

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SILISTEA

HOTĂRÂREA nr. 42 din 21.10.2021

Privind :

Vânzarea prin încredințare directă a terenului proprietatea UAT Silistea, situat în tarlaua 142, parcela B , lot 2, deținut în concesiune de către d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian

Consiliul Local al comunei Silistea , judetul Braila , intrunit in sedinta ordinara in ziua de 21.10.2021;

In conformitate cu:

- Raportul de specialitate , promovat de către Compartimentul financiar, contabilitate, impozite și taxe locale
- Prevederile Art. 36 alin. 2 si 3 din Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- HCL nr.77/18.12.2018, privind aprobarea prelungirii PUG al Comunei SILIȘTEA;
- Avizul secretarului general al comunei;
- Raportul comisiilor de specialitate de specialitate reunite (1-3), pe principalele domenii de activitate ale Consiliului local;
- Referatul de aprobare al Primarului

Avand in vedere

- Solicitarea de cumpărare exprimata de către d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian, inregistrata la Primaria SILIȘTEA cu nr.
- prevederile art. 129 , alin.(1) , alin.(4) lit. a), ale art. 139 , alin.(3) lit.a) , ale art. 155, alin.(1) lit. c) , alin.(4) , lit. b) si cele ale art. 196 , alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se constată apartenența la domeniul privat al Comunei SILIȘTEA, a terenului în suprafață de 999 mp , proprietatea privată a comunei SILIȘTEA, situat în tarlaua 142, parcela B , lot 2 (SILIȘTEA, Strada Unirii nr.4), Carte funciară nr.75946 SILIȘTEA .

Art.2 Se insuseste raportul de evaluare intocmit de către expert evaluator autorizat înscris în listele ANEVAR SC ASCENT CREATIVE SOLUTIONS SRL, prin ing.IFTODE FLORICA, pentru terenul in suprafață de 999 mp , proprietatea privată a comunei SILIȘTEA, situat în tarlaua 142, parcela B , lot 2 (SILIȘTEA, Strada Unirii nr.4), Carte funciară nr.75946 SILIȘTEA .

Art.3 Se aprobă vânzarea catre d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian a terenului menționat la art.1, la pretul de 6484 euro, echivalentul in lei urmand a se determina conform cursului valutar de la data efectuării plății.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SILISTEA

Art.4 Se imputernicește primarul Comunei SILISTEA, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.5 La data autentificării Contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul menționat la art.3, încetează Contractele de concesiune nr.1218/09.01.1998 și actul adițional la contract nr.2/17.01.2020.

Art.6 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, prin compartimentele de specialitate.

Art.7 Cheltuielile ocazionate de autentificarea și publicarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului sus-menționat rămân în sarcina cumpărătorilor Manea Nicoleta și Nan Marian.

Art.8 Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre se afișază la sediul primăriei, se comunică la: Primarul comunei, Instituția Prefectului – județul Brăila, compartimentul registru agricol urbanism și amenajarea teritoriului, biroul financiar-contabilitate, impozite și taxe locale, cumpărătorilor Manea Nicoleta și Nan Marian, precum și pe pagina de internet.

PRESEDINTE DE SEDINTA,



**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
PELELUNGĂ MARIUS ADRIAN**



Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Silistea în ședința extraordinară din 21.10.2021, cu respectarea prevederilor art.139 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de voturi, __voturi împotriva și __abțineri, din numărul total de 11 consilieri în funcție și __consilieri prezenți în ședința.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SILISTEA

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind vânzarea prin încredințare directă a terenului proprietatea UAT Siliștea, situat în tarlăua 142, parcela B , lot 2, deținut în concesiune de către d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian.

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborate cu prevederile art.6 alin (3) și art.30 alin. (2) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare

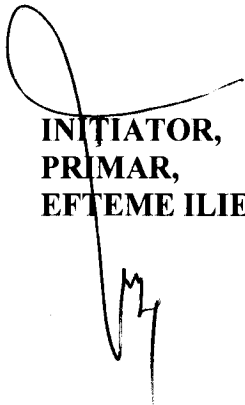
Motivul elaborării acestui proiect de hotărâre îl constituie vânzarea prin încredințare directă a terenului proprietatea UAT Siliștea, situat în tarlăua 142, parcela B , lot 2, deținut în concesiune de către d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian.

În conformitate cu prevederile :

- Raportul de specialitate , promovat de către Compartimentul financiar, contabilitate, impozite și taxe locale
- Prevederile Art. 36 alin. 2 si 3 din Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- HCL nr.77/18.12.2018, privind aprobarea prelungirii PUG al Comunei SILIȘTEA;
- Avizul secretarului general al comunei;
- Raportul comisiilor de specialitate de specialitate reunite (1-3), pe principalele domenii de activitate ale Consiliului local

vă propun proiectul hotărârii, prevăzut ca anexă la prezentul referat de aprobare

Față de cele de mai sus, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului Hotărârii Consiliului Local privind vânzarea prin încredințare directă a terenului proprietatea UAT Siliștea, situat în tarlăua 142, parcela B , lot 2, deținut în concesiune de către d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian.


