

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. Apartamente situate în blocuri de locuințe din județele Brașov și Covasna

Prezentul studiu de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta / cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul Fiscal. Acesta conține informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității / rangul localității.

Apartamentele situate în blocuri de locuințe sunt prezentate ținând cont de următoarele caracteristici, astfel:

- gradul de confort
- numărul de camere,
- suprafața utilă,
- anul construirii,
- zona de urbanism din cadrul localităților din județele Brașov și Covasna.

În cadrul studiului de piață mai întâi sunt prezentate zonele de urbanism ale localităților din județele Brașov și Covasna pentru a facilita identificarea și încadrarea proprietăților imobiliare și apoi sunt prezentate valorile minime ale proprietăților imobiliare ținându-se cont de amplasamentul apartamentului, respectiv zona de urbanism / impozitare și gradul de confort.

Gradul de confort al apartamentelor este determinat în conformitate cu Decretul –Lege nr.61/1990, așa cum se poate observa mai jos.

In tabelul de mai jos se precizeaza care sunt valorile suprafetelor (exprimate in metri patrati) care determina incadrarea unui apartament la un anumit grad de confort. Clasificarea a fost facuta in [Decretul-Lege nr. 61 din 7 februarie 1990](#).

|                 | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere |
|-----------------|------------|----------|----------|----------|
| cf. 1<br>sporit | 37         | 55       | 78       | 100      |
| cf. 1           | 30         | 50       | 65       | 80       |
| cf. 2           | 23         | 36       | 48       | 60 m2    |
| cf. 3           | <23        | <36      | <45      | <60      |

- În cazul **apartamentelor cu cinci camere și dependințe**, unde este cazul, **valoarea minimă se va majora cu 10%** față de valoarea minimă estimată a unui apartament compus din patru camere și dependințe, corespunzător - localității, gradului de confort și zonei de urbanism.

- În cazul apartamentelor situate în blocuri de locuințe a căror suprafață utilă **excede suprafața utilă** conform gradului de confort (tabelul de mai sus privind suprafețele utile corespunzătoare gradelor de confort și numărului de camere ale apartamentului), acel apartament va avea **90%** din valoarea minimă estimată corespunzătoare unui apartament cu o cameră în plus.

Exemplu: valoarea minimă pentru un apartament cu două camere și dependințe, confort 1, cu suprafața utilă de 65 mp, situat în orașul Râșnov, zona de urbanism B, construit în anul 2010, va fi asimilat cu **90%** din valoarea unui apartament cu trei camere și dependințe cu același grad de confort 1, situat în orașul Râșnov pentru aceeași zona de urbanism B, construit în aceeași perioadă.

Exemplu de calcul:  $0,90 \times 173.000 \text{ lei} = 155.700 \text{ lei}$ .

- În cazul **camerelor din blocurile tip cămin de nefamiliști** având dependințe comune pe nivel (grup sanitar cu cabine wc și dușuri, spălătorie, oficiu), valoarea minimă estimată a camerelor din blocurile tip cămin de nefamiliști se va considera ca fiind **60%** din valoarea unui apartament compus din una cameră și dependințe grad de confort imediat superior pentru aceeași localitate, aceeași zona de urbanism, aceeași vechime, etc)

- Exemplu: se estimează valoarea minimă pentru una cameră (blocuri de nefamiliști) situată într-un bloc tip cămin de nefamiliști din Zărnești, zona de urbanism B, anul construirii 1985, va fi **60%** din valoarea unui apartament cu una cameră și dependințe, din Zărnești, zona de urbanism B, confort III, vechime cuprinsă între 30 - 50 de ani.

