

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 32/21.03.2024

Privind : aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 500 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, Strada Mărului, nr.48, Tarla 2, Lot.1, către Turcu Daniel și Turcu Alexandra, soți, proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 29.03.2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei, în calitate de inițiator;
 - raportul de specialitate al comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani
 - avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Chiscani cu caracter consultativ 1,2 ;
 - cererea doamnei Turcu Alexandra, în calitate de proprietar al construcțiilor , înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.14377/2023, prin care solicită constituirea unui drept de superficie, cu titlu oneros;
 - contractul de vânzare – cumpărare nr.1965/22.08.2023 emis de Birou individual notarial Ralea Sorin - Dan ;
 - raportul de evaluare nr.2402279/27.02.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 500 mp, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
 - punctul 4.8. lit.a) și punctul 3.2. lit.b) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90/2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL nr.30/2016;
 - poziția nr.72 din anexa nr.1 la HCL nr.67/2023 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, însoțit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.693 și art. 697 din Legea nr.287/2009 Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.20, alin.(1), lit."e" și art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.129, alin.(1) alin.(2) lit."c", alin.(6), lit."b" , art.354, alin.(1) și (2) , art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- În temeiul art.139, alin.(1) și (3), lit."g", coroborat cu art.196, alin.(1), lit."a" din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții , în suprafață de 500 mp , situat în sat Lacu Sărat, strada Mărului, nr.48, tarla, lot 2 , CF nr.78032, identificat cadastral cu nr. 78032 , comuna Chiscani, Județul Brăila.

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, pe o perioadă de 49 ani, asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 500 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, către Turcu Daniel și Turcu Alexandra, soți, proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

(2) Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Chiscani prețul suprafeței la suma de 3,54 lei/m.p./an, respectiv 0,3 lei/m.p./lună, conform raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 (1) Beneficiarul dreptului de suprafață va plăti suma datorată lunar până la data de 25 ale lunii.

(2) Prețul suprafeței va fi indexat anual cu rata inflației, comunicată de instituțiile abilitate în acest sens, conform legii.

Art. 5 Se împuternicește domnul Cojea Busuioc Costică, primarul comunei Chiscani să semneze actul autentic privind constituirea suprafeței.

Art.6 Taxele notariale, cele privind înscrierea în Cartea Funciară precum și suma de 595 lei reprezentând raportul de evaluare al imobilului întocmit de către expert evaluator ANEVAR vor fi suportate de beneficiarul suprafeței.

Art. 7 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Chiscani, prin compartimentele de specialitate, iar secretarul general al comunei o va comunica celor interesați.

INIȚIATOR

PRIMAR

Ec.COJEA BUSUIOC COSTICĂ

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL COMUNĂ,

ENACHE MARCELA

REFERAT DE APROBARE

nr. 3780/20.03.2024

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 500 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, Strada Mărului, nr.48, Tarla 2, Lot.1, către Turcu Daniel și Turcu Alexandra, soți, proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

Având în vedere:

- cererea doamnei Turcu Alexandra, în calitate de proprietar al construcțiilor, înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.14377/2023, prin care solicită constituirea unui drept de suprafață, cu titlu oneros;

- contractul de vânzare – cumpărare nr.1965/22.08.2023 emis de Birou individual notarial Ralea Sorin - Dan ;

- raportul de evaluare nr.2402279/27.02.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 500 mp, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

- punctul 4.8. lit.a) și punctul 3.2. lit.c) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90/2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL nr.30/2016;

- poziția nr.72 din anexa nr.1 la HCL nr.67/2023 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, însoțit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.693 și art. 697 din Legea nr.287/2009 Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.20, alin.(1), lit."e" și art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Fata de cele aratate supun spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre în forma inițiată.

PRIMAR,

EC.COJEANUSUIOC COSTICĂ

3784/20.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE nr.

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 500 m.p.,real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, Strada Mărului, nr.48, Tarla 2, Lot.1, către Turcu Daniel și Turcu Alexandra, soți, proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

Prin cererea nr. 14377/2023 , doamna Turcu Alexandra , solicită constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului în suprafață de 500 m.p.,real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, strada Mărului, nr.48 comuna Chiscani, Județul Brăila, tarla 2, Lot.1.

Terenul aferent construcției, cu număr cadastral 78032 - figurează în prezent, în proprietatea comunei Chiscani și este înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani și poate fi atribuit, conform art.693-701 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, potrivit căruia *"(1) Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile titularului construcției"*.

Analizând raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR, Androniu Cosmin Iulian, valoarea de piață a terenului situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, tarla-2, Lot.1 este de 35000 lei, rezultând prețul suprafeței de 1770 lei/an, respectiv 148 lei/lună(0,3 lei/m.p./lună).