**INIȚIATOR,
PRIMAR,
EFEME ILIE**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SILISTEA

P R O I E C T
HOTĂRÂREA nr. 42 din 21.10.2021

Privind :

Vânzarea prin încredințare directă a terenului proprietatea UAT Siliștea, situat în tarlăua 142, parcela B , lot 2, deținut în concesiune de către d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian

Consiliul Local al comunei Silistea , judetul Braila , intrunit in sedinta ordinara in ziua de **21.10.2021**;

In conformitate cu:

- Raportul de specialitate , promovat de către Compartimentul financiar, contabilitate, impozite și taxe locale
- Prevederile Art. 36 alin. 2 si 3 din Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- HCL nr.77/18.12.2018, privind aprobarea prelungirii PUG al Comunei SILIȘTEA;
- Avizul secretarului general al comunei;
- Raportul comisiilor de specialitate de specialitate reunite (1-3), pe principalele domenii de activitate ale Consiliului local;
- Referatul de aprobare al Primarului

Avand in vedere

- Solicitarea de cumpărare exprimata de către d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian, inregistrata la Primaria SILIȘTEA cu nr.
- prevederile art. 129 , alin.(1) , alin.(4) lit. a), ale art. 139 , alin.(3) lit.a) , ale art. 155, alin.(1) lit. c) , alin.(4) , lit. b) si cele ale art. 196 , alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se constată apartenența la domeniul privat al Comunei SILIȘTEA, a terenului în suprafață de 999 mp , proprietatea privată a comunei SILIȘTEA, situat în tarlăua 142, parcela B , lot 2 (SILIȘTEA, Strada Unirii nr.4), Carte funciară nr.75946 SILIȘTEA .

Art.2 Se insuseste raportul de evaluare intocmit de către expert evaluator autorizat înscris în listele ANEVAR SC ASCENT CREATIVE SOLUTIONS SRL, prin ing.IFTODE FLORICA, pentru terenul in suprafață de 999 mp , proprietatea privată a comunei SILIȘTEA, situat în tarlăua 142, parcela B , lot 2 (SILIȘTEA, Strada Unirii nr.4), Carte funciară nr.75946 SILIȘTEA .

Art.3 Se aprobă vânzarea catre d.na Manea Nicoleta si dl. Nan Marian a terenului menționat la art.1, la pretul de 6484 euro, echivalentul in lei urmand a se determina conform cursului valutar de la data efectuarii platii.

Art.4 Se imputerniceste primarul Comunei SILIȘTEA, cu incheierea contractului de vanzare-cumparare.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SILISTEA

Art.5 La data autentificării Contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul menționat la art.3, încetează Contractele de concesiune nr.1218/09.01.1998 și actul adițional la contract nr.2/17.01.2020.

Art.6 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, prin compartimentele de specialitate.

Art.7 Cheltuielile ocazionate de autentificarea și publicarea contractului de vânzare cumpărare a terenului sus-menționat rămân în sarcina cumpărătorilor Manea Nicoleta și Nan Marian.

Art.8 Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre se afișază la sediul primăriei, se comunică la: Primarul comunei, Instituția Prefectului – județul Brăila, compartimentul registru agricol urbanism și amenajarea teritoriului, biroul financiar-contabilitate, impozite și taxe locale, cumpărătorilor Manea Nicoleta și Nan Marian, precum și pe pagina de internet.


**INITIATOR ,
PRIMAR,
EFTEME ILIE**

**avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL ,
PELELUNGĂ MARIUS ADRIAN**



Ma fectat
fotat Cl.

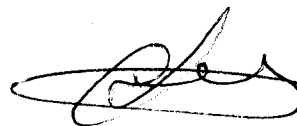
DOMNUL PRIMAR.

JUDETUL BRAILA
PRIMARIA SILISTEA
COD FISCAL 4721298
NR. 2647 DIN 14.05.2021

Subsemnatii: Manea Nicoleta, Nan Marian.
cu domiciliul pe com. Silistea va rugam
sa supuneti in atentia consiliului local
cumpararea lotului din str. Unirii nr 3.
teren concesionat de la Primaria Silistea
in baza contractului de concesionare
mentionez. depun la dosar copie bulet
carte functionara, act aditional.

Data: 14.05.2021

Semnatura



R O M A N I A
PRIMARIA COMUNEI SILISTEA
JUDETUL BRAILA

Tel. 0239-389620 ; e-mail. sil_prim@yahoo.com

COMPARTIMENT CONTABILITATE –IMPOZITE SI TX. LOCALE
Nr.5325/19.10.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind vanzarea terenului in suprafata de 999 mp
situat in intravilanul localitatii Silistea ,judetul Braila

Avand in vedere prevederile Legii nr.213/1998, cu modificarile si
completarile ulterioare, art.4,,Domeniul privat al statului sau al unitatilor
administrativ- teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si
care nu fac parte din domeniul public.Asupra acestor bunuri statul sau
unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata,,.

Imobilul-teren intravilan in suprafata de 999 mp ,este inregistrat in cartea
funciara nr.75946 si apartine domeniului privat al localitatii Silistea.