Exemplu de calcul:  $0,60 \times 43.000 \text{ lei} = 25.800 \text{ lei}$

- Exemplu: se estimează valoarea minimă pentru una cameră (blocuri de nefamiliști) cu suprafața utilă de 10 mp, situat în orașul Baraolt, jud.Covasna, zona de urbanism C, anul construirii 1970. Conform gradului de confort, acest imobil (cameră) are un grad de confort inferior, conform descrierii din Legea nr. 60/1990. În cazul excepțiilor de acest gen întâlnite, se recomandă, ca valoarea minimă a acestor imobile, neîncadrate conform Legii nr. 60/1990, să fie 60% din valoarea minimă corespunzătoare unui apartament (una cameră și dependințe) situat în aceeași localitate, în aceeași zonă de urbanism, aceeași vechime și gradul de confort imediat superior,

adică grad de confort II, deoarece în localitatea Baraolt nu există grad de confort III corepunzător zonei B, pentru un apartament cu una cameră și dependențe.

Exemplu de calcul:  $0,60 \times 21.000 \text{ lei} = 12.600 \text{ lei}$

- În cazul **garsonierelor** cu suprafața utilă mai mică de 15 mp, valoarea minimă estimată se încadrează la valoarea minimă estimată a camerelor din blocurile tip cămin de nefamiliști, se va considera ca fiind **60%** din valoarea unui apartament compus din una cameră și dependențe grad de confort imediat superior pentru aceeași localitate, aceeași zona de urbanism, aceeași vechime, etc)
- În cazul **apartamentelor din blocurile de locuințe sau vile situate în localitățile din mediul rural** se va estima valoarea minimă prin reducerea cu **30%** a valorilor minime prevăzute pentru apartamentele din blocurile situate în municipiul (orașul) în care își are sediul judecătoria din a cărei circumscripție face parte apartamentul din mediul rural, în ultima zonă de urbanism a **municipiului / orașului** (de obicei: zona de urbanism D și foarte rar zona de urbanism C) și având același grad de confort.
- Exemplu: se estimează valoarea minimă a unui apartament compus din trei camere și dependențe cu suprafața utilă de 64,00 mp situat într-un bloc de locuințe în localitatea Cristian, județul Brașov, circumscripția Judecătoriei Brașov. Apartamentul compus din trei camere și dependențe, anul de construire a blocului de locuințe este 1980. Se va aplica reducerea de 30% la valoarea minimă corespunzătoare pentru zona de urbanism D a municipiului Brașov ca fiind ultima zona de urbanism, gradul de confort II, corespunzător suprafeței utile unui apartament cu trei camere și dependențe.

Exemplu de calcul:  $0,70 \times 173.000 \text{ lei} = 121.100 \text{ lei}$

- În cazul **boxelor** situate la subsolul blocurilor de locuințe care sunt înscrise în Carte Funciară Individuală se va estima valoarea minimă a boxei ca fiind produsul (înmulțirea) între suprafața construită a boxei (anexă) și valoarea unitară reprezentând „Valorile minime pentru clădirile de locuit”, rândul „**anexă**” situate în localitatea în care este amplasat blocul de locuințe, zona de urbanism, tip constructiv, respectiv anul construirii blocului de locuințe. Boxa este **o anexă** a apartamentului situat într-un bloc de locuințe, suprafața boxei se ia în calcul separat.
- Exemplu: se estimează valoarea minimă a unei boxe cu suprafața construită de 12,00 mp înscrisă în Cartea Funciară Individuală din orașul Râșnov, zona de urbanism C, anul

construirii blocului 2011, se va calcula astfel: se va utiliza valoarea minimă a clădirilor de locuit , anexelor gospodărești corespunzătoare orașului Râșnov, zona de urbanism C, anul construirii 2011, tip construcție 1 de la rândul „anexă” .

Exemplu de calcul: 12,00 mp x 540 lei / mp = 6.480 lei

Această valoarea se adaugă la valoarea minimă, pentru apartamentul situat în același bloc de locuințe cu boxa.

