plantatiei de vie	= 10037 lei
Plantat un hectar de vita de vie	=41085 lei
Instalarea sistemului de sustinere pentru 1 ha.	=41668 lei
Intretinere 1 ha. plantatie in anul I	= 16919 lei
Intretinere 1 ha. plantatie in anul II	= 18735 lei
Intretinere 1 ha. plantatie in anul III	= 12780 lei
Total cheltuieli	= 141224 lei
	32391 euro

2 Valoarea plantatiilor noi de vita de vie se poate determina si pe baza
costurilor de infintare si intretinere in primii 3 ani.

Unele societati de profil (printre care si Paulo Consult SRL) se ofera sa
realizeze infiintarea si predarea la cheie a unui hectar de vita de vie cu
suma de 12000 – 16000 euro (functie de soi si conditii concrete) si sa
realizeze intretinerea plantatiei in primii 3 ani cu suma de 500 euro/an.

Rezulta astfel ca valoarea unui hectar de vita de vie este:

$$V = 14000 \text{ euro infiintarea} + 3 \times 500 \text{ euro/an} = 15500 \text{ euro.}$$

Rezulta astfel ca valoarea unei plantatii tinere de vita de vie (4 – 5 ani)
este de cca 15000 euro.

In Romania ciclul biologic normal de productie pentru vita de vie (din
soiurile nobile) este stabilit la 25 ani, la care se pot adauga 5 ani, in
functie de soi si starea de intretinere. Se considera ca o plantatie de vita
de vie a ajuns la finalul ciclului biologic natural de productie dupa 40 ani
de la plantare.

Rezulta astfel ca plantatiile realizate inainte de 1972 si-au epuizat ciclul
biologic si in consecinta si-au pierdut valoarea de piata.

Plantatiile realizate in anul 1989 au o valoare ramasa de 31% din o
plantatie noua adica: $V = 15000 \text{ euro} \times 31\% = 4650 \text{ euro}$ (20000 lei)

Plantatiile realizate in anul 1973 au o valoare de:

$V = 15000 \text{ euro} \times 10\%$ (valoare reziduala – spalieri,
sarma) = 1500 euro.(6450 lei). Comparand aceste valori cu cele din
contractele de vanzare – cumparare putem stabili valorile de piata a
plantatiilor de vita de vie.

Expert evaluator

Ing. Ec. Diaconu Emilian



Fisa de calcul nr 4

Valoarea terenurilor ocupate cu vegetatie forestiera, determinata pe baza Metodologiei de achizitionare prin cumparare, de catre Regia Nationala a Padurilor a unor terenuri ce pot fi incluse in fondul forestier (HG 118/2010) –(2012 – 2013)

Pretul terenului forestier va fi determinat cu relatia:

$V_{\text{teren forest.}} = V_{\text{teren fara veg. forest.}} + V_{\text{veg. forest.}}$

$V_{\text{teren fara veg. forest.}} = S(\text{suprafata}) \times R1(\text{coef. de evaluare a sansei de instalare a veg. forest.}) \times R2(\text{coef. de eval. a riscului de asig. a integrit. padurii}) \times Vu(\text{val. max. a unui teren de 1 ha. de clasa a III-a stabilita in funct. de cresterea medie a speciei, pretul mediu al metrului cub si rata medie a profitului} = 25\%)$

1 a Valoarea terenurilor fara vegetatie forestiera din zona de ses a judetului.

Paduri constituite din girmite, zavoai de plopi si salcam cate 1/3 fiecare.

$V_{\text{teren.}} = 1 \text{ ha.} \times 1 \times 0,8 \times 186 \text{ euro/ha} = 149 \text{ euro/ha.}$

1 b Valoarea terenurilor fara vegetatie forestiera din zona de fagete si gorunete cate 1/2 fiecare.

$V_{\text{teren.}} = 1 \text{ ha.} \times 1,0 \times 0,9 \times 282 \text{ euro/ha.} = 254 \text{ euro/ha.}$

1 c Valoarea terenurilor fara vegetatie forestiera din zona de molido – bradete sau bradete – fagete sau amestecuri de rasinoase cu fag.

$V_{\text{teren.}} = 1 \text{ ha.} \times 1,0 \times 0,9 \times 285 \text{ euro/ha} = 257 \text{ euro/ha.}$

2 Valoarea vegetatiei forestiere.

$V_{\text{veg forest./ha.}} = K(\text{indice de acoperire}) \times D1(\text{indice de reducere in functie de starea de sanatate a arboretului}) \times D2(\text{indice de reducere in functie de calitatea arboretului}) \times SPRi(\text{proportia de participare in compozitie a speciei i}) \times Vi(\text{valoarea maxima a unui ha. de padure din specia "i"}).$

2 a1 Valoarea vegetatiei din zona de ses (paduri de plop, salcam si garnita cate 1/3 fiecare) la varsta exploatabilitatii (de peste 30 ani, respectiv 100 ani).

$V_{\text{veg.}} = 0,7 \times 1 \text{ ha.} \times 0,75 \times 0,8 \times 3797 \text{ euro} = 1594 \text{ euro/ha.}$

2 a2 Valoarea vegetatiei din zona de ses (paduri de garnita, stejar brumariu si pufos cate 1/3 fiecare) la varsta exploatabilitatii.

$V_{\text{veg.}} = 0,7 \times 1 \text{ ha.} \times 0,75 \times 0,75 \times 4314 \text{ euro} = 1698 \text{ euro.}$

2 b Valoarea vegetatiei din zona de fag, mesteacan si carpen (cate 1/3 fiecare)

$V_{veg.} = 0,7 \times 1 \text{ ha} \times 0,75 \times 0,75 \times 4058 \text{ euro} = 1598 \text{ euro.}$

2 c Valoarea vegetatiei din zona forestiera de molido – bradete sau bradete, pinete, fagete si amestecuri de rasinoase cu fag la varsta exploatabilitatii (molid sau brad, pin si fag cate 1/3 fiecare)

$V_{veg.} = 0,7 \times 1 \text{ ha} \times 0,75 \times 0,75 \times 7425 \text{ euro} = 2924 \text{ euro.}$

3 Valoarea terenurilor cu vegetatie forestiera.

3 1 Zona de ses (zavoai de plop, salcam si garnite) la varsta exploatabilitatii

$V_{ter} = 149 \text{ euro val. teren} + 1594 \text{ euro val max veg} = 1743 \text{ euro}$

3 2 Zona de ses (garnita cu stejar brumariu si pufos cate 1/3 fiecare) la varsta exploatabilitatii.

$V_{ter.} = 149 \text{ euro val. teren} + 1698 \text{ euro val. veg.} = 1846 \text{ euro.}$

3 3 Zona forestiera (de fag, mestecan si carpen cate 1/3 fiecare) la varsta exploatabilitatii

$V_{ter} = 254 \text{ euro val. teren} + 1598 \text{ euro val max veg} = 1852 \text{ euro}$

3 4 Zona forestiera de molido – bradete, bradete – fagete si amestecuri de rasinoase cu fag tinere.

$V_{ter} = 257 \text{ euro val. teren} + 2924 \text{ euro val. veg.} = 3181 \text{ euro}$

Expert evaluator
Ing. ec. Diaconu Emilian