Compartiment financiar -contabilitate

CONSILIER

Ec.Pandra Tincea



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75946 Siliștea

Nr. cerere	41302
Ziua	11
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104136534



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Siliștea, Str Unirii, Nr. 4, Jud. Braila, Nr. vechi 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75946	999	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 75144;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	75946-C1	Loc. Siliștea, Cvatral 142, Parcela B, Lot 2, Str Unirii, Nr. 4, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:134 mp; LOCUINȚA-P, edificată în anul 2000
A1.2	75946-C2	Loc. Siliștea, Cvatral 142, Parcela B, Lot 2, Str Unirii, Nr. 4, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; MAGAZIE-P, edificată în anul 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14707 / 01/03/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființeaza cartea funciara a imobilului 75946 ca urmare a finalizarii înregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 507.	A1
Act Administrativ nr. hotararea nr.49, din 31/08/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SILIȘTEA (act administrativ nr adeverinta nr.537 din 04.02.2019, emis de Primaria Silistea;act administrativ nr 4259 din 18.08.2009, emis de UAT Silistea);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SILIȘTEA , CIF:4721298, - DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut nr.573, din 15/03/2019 emis de NP POPA DORINA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MANEA NICOLETA	A1.1, A1.2
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) NAN MARIAN	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

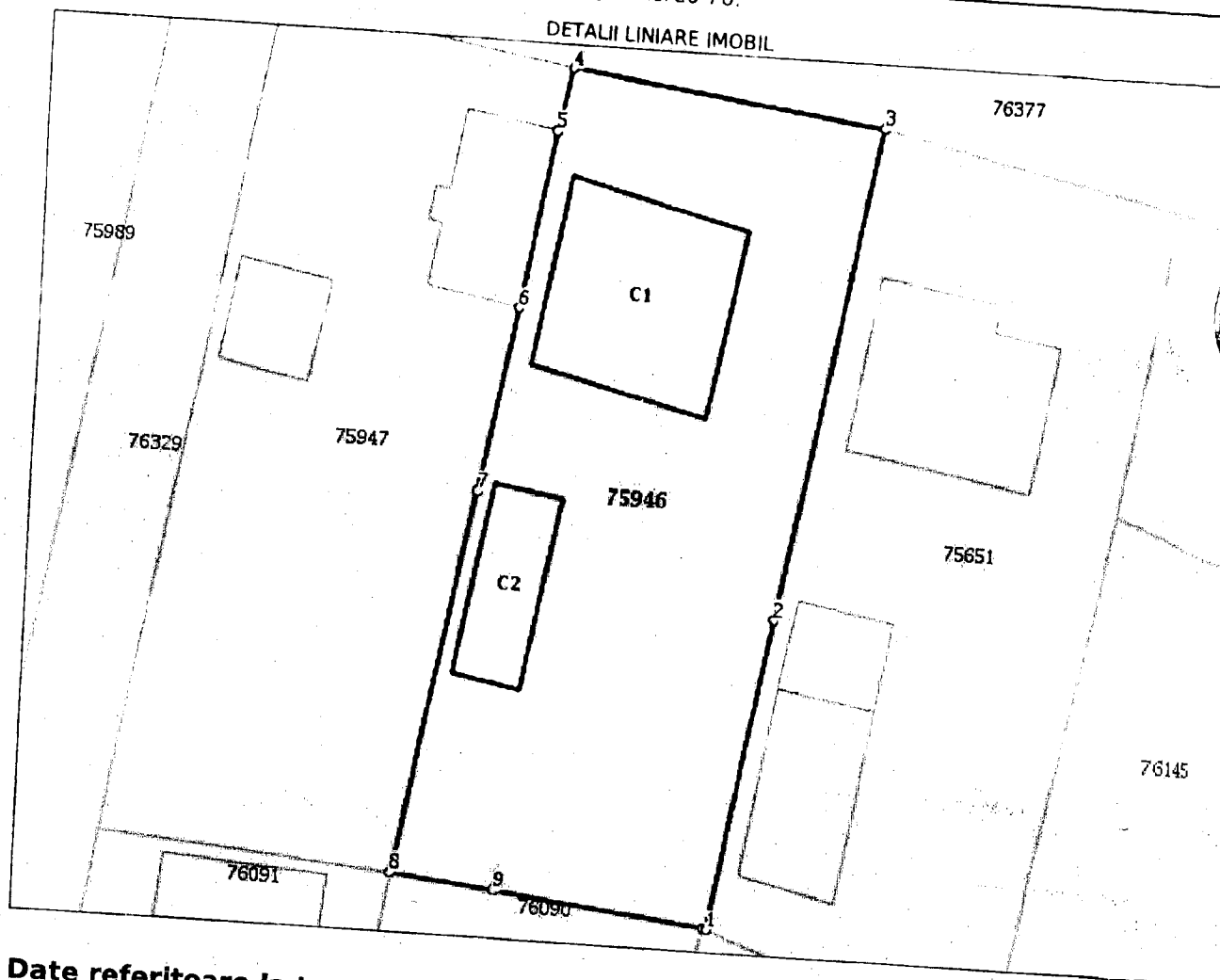
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
14707 / 01/03/2021			
Act Administrativ nr. 1218, din 09/01/1998 emis de CONSILIUL LOCAL SILIȘTEA;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe perioada existentei construcției 1) TURLUIANU ALECU LICĂ 2) TURLUIANU GETA		A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75946	999	imobil înscris în CF sporadic 75144;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	728	142	B LOT 2	-	
2	arabil	DA	271	142	B LOT 2	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	75946-C1	construcții de locuințe	134	Cu acte	S. construită la sol: 134 mp; edificată în anul 2000; LOCUINȚA-P.
A1.2	75946-C2	construcții anexa	52	Cu acte	S. construită la sol: 52 mp; edificată în anul 2001; MAGAZIE-P.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	722.515,108 426.863,896	2	722.518,434 426.883,02	19.411

Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	722.516,434 426.883,02	3	722.523,679 426.913,178	30.611
3	722.523,679 426.913,178	4	722.504,12 426.915,556	19.703
4	722.504,12 426.915,556	5	722.503,327 426.911,781	3.857
5	722.503,327 426.911,781	6	722.501,406 426.901,036	10.915
6	722.501,406 426.901,036	7	722.499,364 426.889,745	11.474
7	722.499,364 426.889,745	8	722.495,091 426.866,125	24.003
8	722.495,091 426.866,125	9	722.501,606 426.865,406	6.555
9	722.501,606 426.865,406	10	722.514,894 426.863,94	13.369
10	722.514,894 426.863,94	1	722.515,108 426.863,896	0.218

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/05/2021, 13:25

PASCU ANGELICA
TEHNICIAN CADASTRU



ACT ADITIONAL nr. 2/17.01.2020
la Contractul de concesiune nr. 1218 /09.01.1998
I. PARTILE CONTRACTANTE

COMUNA SILISTEA, cu domiciliul fiscal in **COMUNA SILISTEA**, str. **PRINCIPALA**, nr. 83, telefon 0239/698962 fax 0239/698962, reprezentat prin **Primar EFTEME ILIE**, in calitate de **CONCEDENT**

SI

TURLUIANU ALECU-LICĂ, în calitate de **CONCESIONAR** al terenului in suprafata de 1000 mp., proprietatea domeniului privat al comunei SILISTEA, situat în intravilanul satului SILISTEA, COMUNA SILISTEA, P-B, LOT-2, TARLAUA 142, teren aferent constructiilor identificate pe acest teren;

Având in vedere **CONTRACTUL DE VANZARE** nr. 573/15.03.2019, încheiat între numiții; **TURLUIANU ALECU-LICĂ** și **TURLUIANU GETA**, în calitate de vânzători și **NAN MARIAN** și **MANEA NICOLETA**, în calitate de cumpărători;

Având în vedere **RAPORTUL DE EVALUARE** prin care se modifică redevența anuală a concesiunilor;

La sediul concedentului din Comuna **SILISTEA**, in data de 17.01.2020;

In baza **OUG Nr.57/2019**, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare a intervenit modificarea Contractului de concesiune cu nr. de mai sus, prin incheierea prezentului Act Adititional prin care se modifica urmatoarele :

II. PARTILE AU CONVENIT

1. in conformitate cu prevederile **OUG nr.57/2019** privind Codul administrativ, comuna **SILISTEA** are calitatea de concedent .

2. La pct. I din contract se modifica si va avea urmatorul continut:

Terenul concesionat este de 1000 MP, conform Planului de amplasament si delimitare a bunului imobil si se pune la dispozitie numitiilor NAN MARIAN si MANEA NICOLETA, proprietar al constructiilor edificate pe acest teren, conform Contractului de concesiune. Constructiile susmentionate sunt edificate pe terenul categoria curti constructii, proprietatea domeniului privat al Comunei SILISTEA, Județul Brăila. „Sumele ce constituie redeventa (asa cum au fost stipulate în contract) se vor plati lunar pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, a anului fiscal curent .

3. Prezentul Act aditional este parte integranta a Contractului de concesiune.

Redevența se va modifica în mod corespunzător si va fi de 635 lei anual.

Restul clauzelor contractuale raman neschimbate.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul act aditional in 2 (doua) exemplare , cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL SILISTEA
PRIN PRIMAR EFTEME ILIE



VIZAT C.F.P.

CONCESIONAR,
NAN MARIAN & MANEA NICOLETA

vizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL COMUNA,

THE HANNU

ROMANIA

**CARTE
D'IDENTITE**

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY

282112809008

XR-5775

10662

Nome/Num/Last name

WANE

PrintName/Printom/First Name

NICOLETA

Citizenship/Nationalite/Nationalität

Română / ROU

1. Loc. naștere/Lieu de naissance

JUG.BR Mun.Brătia

Domiciliu/Adresă/Address
114 DE 3-1-2134

Jud.BR Sat.Siliste.