- Având în vedere situațiile speciale de vânzare a unei clădiri ( de exemplu: în curs de edificare (la roșu), sau îi lipsesc instalațiile funcționale, etc.) la stabilirea valori minime se va aplica valoarea corespunzătoare sistemului constructiv al clădirii la care se va aplica o corecție procentuală conform tabelului de mai jos, care cuprinde ponderea orientativă a subsansamblelor constituente ale clădirii.

| DENUMIREA SUBANSAMBLULUI |                             |                                                        |              |                            |           |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------|
|                          | Structura de rezistență (%) | Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare) (%) | Finisaje (%) | Instalații funcționale (%) | Total (%) |
| Clădiri de locuit        | 40                          | 17                                                     | 25           | 18                         | 100       |

Anexele **tip constructiv 1** corespund ca structură cu clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și / sau chimic.

Anexele **tip constructiv 2** corespund ca structură cu clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și / sau chimic.

Finisajele apartamentelor situate în blocuri de locuințe sunt finisaje medii.

- Valoarea minimă estimată a apartamentului situat în blocul de locuințe **include și cota de teren** aferentă unui apartament, părțile de uz comun (PUC) și părțile de uz speciale (PUS), precum: uscătorii, spălătorii, terase, poduri, pivnițe, boxe, casa scărilor și altele.

- Încadrarea apartamentului în **zona de urbanism** se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală. Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală se va aplica obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală. Precizăm că multe hotărâri ale consiliilor locale care redefinesc zona de urbanism, respectiv impozitare a localităților se iau în luna decembrie a anului în curs iar în această perioadă studiul de piață este în lucru la tipografie. În acest context recomandăm Birourilor Notariale din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov **să solicite** la începutul anului 2019 noile hotărâri cu zonele de urbanism stabilite de Consiliile Locale.
- În cazurile în care nu se cunoaște **suprafața utilă pentru un apartament** se va utiliza raportul matematic dintre suprafața construită și suprafața utilă egal cu **1,40** în conformitate cu precizările din Codul Fiscal în vigoare, respectiv:
 
$$\text{Suprafața utilă} = \text{suprafața construită} / 1,40$$
 În cazul în care există planuri cadastrale privind imobilul, întocmite de specialiști în cadastru, **vizate spre neschimbare de autoritățile competente**, se vor utiliza acele suprafețe construite sau suprafețe utile **cu întâietate**, fără a se mai aplica raportul matematic de 1,40.
- Valorile minime pentru apartamentele situate în blocuri de locuințe sunt destinate Camerei Notarilor Publici, respectiv **exclusiv utilizării** de către Birourilor Notariale din județele Brașov și Covasna.

Menționăm că informațiile privind piața imobiliară specifică apartamentelor situate în blocuri de locuințe au fost culese din următoarele surse de informare: biroul notarilor publici, publicitatea imobiliară locală, identificată în presa scrisă, site-uri de specialitate precum și din baza de date a evaluatorului.

Din analiza pieței imobiliare rezultă că piața apartamentelor situate în blocuri de locuințe cunoaște un trend crescător față de anul precedent.

Prețurile apartamentelor în blocurile de locuințe sunt exprimate în **lei / apartament**, la solicitarea beneficiarului.

Evoluția creșterilor prețurilor pe piața imobiliară pentru aceste categorii de locuințe are caracter speculativ, fiind dependentă de o multitudine de factori conjuncturali ca de exemplu: raportul cerere-ofertă, condițiile de acces la creditul ipotecar, continuarea proiectului imobiliar

„Prima Casa” cu plata în lei, nivelul dobânzilor bancare, interesul de moment al vânzătorului / cumpărătorului etc.

## **2. Imobilele compuse din clădiri de locuit, anexe și terenuri situate în localități urbane și rurale din județele Brașov și Covasna**

În prezentul studiu de piață clădirile de locuit sunt clasificate în funcție de localitățile urbane sau rurale, zonele de urbanism în cadrul municipiilor și orașelor, sistemul constructiv „1” - clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămida arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și / sau chimic și respectiv sistemul constructiv „2” - clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și / sau chimic, nivelul de finisare mediu, anul construirii.

