

NOTA

De prezentare a documentatiei

“Preturi informative de cumparare – vanzare a terenurilor intravilane”

din municipiul Braila si judetul Braila

2015

Prezenta lucrare s-a intocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici si are ca obiect **stabilirea unor preturi orientative de cumparare si vanzare a terenurilor intravilane din municipiul Braila si judetul Braila.**

Lucrarea are ca scop stabilirea onorariilor si taxelor reglementate prin Hotararea nr. 22/4.04.1996 a Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania.

La baza intocmirii documentatiei au stat preluarea selectiva a bazei de date oferite de publicatiile de specialitate: Standardele Internationale de Evaluare, analiza pietei in municipiul si judetul Braila (cerere - oferta – echilibru), investigare pe tranzactii efectiv incheiate prin birourile notariale pe o perioada de 6 luni.

Funcțiunile municipiului Braila, compoziția sa socială și activitățile economice se modifica in timp, iar obiectivele dezvoltării urbane actuale incurajeaza flexibilitatea instrumentelor de control privind folosința terenurilor, ca răspuns al schimbărilor cantitative și calitative ale cererii de funcțiuni urbane.

Valoarea economică a terenului este dată de modul de folosire a acestuia. In general valoarea unui teren urban este determinată de gradul de atractivitate al acestuia, grad determinat de nivelul de servicii și de locuri de muncă oferit. Acest grad de atractivitate a fost cuantificat in cuprinsul prezentei lucrari de urmatorii factori:

- Un factor a fost amplasamentul. Accesibilitatea către locurile de muncă și către diverse servicii urbane reprezintă argumente care influențează decizia actorilor urbani, publici și privați, privind alegerea unui amplasament.
- Al doilea factor l-a reprezentat venitul care poate fi generat de construcție, aspect care se oglindește în tipul de folosință a terenului și de gradul de intensitatea cu care terenul este folosit. In acest caz, valoarea terenului urban este puternic influențată de politica de utilizare a terenului urban, politică organizată de autoritățile publice locale și/sau centrale.

- Al treilea factor considerat a fost costul economic al terenului, cost care este determinat de investițiile în infrastructură și de investițiile în serviciile publice. Costul economic al terenului creează în ansamblu baza stabilirii valorii terenului și determină diferitele valori ale terenurilor urbane.
- Al patrulea factor considerat este determinat de factorul de utilitate socială. Acesta nu este capabil să regleze prețul de piață al terenurilor urbane pe baza unei competiții libere, dar poate influența nivelul de atractivitate care este conținut în prețul terenului.
Folosința terenului este corelată cu un set de politici care influențează piața de terenuri. Specificul pieței terenurilor îl reprezintă produsul acestei piețe și anume terenul urban. Spre deosebire de alte produse, terenul nu este omogen, fiecare parcelă este unică și i se asociază un set particular de calități, care descriu amplasamentul și caracteristicile fizice. Acest set generează printre actorii urbani interese diverse și de multe ori conflictuale (Farvacque și McAuslan, 1991).

În abordarea cuantumului valoric pe unitatea de suprafață de suprafață, în cazuri speciale se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- mărimea și forma terenului (deschiderea, lungimea, forma în plan, acces la teren, vecinătăți);
- influența coltului (amplasarea proprietății pe zona adiacentă străzilor);
- topografia terenului (conturul terenului, panta, drenaj natural, condiții de sol, priveliști, folosința fizică generală);
- caracteristicile geotehnice ale solului;
- utilitățile și serviciile disponibile ale proprietății (apa, gaze naturale, rețele electrice, rețele telefonice, mijloace de transport în comun, restricții urbanistice, amplasament față de sursele de poluare, amplasament față de spațiile comerciale).

Valorile se pot diminua în cazuri speciale și în baza unui raport de expertiză tehnică – evaluare când sunt cazuri speciale de proprietăți de teren cu deschideri mici (raportul laturilor 1/3 - 1/4), forme care condiționează suprafața și poziția construcției care se reglementează prin condiții limitative de urbanism, sunt cu utilități reduse, caracteristici geotehnice dezavantajoase

(nivel ridicat al ape freactice, terenuri infestate, terenuri cu accidente subterane, terenuri cu instabilitate).

Lucrarea este prezentata sub forma de tabel, atat pentru municipiul Braila, cat si pentru comunele si satele judetului Braila.

Preturile se considera valabile pentru anul 2015, urmand ca ele sa fie reactualizate functie de exigentele pietei imobiliare si la solicitarea beneficiarului lucrarii.

Lucrarea ofera o informatie pentru cabinetele notariale asupra valorii reale de piata a terenurilor intravilane, reprezentand o oglinda a ofertelor de vanzare-cumparare si a tranzactiilor din Municipiul Braila si din celelalte localitati ale judetului.

In cazul in care proprietatile de teren ce se instraineaza prezinta caracteristici deosebite, aptitudini functionale specifice, se va solicita expertul tehnic, care va stabili valoarea reala pentru fiecare situatie in parte, pe baza de raport de expertiza tehnica.

Lucrarea constituie un instrument de lucru **in exclusivitate pentru birourile notariale, informatiile neputand fi utilizate in expertizele judiciare.**

In expertizele judiciare, proba cu expertiza tehnica se administreaza in mod concret pe o proprietate anume, expertul tehnic efectuand analiza concreta a acelei proprietati, iar elementele de comparatie vor preciza criteriile de analiza specific proprietatii in cauza, raportarea valorica a comparatiilor fiind analizata pe o perioada mai scurta de timp, cu motivarea conditiilor economice specific acesteia, cu expresivitate in formularea opiniei valorii de piata.

**EXPERT EVALUATOR,
Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria
Presedinte al Corpului Expertilor Tehnici Fil. Braila**

Membru al Uniunii Nationale a Evaluatorilor din Romania

Membru ASRES China (Asian Real Estate Society)

Membru European Real Estate Society

Membru American Real Estate and Urban Economic Association

Membru in comitetul tehnic World Academy of Science Engineering and Technology

Membru al Asociatiei Generale a Inginerilor din Romania