Str. Siberiei nr. 11

En/Issued by/Issued

SPCLEP Brăila

Sex/Sexe/Sex

1

166

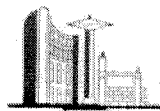


BR

Valabilitate/Validite/Validity
27.10.16-28.11.2026

[illegible]

XR577751<2R0U8211284F261128420900810



ASCENT CREATIVE SOLUTIONS

EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

C.I.F. 31657290

J17/633/2013

GALATI, STR. PETRU RARES NR.7, BLOC B3, AP.69

Telefon/fax: 0236/495999

Mobil: 0766588864

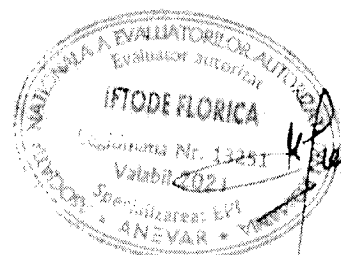
RAPORT DE EVALUARE

COMUNA SILISTEA - TARLA 142, PARCELA B, LOT 2 - Strada Unirii nr.4

728 MP - TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI

271 MP - TEREN INTRAVILAN, ARABIL

PROPRIETAR: COMUNA SILISTEA JUDETUL BRAILA



Intocmit: expert evaluator Ec. Iftode Florica

OCTOMBRIE 2021

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren curti constructii, amplasat in intravilanul comunei Silistea, Tarla 142, Parcela B, Lot 2, jud. Braila aflat in proprietatea privata a **Comunei Silistea**, judetul Braila, in vederea valorificarii.

Proprietatea se compune din:

- teren in suprafata de 728 mp - categoria de folosinta - curti constructii,
- teren in suprafata de 271 mp – categoria de folosinta – arabil,

situate in intravilanul comunei Silistea, jud. Braila, Tarla 142, Parcela B, Lot 2.

Proprietatea apartine Comunei Silistea care este si beneficiarul evaluarii, dupa cum rezulta din:

- Extras de Carte Funciara nr. 75946, nr. cadastral 75946, inregistrat in registrul cadastral al imobilelor sub nr. 507, prin care se intabuleaza dreptul de proprietate a terenului in favoarea UAT Silistea, jud.Braila.
 - Act de concesiune nr.1218 din 09.01.1998 prin care terenul este concesionat.
- Imobilul este evaluat ca fiind liber de sarcini.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare – ANEVAR:

- SEV 100 *Cadrul general*
- SEV 101 *Termenii de referinta ai evaluarii*
- SEV 102 *Implementare*
- SEV 103 *Raportare*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- GME 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

Proprietatea a fost evaluata în data de 15.10.2021 de către Iftode Florica, realizandu-se si cercetarea pietei imobiliare în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) *Partea introductiva*
- (2) *Premizele evaluarii* – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliara analizata, datele juridice și studiul de vandabilitate;

(4) *Analiza datelor si concluziile* – contine aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obtinut și opinia evaluatorului;

(5) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate în raport – acte juridice, extra de carte funciara, schite – plan de amplasament, plan de incadrare in zona

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE:

32.083 lei, respectiv

6.484 euro

Curs valutar - 1 euro = 4, 9484 lei la data evaluării- 15.10.2021

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordantă cu reglementările Standardelor de evaluare ANEVAR, editia 2021, a căror aplicare este obligatorie pentru evaluarea bunurilor, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare, cu recomandarile, normele si cu Ghidurile metodologice de evaluare, recomandate de ANEVAR, si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Am respectat în totalitate cerintele codului de etica al profesiei de evaluator autorizat si nu am nici o relatie particulară cu clientul si nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Valorile estimate sunt valabile la data raportului. Ca urmare, opinia mea trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, nu voi fi responsabilă decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de mine la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil doar la data mentionata, după această dată fiind necesară o

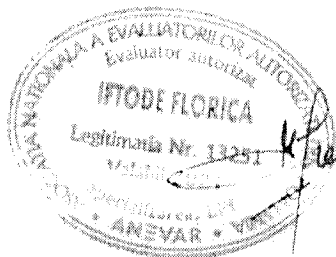
reevaluare deoarece piața imobiliară prezintă permanent modificări .

De asemenea, o reevaluare se impune în cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Membru titular ANEVAR

Ec. IFTODE FLORICA



CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport, nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare), care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost evaluată de către evaluator, în data de 15.10.2021.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certifică afirmațiile prezentate în textul raportului ca fiind adevărate și corecte; opiniile și concluziile susținute în text sunt imparțiale și nepartinitoare profesional.

CAPITOLUL I

PREMIZELE EVALUĂRII

I.1. IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea raportului de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- proprietatea este evaluată liberă de orice posesiuni în afara cazului în care se specifică diferit;
- presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.
- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacții de proprietăți similare (chirii, valori de vânzare), existând posibilitatea existenței și a altor date de piață de care evaluatorul nu avea cunoștința în momentul

evaluării.

2. Conditii limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport ;
- detinerea 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;
- raportul sau parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și 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.
- Previziunile sau estimările de exploatare continute în acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare.
- La data evaluării proprietarul nu detine si nu a pus la dispozitia evaluatorului studii geotehnice care sa prezinte analiza probelor de pamant si apa, aspecte care sa influenteze valoarea de piata a proprietatii imobiliare, evaluata astfel, ca teren cu destinatia de teren curti constructii, intravilan.

I.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

- **Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară, reprezentata de teren intravilan categoria de folosinta – mixt - curti constructii si arabil.
- **Scopul si utilizarea** evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea stabilirii valorii în scopul valorificării.