Clădirile de locuit pot fi clădiri individuale dar pot fi compuse și din unul sau mai multe apartamente de locuit.

Anexele gospodărești cuprind: garaje, bucatării de vară, grajduri pentru animale mari, pășunile, magazii, șoproane, depozite și altele cu regim de înălțime parter, fiind realizate conform sistemului constructiv „1” - clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și / sau chimic, sau conform sistem constructiv „2” clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și / sau chimic .

- În cazurile în care nu se cunoaște **suprafața utilă pentru o clădire de locuit** se va utiliza **raportul matematic** dintre suprafața construită și suprafața utilă **egal cu 1,40** în conformitate cu precizările din Codul Fiscal în vigoare:

$$\text{suprafața utilă} = \text{suprafața construită} / 1,40$$

În cazul în care există planuri cadastrale privind imobilul, întocmite de specialiști în cadastru, **vizate spre neschimbare de autoritățile competente**, se vor utiliza acele suprafețe construite sau suprafețe utile **cu întâietate**, fără a se mai aplica raportul matematic de 1,40.

- În cazul **anexelor gospodărești se va utiliza suprafața construită** care reprezintă suprafața amprentei la sol a clădirii / anexei.

- În cazul clădirilor de locuit **fără instalații sanitare interioare**, se vor aplica reduceri de **20%** față de valoarea corespunzătoare sistemului constructiv al clădirii de locuit și respectiv anul punerii în funcțiune. Prin clădire de locuințe fără instalație sanitară se va înțelege clădire de locuit fără instalație de alimentare cu apă în încăperile interioare ale clădirii. Celelalte tipuri de instalații nu sunt incluse în această clasificare.
- În cazul apartamentelor situate la subsol, demisol sau mansardă unei clădiri de locuit, valoarea minimă estimată va fi diminuată cu **25%** față de valoarea minimă corespunzătoare sistemului constructive și vechimii acesteia.
- Încadrarea clădirilor în **zona de urbanism** se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală. Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplica obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală. Precizăm că multe hotărâri ale consiliilor locale care redefinesc zona de urbanism, respectiv impozitare, a localităților se iau în luna decembrie a anului în curs iar în această perioadă studiul de piață este în lucru la tipografie. În acest context recomandăm Birourilor Notariale / Camerei Notarilor Publici Brașov **să solicite** la începutul anului 2019 noile hotărâri cu zonele de urbanism stabilite de Consiliile Locale.
- În cazul localităților rurale s-a avut în vedere o singură valoare, indiferent de amplasarea imobilelor în zona centrală, mediană sau periferică
- Clădirile de locuit (case, vile, anexe gospodărești) au fost clasificate în funcție de vechimea acestora, astfel:
  - cu vechime până la 10 ani, inclusiv ;
  - cu vechime cuprinsă între 10 ani și 30 ani, inclusiv ;
  - cu vechime cuprinsă între 30 ani și 50 ani, inclusiv ;
  - cu vechime cuprinsă între 50 ani și 80 ani, inclusiv ;
  - cu vechime cuprinsă între 80 ani și 100 ani, inclusiv ;
  - cu vechime peste 100 de ani;

Există diferențe de clasificare a clădirilor din mediul urban, respectiv rural în funcție de vechimea acestora, determinată de faptul că, în principiu, chiar dacă clădirile din mediul

urban au vechime mai mare de 50 de ani acestea au fost renovate, modernizate acest fapt contribuind la prelungirea duratei de viață a acestora.

Finisajele clădirilor de locuit sunt finisaje medii(obișnuite).

- Având în vedere situațiile speciale de vânzare a unei clădirii ( de exemplu: în curs de edificare (la roșu), sau îi lipsesc instalațiile funcționale, etc.) la stabilirea valori minime se va aplica valoarea corespunzătoare sistemului constructiv al clădirii la care se va aplica o corecție procentuală conform tabelului de mai jos, care cuprinde ponderea orientativă a subsansamblelor constituente ale clădirii.

| DENUMIREA SUBANSAMBLULUI |                             |                                                        |              |                            |           |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------|
|                          | Structura de rezistență (%) | Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare) (%) | Finisaje (%) | Instalații funcționale (%) | Total (%) |
| Clădiri de locuit        | 40                          | 17                                                     | 25           | 18                         | 100       |

Valoarea minimă estimată a unei clădiri de locuit se determină pornind de la **valoarea unitară pe metru pătrat de suprafață utilă desfășurată**, iar valoarea minimă a unei anexe gospodărești se determină pornind de la **valoarea unitară pe metru pătrat de suprafață construită**, exprimată în lei.

Suprafața utilă desfășurată reprezintă suma suprafeței utile corespunzătoare fiecărui etaj al clădirii.

Suprafața construită reprezintă amprenta la sol a clădirii.

Terenurile au fost clasificate astfel:

- Teren curți construcții
- Teren intravilan agricol indiferent de categoria de folosință (arabil, fâneată, pajiște, plantație, etc)

Notă:

Valoarea terenului curți construcții fără utilități corespunde cu valoarea terenul intravilan agricol..



- Pentru **terenurile construite (terenurile de sub clădiri)** se va aloca valoarea minimă a terenurilor curți construcții conform cu încadrarea în zonă a acestora.
- Pentru **terenurile neconstruibile, neutilizabile**, reprezentând: drumuri, căi de acces precum și terenuri neconstruibile datorită rețelelor de utilități precum: rețea electrică, rețea de apă și canalizare, rețea de gaze naturale, orice fel de rețele edilitare, sau din alte cauze se va propune o reducere a valorii cu **50%** din categoria corespunzătoare de folosință a terenurilor, corespunzătoare zonei de impozitare.

**Valoarea minimă a unui teren** se determină pornind de la **valoarea unitară pe metru pătrat**, exprimată în lei / mp care se înmulțește cu suprafața terenului.

**Valoarea minimă a clădirilor de locuit situate în localitățile rurale ale județelor Brașov și Covasna** se va stabili pe baza valorilor minime estimate pe metru pătrat de suprafață utilă.

Localitățile rurale au fost împărțite în trei categorii pentru județul Brașov:

- Localitățile: Hărman, Cristian, Sânpetru, Târlungeni, Moieciu și Bran;
- Comunele;
- Satele aparținătoare;

Localitățile rurale au fost împărțite în trei categorii pentru județul Covasna, astfel:

- Localitățile: Malnaș, Reci, Balványos, Ozunca Băi
- Comunele
- Satele aparținătoare;

- Pentru estimarea valorii minime a clădirilor de locuit și / sau anexe gospodărești **în curs de construire (neîntăbulate)** precum și pentru construcțiile reprezentând: fundații, subsoluri, estacade pentru susținere echipamente și utilaje, silozuri din beton armat supraterane și subterane, fundații, gateri, parcări, platforme rutiere sau tehnologice, căi de acces, îmbunătățiri hidrologice (drenuri, puțuri), canale de irigație, elevatoare, etc) sau a căror finisaje și instalații funcționale diferă sistemelor constructive și nivelelor prevăzute în prezentul studiu de piață **se recomandă a se solicita un raport de evaluare** pentru estimarea unei valori minime la stadiul de execuție a clădirilor sau construcțiilor.

- Valorile minime pentru clădirile de locuit, anexelor gospodărești și terenurilor, sunt destinate Camerei Notarilor Publici, respectiv **exclusiv utilizării** de către Birourile Notariale din județele Brașov și Covasna.