I.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Dreptul de proprietate este privat si apartine comunei Silistea , dupa cum rezulta din:

- Extras de Carte Funciara nr. 75946, nr. cadastral 75946, înregistrat în registrul cadastral al imobilelor sub nr. 507, prin care se intabuleaza dreptul de proprietate a terenului în favoarea UAT Silistea, jud.Braila.
- Act de concesiune nr.1218 din 09.01.1998 prin care terenul este concesionat.

I.4. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tinand seama de scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările standardelor internaționale de evaluare adoptate de ANEVAR, respectiv SEV 100 - Valoarea de piață – baza de evaluare, ce explică criteriile generale referitoare la aplicarea valorii de piață în evaluarea proprietății, atunci când scopul și utilizarea propusă a evaluării cer estimarea *valorii de piață*.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului Internațional de Evaluare SEV 100 :

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

- SEV 100 *Cadrul general*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*
- SEV 102 *Implementare*
- SEV 103 *Raportare*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- GME 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

I.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2021, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

I.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată atât în lei cât și în euro.

I.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

I.8. RISCUL EVALUĂRII

Terenurile din zona de situare a proprietății examinate nu prezintă fenomene de alunecare, surpare sau dislocare.

Având în vedere caracteristicile proprietăților imobiliare referitoare la: tipul proprietății

imobiliare, amplasarea acesteia, delimitare fizică, poziția proprietății, etc., considerăm ca proprietatea evaluată este adecvată, la data evaluării, pentru estimarea unei valori de piață.

I.9. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții similare.

I.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului, menționați la capitolul aferent. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care să apară.

I.11. VALABILITATEA RAPORTULUI.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data raportului. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil doar la data menționată, după această dată fiind necesară o reevaluare deoarece piața imobiliară prezintă permanent modificări.

De asemenea, o reevaluare se impune în cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

CAPITOLUL II

PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii . Descrierea juridica

- teren in suprafata de 999 mp - categoria mixta de folosinta - curti constructii si teren arabil situat in intravilanul comunei Silistea, jud. Braila, Tarla 142, Parcela B, Lot 2.

Proprietatea apartine Comunei Silistea care este si beneficiarul evaluarii, dupa cum rezulta din:

- Extras de Carte Funciara nr. 75946, nr. cadastral 75946, inregistrat in registrul cadastral al imobilelor sub nr. 507, prin care se intabuleaza dreptul de proprietate a terenului in favoarea UAT Silistea, jud.Braila.
- Act de concesiune nr.1218 din 09.01.1998 prin care terenul este concesionat.

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care datele din documentele prezentate de catre client sunt adevarate si corespund cu cele de pe teren,

Terenul prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata de 999 mp;
- Amplasare in cadrul localitatii : intravilan;
- Regim economic : Categorie mixta de folosinta - curti constructii + arabil.
- Tip drum de acces : public comunal

II.3. ZONAREA

Localitate: Silistea

Judet: Braila

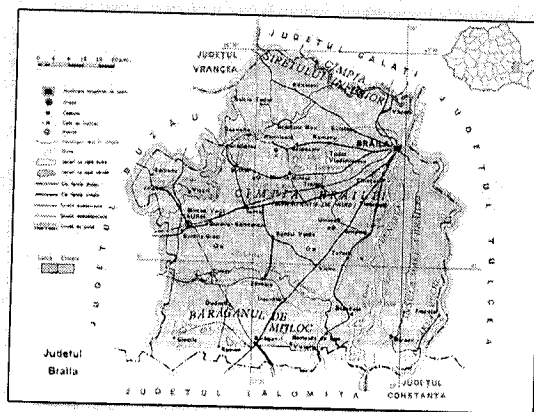
Țara: Romania

Numele localitatilor aflate in

administratie: Siliștea, Mărtăcești, Muchea,

Martacesti, Cotu Mihalea, Vameșu, Mucheni, cartier Agrosil, cartier Oremixt Latinu

Comuna Silistea se intinde pe o suprafata de 11.611 ha (218 ha intravilan si 11393 ha extravilan) si are o populatie de 1930 locuitori, defalcate pe sate acestea se prezinta astfel:



- satul Siliștea cu cele două cartiere I.A.S Agrosil și Oremixt - 309 gospodării și cu o populație de 892;
- satul Cotu-Mihalea - 49 gospodării și cu o populație de 130 persoane;
- satul Vameșul - 16 gospodării și cu 33 de persoane;
- satul Muchea - 128 gospodării și cu 382 de persoane;
- satul Cotu -Lung -110 gospodării și cu 286 persoane;
- satul Martacești - 96 de gospodării și 207 persoane.

Asezarea geografică:

Comuna Siliștea se află la o distanță de 10 km față de orașul Brăila reședință de județ, pe drumul național Brăila-Focșani, (DN.23)

Satul Siliștea se află la o distanță de 1 km față de DN23, fiind delimitate la nord de râul Siret, la sud de Comuna Tudor- Vladimirescu, la est de Comuna Vădeni iar la vest de Comuna Romanu.

Drumurile principale de pe raza comunei Siliștea sunt:

- DN.23 Brăila- Focșani,
- DJ. Brăila-Romanu și
- DC.255A Cotu-Lung.

În satul Mărtăcești se poate ajunge pe: DJ.221 Brăila-Romanu, în satul de reședință Siliștea se poate ajunge pe DC.6 care face legătura între DN.23 și DJ.221.