### **3. Spațiile cu altă destinație amplasate în localități urbane și rurale din județele Brașov și Covasna**

Valorile minime unitare estimate sunt exprimate în lei / mp suprafață utilă (Su) precum și suprafață construită (Sc) sau suprafață construită desfășurată (Scd) sunt caracteristicile tehnice principale ale clădirilor reprezentând spații cu altă destinație, situate în județele Brașov și Covasna.

Valorile minime unitare (lei / mp) pentru spațiile cu altă destinație au fost diferențiate în:

- valori minime pentru spații comerciale
  - valori minime pentru spații administrative
  - valori minime pentru spații industriale
  - valori minime pentru spații de depozitare
  - valori minime pentru grajduri zootehnice neamenajate, construite înainte de 1990
- Valorile anexelor aparținând spațiilor comerciale definite și înscrise în Cartea Funciară (partea 1) se vor reduce cu 50% din valoarea spațiilor comerciale propriu-zise. Prin anexe la spațiile comerciale se va înțelege următoarele: casa scării, subsoluri tehnice, spații de depozitare, magazine, vestiare, grupuri sanitare, birouri. Valoarea minimă a anexelor estimată va fi direct proporțională cu suprafața utilă desfășurată a anexelor din întreaga suprafață utilă desfășurată a întregului spațiu comercial.
  - Valoarea minimă a spațiilor cu altă destinație nu include și valoarea terenului. Valoarea minimă a terenului se va estima conform categoriei de folosință și încadrării în zona de urbanism corespunzătoare.
  - Încadrarea spațiilor cu altă destinație în **zona de urbanism** se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală. Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală se va aplica obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală.

Precizăm că multe hotărâri ale consiliilor locale care redefinesc zona de urbanism, respectiv impozitare, a localităților se iau în luna decembrie a anului în curs iar în această perioadă studiul de piață este în lucru la tipografie. În acest context recomandăm Birourilor Notariale / Camerei Notarilor Publici Brașov **să solicite** la începutul anului 2019 noile hotărâri cu zonele de urbanism stabilite de Consiliile Locale.

- În cazurile în care nu se cunoaște **suprafața utilă pentru spațiile cu altă destinație** se va utiliza **raportul matematic** dintre suprafața construită și suprafața utilă **egal cu 1,40** în conformitate cu precizările din Codul Fiscal în vigoare:

$$\text{suprafața utilă} = \text{suprafața construită} / 1,40$$

În cazul în care există planuri cadastrale privind imobilul, întocmite de specialiști în cadastru, **vizate spre neschimbare de autoritățile competente**, se vor utiliza acele suprafețe construite sau suprafețe utile **cu întâietate**, fără a se mai aplica raportul matematic de 1,40.

#### **Prescurtări utilizate :**

Sc. - suprafața construită (amprenta la sol a clădirii /construcției)

Scd. - suprafața construită desfășurată (însurarea suprafețelor tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv ale balcoanelor, logiilor sau ale celor situate la subsol sau la mansardă, exceptând suprafețele podurilor neutilizate ca locuință, ale scărilor și teraselor neacoperite)

Su. - suprafața utilă (suprafața construită desfășurată din care se scade suprafața ocupată de pereți. Suprafața utilă este suma tuturor suprafețelor încăperilor locuinței)

Sud. - suprafața utilă desfășurată (însurarea tuturor suprafețelor utile ale nivelurilor clădirii)

- Pentru evaluarea construcțiilor speciale (fundații, estacade, silozuri tip platforme betonate, posturi de transformare, rețele și bransamente cu utilități edilitare, etc), sau a căror finisaje și instalații funcționale diferă de caracteristicile descrise în prezentul studiu se recomandă a se solicita un raport de evaluare.
- Valorile minime pentru spațiile cu altă destinație sunt destinate Camerei Notarilor Publici, respectiv **exclusiv utilizării** de către Birourilor Notariale din județele Brașov și Covasna.