În satul Muchea se ajunge pe DN.23 iar în satele Cotu-Lung, Cotu-Mihalea și Vameșu se ajunge pe drumul communal pietruit care face legătura între DN.23 și respective DC.255A.

Activități specifice zonei:

Agricultură:

- cultură mare
- cultura orezului
- cultură cereal

Activități economice principale:

Comerț

Producție bolțari, tuburi, etc.

Producție semințe agricole

Silvicultură

Producție nutrețuri combinate

Morărit

Stație PECO

Administrație publică locală

Groapă ecologică

Învățământ

Ocrotirea sănătății

Piscicultură

Prestări servicii diverse

17 unități cu personalitate juridică pe raza localității, care utilizează terenuri si/sau animale pe raza localității

40 unități care utilizează terenuri si/sau animale pe raza localității

Obiective turistice:

Trei biserici ortodoxe și o capelă ortodoxă

O biserică adventistă

Pădurea de salcâmi

Evenimente locale:

Ziua localității - 20 iulie, cu ocazia sărbătorii de "Sf Ilie"

Facilitati oferite investitorilor:

Concesionări terenuri - vânzări terenuri intravilan și extravilan

Forță de muncă

Proiecte de investitii:

- Extindere rețea gaze natural
- Alimentare cu apă și canalizare
- Extindere rețea iluminat public
- Reabilitare cămin cultural
- Reabilitare școli
- Asfaltare drumuri comunale
- Construcție 10 locuințe specialiști (ANL)
- Construcție săli pentru festivități
- Locuri de joacă pentru copii
- Finalizarea planului urbanistic general -PUG-
- Înființarea unui târg săptămânal

II.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. 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 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.

Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, in intravilanul comunei Silistea, exista un numar mediu de tranzactii, iar preturile sunt cuprinse intre 5 si 15 euro/mp in functie de amplasament, forma si suprafata.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile pot conduce la reduceri de pana la 15% din pretul solicitat, astfel, ajungand uneori sa scada foarte mult pretul vanzatorilor.

Analiza cererii

Criza economico-financiara a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii.

Cererea este mai mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru terenuri intravilane de valoare mai mare. Numarul cel mai redus de tranzactii s-a inregistrat in cazul acestor terenuri, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispusi sa isi asume riscul unor proiecte de natura agricola in conditiile actuale de instabilitate economica.

Incepand de la finele anului 2017 piata terenurilor a inregistrat o usoara crestere, pretul terenurilor majorandu-se in medie cu 10%, cererea s-a orientat catre proprietati cu suprafete medii cca 1500 – 2500 mp.

Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat, deoarece pe fondul economico-financiar actual, având în vedere situația de pe piața bancară – scăderea gradului general de îndatorare și lipsa lichidităților, determină o scădere a cererii și crește oferta în raport cu cererea. Acest mecanism determină menținerea prețurilor de vânzare și închiriere la un nivel relativ scăzut.

CAPITOLUL III

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

III.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND NEOCUPAT

Conceptul de **cea mai bună utilizare - CMBU** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber ~ presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.
- cea mai bună utilizare a terenului construit ~ este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

În timp ce clădirile se pot schimba, nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile atasate acestuia au o durată de viață finită. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanenta terenului, în contextul actual al pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atasate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății construite.

Având în vedere amplasarea proprietății și destinația actuală cea mai bună utilizare, pentru proprietatea evaluată este de teren intravilan categoria de folosință curți construcții.

III.2. VALOAREA TERENULUI .

III.2.1 ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA

Abordarea prin comparatie directa își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea supusa evaluării.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Cererea și oferta. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării, iar dacă cererea pentru o proprietate este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței imobiliare poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile;

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zona sau zone comparabile satisfăcător.

Pentru evaluarea terenului s-au folosit comparabile din presa de specialitate sau de pe site-urile de pe internet și anunțurile de vânzare cumpărare pentru comuna Silistea.

Pentru alegerea comparabilelor, evaluatorul a identificat următoarele oferte:

Nr Crt	Zona	Caracteristici	Pret de oferta - euro/mp-
1	Teren sat Silistea, comuna Silistea	Vand teren intravilan în comuna Silistea 10 km de Braila, suprafața de 2090 mp cu deschiderea de 21m și lungimea de 99m , cu facilitati la strada . Pretul este 10€mp (negociabil)	10,00
2-3	Teren sat Silistea comuna Silistea	2 loturi - negociabile 1. teren intravilan, apa, curent electric, posibilitate gaze, deschidere 20 m, suprafata 2700 mp Pret 65000 ron 2. teren intravilan, apa, curent electric, posibilitate gaze, deschidere 28 m la sosea principala, suprafata 2000 mp Pret 98000 ron	4,86 9,90
4	Teren sat Silistea comuna Silistea	Vând teren intravilan în comuna Silistea județul Brăila în sup de 2740mp Terenul are carte funciara și cadastru Toate utilitățile la poarta Pe suprafața de 1500mp sunt pomi fructiferi Se poate vinde și în 2 loturi Prețul este de 20000 de Euro.	7,30

Importanta acestor criterii a fost luata in calcul in ordinea descrescatoare a prezentarii lor. Calculul se prezinta tabelar:

Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Terenuri comparabile			
	Teren intravilan - curti constructii sat Silistea - comuna Silistea	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Teren intravilan - curti constructii sat Silistea - comuna Silistea	Teren intravilan sat Silistea	Teren intravilan sat Silistea	Teren intravilan sat Silistea	Teren intravilan sat Silistea
Data		Septembrie 2021	Iulie 2021	Iulie 2021	August 2021
Suprafata mp	999	2,090.00	2,700.00	2,000.00	2,740.00
Pret de vanzare (euro/mp)		10.00	4.86	9.90	7.30
Drepturi de proprietate	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Corectie unitara (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0	0
Preț de vanzare corectat		10.00	4.86	9.90	7.30
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
Corectie %		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0	0
Preț de vanzare corectat		10.00	4.86	9.90	7.30
Conditii de vanzare		Oferta negociabila	Oferta negociabila	Oferta negociabila	Oferta negociabila
Corectie %		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie		-1.00	-0.49	-0.99	-0.73
Preț de vanzare corectat		9.00	4.37	8.91	6.57
Conditiiile pietii	Octombrie 2021	Septembrie 2021	Iulie 2021	Iulie 2021	August 2021
Corectie (%)		0%	-2%	-2%	-1%
Valoare corectie		0	-0.09	-0.18	-0.07
Preț de vanzare corectat		9.00	4.29	8.73	6.50
Localizare	Silistea	Silistea	Silistea	Silistea	Silistea
Corectie (%)		0%	5%	0%	2%
Valoare corectie		0.00	0.21	0.00	0.13
Preț de vanzare corectat		9.00	4.51	8.73	6.63
Categoria de folosinta	curti constructii + arabil	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoare corectie		-0.45	-0.23	-0.44	-0.33
Preț de vanzare corectat		8.55	4.29	8.30	6.30
Suprafata mp	999	2,090	2,700	2,000	2,740
Corectie (%)		2%	3%	2%	3%
Valoare corectie		0.18	0.13	0.17	0.19
Preț de vanzare corectat		8.73	4.42	8.47	6.49
Utilitati	apa, energie electrica, gaze	Superior	Inferior	Inferior	Similar
Corectie (%)		-5%	5%	5%	0%
Valoare corectie		-0.44	0.23	0.43	0
Preț de vanzare corectat		8.29	4.65	8.90	6.49
Preț de vanzare corectat		8.29	4.65	8.90	6.49

Corecție brută		2.0700	1.3760	2.2065	1.4515
Corectie bruta %		20.70%	28.31%	22.29%	19.88%
Corecție neta		-1.71	-0.23	-1.01	-0.81
Corectie neta %		-17.10	-4.67	-10.17	-11.12
Valoare teren euro/mp	6.49 €				
Valoare Teren (euro)	999	*	6.49 €	=	6,484 €
Valoare Teren (lei)	6,484 €	*	4.9484 lei	=	32,083 lei

32.083 lei, respectiv

6.484 euro

Corecțiile estimate au fost:

- Corectia pentru oferte a fost estimata la aproximativ 10%, pentru toate comparabilele, incadrandu-se in marja care se negociaza in cazul acestei categorii de tranzactii, celelalte comparabile fiind tranzactii deja realizate;
- Corectie pentru localizare: au fost corectate in sens pozitiv comparabilele B si D cu un procent de 5% si 2%, pentru diferentele de valoare a terenurilor determinate de pozitia acestora in cadrul comunei Silistea;
- Corectia pentru conditiile pietei: au fost corectate negative comparabilele B, C si D cu 2%, 2% si 1% pentru diferentele de pret determinate de perioada din an cand sunt supuse vanzarii;
- Corectii pentru suprafata: au fost corectate comparabilele A, B, C si D in sens pozitiv cu 2% comparabila A, cu 3% comparabila B, cu 2% comparabila C, si comparabila D cu 3%, pentru diferentele de suprafata comparativ cu suprafata proprietatii evaluate, considerand suprafata optima pentru terenurile curti constructii cuprinsa intre 1000-2000 mp;
- Corectii pentru utilitati: a fost corectata comparabila A in sens negativ cu 5% si in sens pozitiv comparabilele B si C cu cate 5%, pentru diferentele de utilitati detinute, comparativ cu proprietatea evaluata.

Corecțiile au rezultat din analiza proprie a evaluatorului.

Fomularea concluziei asupra valorii de piata :

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind aceea a proprietatii comparabile D, deoarece proprietatea are corectia bruta procentuala cea mai mica, respectiv de 19.88% si 6.49 euro /mp, avand in vedere caracteristicile analizate.

In opinia evaluatorului valoarea de piata estimata la data de 15.10.2021 pentru proprietatea evaluata – teren intravilan curti constructii + arabil, in suprafata de 999 mp, situata in Tarla 142, Parcela B, Lot 2, localitatea Silistea, jud. Braila, evaluata in scopul valorificarii, este de:

32.083 lei, respectiv

6.484 euro

Argumentele care au stat la baza exprimării acestei opinii au fost în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data raportului.

Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 1 Euro = 4,9484 lei.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Membru titular ANEVAR

Ec. IFTODE FLORICA