#### 4. Terenurile agricole din extravilanul localităților din județele Brașov și Covasna

Terenuri cu destinație exclusiv agricolă sunt: arabile, pajiști permanente (fânețe și pășuni, etc), plantații de pomi și arbuști fructiferi.

La stabilirea valorilor minime a terenurilor agricole extravilane din localitățile județului Brașov și Covasna, s-au cules date de piață de la Direcția Agricolă Brașov, Direcția Agricolă Covasna, site-urile primăriilor unde sunt publicate ofertele de vânzare și informații de la birourile notariale care întocmesc înscrisuri juridice privind terenurile extravilane.

Pentru terenurile acoperite cu plantații de pomi sau arbuști fructiferi, la valoarea minimă a terenului este adăugată și valoarea plantației care diferă foarte mult, în funcție de: specia de pomi sau arbuști, de vârsta pomilor, de tipul plantației (clasică, intensivă ,etc).

În ambele județe, valoarea minimă a terenurilor este puternic influențată de baza clasei de fertilitate a terenului precum și de condițiile economice care diferă mult între localitățile principale ale fiecărui județ.

Referitor la utilizarea prezentei lucrări pentru aplicarea Legii nr. 255 / 2010 și Legea nr. 233 / 2018 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, **se recomandă întocmirea de unui raport de evaluare specific și detaliat pentru bunul imobil care va face obiectul Legii nr. 255 / 2010. și Legii nr. 233 / 2018.** Acest punct de vedere este motivat de faptul că în evaluarea oricărui tip de proprietate imobiliară un rol important îl are identificarea proprietății imobiliare, inspecția acesteia precum și analiza datelor legate de caracteristicile vecinătăților care pot intensifica sau diminua folosirea / vandabilitatea unui anumit teren sau amplasament.

Estimarea valorii unor categorii de terenuri cu ape și stuf din ariile inundabile (mlaștini, estuare, mocirle, lunci, turbării, etc), terenuri cu pantă abruptă pot avea o utilizare drastic limitată, datorită valorii economice scăzute dar pot avea valori superioare pentru habitatul local și astfel valoarea minimă de piață poate fi denaturată.

De asemenea, pentru terenurile degradate și neproductive precum: nisipuri, stâncării, bolovanișuri, ravene, smârcuri, gropi, halde și alte terenuri neproductive pentru care nu se cunosc valori de piață privind tranzacționarea lor pe o piață specifică, valoarea minimă de piață va rezulta din elaborarea unui raport de evaluarea întocmit de un evaluator autorizat.

## **Evaluarea drepturilor în obști și composesorate**

Pentru imobilele reprezentând terenuri cu vegetație forestieră aflate sub jurisdicția dreptului de composesorat, valoarea imobilelor se reduce cu 60% din valoarea de referință a imobilului din localitatea unde este amplasat.

În practica de zi de zi se pot întâlni situații excepționale referitoare la caracteristicile unei proprietăți imobiliare fapt care ar putea crea unele neconcordanțe privind valoarea minimă identificată pe piața imobiliară, motiv pentru care se recomandă solicitarea unui raport de evaluare în vederea estimării valorii de piață.

Menționăm că informațiile privind piața imobiliară au fost culese din următoarele surse de informare: biroul notarilor publici, publicitatea imobiliară locală, identificată în presa scrisă, site-uri de specialitate precum și din baza de date a evaluatorului.

Studiul de piață, privind valorile minime estimate pentru proprietățile imobiliare prezentate, este destinat **exclusiv Camerei Notarilor Publici respectiv Birourilor Notariale din județele Brașov și Covasna.**

Executantul prezentului studiu de piață, nu își asumă răspunderea utilizării prezentului studiu de către alte entități, însă recomandă solicitarea efectuării de rapoarte de evaluare respectiv rapoarte de expertiză tehnică, după caz, ori de câte ori este necesar.

S.C. L.D.M.CONSULTING S.R.L

Ec. Negrea Maria Dorina

Expert tehnic judiciar