Conform punctul 4.8. lit.a) și punctul 3.2. lit.c) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90/2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL nr.30/2016;

" 4.8. Prin excepție, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, destinate construirii, se poate constitui dreptul de suprafață fără licitație publică, în următoarele situații:

a) proprietarilor construcțiilor edificate cu respectarea disciplinei în construcții, pe terenuri aflate în domeniul privat al comunei Chiscani. " Astfel, în urma verificării în teren de către compartimentul urbanism, terenul acesta face obiectul art. 3.2. lit."c" din regulament "3.2. Pot face obiectul unor contracte de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros următoarele categorii de terenuri din domeniul privat:

c) Terenuri atribuite în folosință gratuită în condițiile legii, pe care sunt edificate construcții.

Menționăm că pentru stabilirea prețului suprafeței, domnul expert evaluator Androniu Cosmin a ținut cont de valoarea de piață a terenurilor din zonă și de valoarea contabilă de inventar.

În temeiul art.139, alin.(1) și (3), lit."g", coroborat cu art.196, alin.(1), lit."a" din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre analiză Consiliului Local al comunei Chiscani Proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, str.Mărului, nr.48, comuna Chiscani, Județul Brăila, tarla 2, Lot.1., către Turcu Daniel și Turcu Alexandra, soți, proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

De asemenea, propunem spre aprobare ca dreptul de superficie să fie constituit pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului prin acordul ambelor părți, plata superficiei să se facă lunar, până la data de 25 ale lunii inclusiv, iar prețul superficiei să se actualizeze anual cu rata inflației.

Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani

PREȘEDINTE: POSPAI GEANINA – viceprimarul comunei Chiscani

MEMBRII: Enache Marcela – secretar general UAT

Neagu Gina – inspector superior – responsabil cu administrarea bunurilor din domeniul public și privat al UAT

Batrânu Iuliana Eugenia -responsabil cu evidența registrului agricol

Trandafir Lăcrămioara – inspector principal – compartiment financiar –contabil

Dumitraș Sefora – inspector principal – comp.financiar -contabil, impozite și taxe, executări silite, resure umane, relații cu publicul

Mitu Mioara – inspector principal – compartiment urbanism

Membri supleanți : Pirpiriu Valentin-Florin – insp.comp.urbanism

Vizireanu Aura – Lavinia – ins.superior comp. impozite și taxe



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

*Anexa nr.1 la H.C.C.
nr. din
29.03.2024*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2402279/27.02.2024

Client: U.A.T. CHISCANI

**Destinatar: Scarlet Gheorghe-Stefăniță și
Scarlet Mihaela**

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Lacu Sarat, str. Mărului, nr. 48, T2,
Lot 2, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

CF: 78032

Data evaluării 13.02.2024

Data raportului 27.02.2024



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspecția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>8</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>10</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>11</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>11</i>
<i>3.2. Identificarea activelor.....</i>	<i>11</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>12</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>12</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>13</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>13</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>20</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>20</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>21</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>22</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>23</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	24
5. CONCLUZII.....	25
5.1. Alegerea valorii finale.....	25
6. ANEXE.....	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	26
6.2. Calculele evaluării.....	29
6.3. Acte evaluării.....	32
6.4. Informații de piață.....	36
6.5. Amplasament.....	40
6.6. Foto.....	41



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din com. Chiscani, Sat Lacu Sarat, str. Mărului, nr. 48, T2, Lot 4 jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 13.02.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9294 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

35000 lei echivalent a 7000 euro (70 lei/mp echivalent a 14 euro/mp)

Suprafața este de 500 mp

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață anual este de:

1770 lei echivalent a 356 euro (3,54 lei/mp echivalent a 0,71 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață lunar este de:

148 lei echivalent a 30 euro (0,3 lei/mp echivalent a 0,06 euro/mp).

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 78032 Chiscani

Nr. cerere	1065
Ziua	09
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163001449



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lacu Sarat, Str Marului, Nr. 48, Jud. Braila, T 2 LOT1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78032	500	Teren împrejmuit; NOTA: pe teren se afla o constructie provizorie (magazie) notata cu litera A, avand Sc=20mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	78032-C1	Loc. Lacu Sarat, Str Marului, Nr. 48, Jud. Braila, T 2 LOT1	Nr. niveluri:1; An construire:2023; S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:131 mp; Locuinta parter (stadiu fundatie, stadiu fizic aproximativ 10%)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30622 / 26/05/2020		
Act Administrativ nr. 4089, din 06/04/2020 emis de PRIMARIA COM CHISCANI; Act Administrativ nr. 102, din 19/12/2019 emis de PRIMARIA COM CHISCANI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA CHISCANI, DOMENIUL PRIVAT		
68219 / 02/08/2023		
Act Administrativ nr. 10137, din 27/07/2023 emis de PRIMARIA CHISCANI;		
B2	se inscrie pe teren constructia C1 in stadiu de fundatie	A1
73456 / 23/08/2023		
Act Notarial nr. 1965, din 22/08/2023 emis de Ralea Sorin Dan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) TURCU DANIEL		
2) TURCU ALEXANDRA, -soti		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
82740 / 23/10/2020		
Act Administrativ nr. 28, din 13/05/2004 emis de CONSILIUL LOCAL COM CHISCANI;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTAgratuita	A1
1) SCARLET GEORGE-ȘTEFĂNIȚĂ		

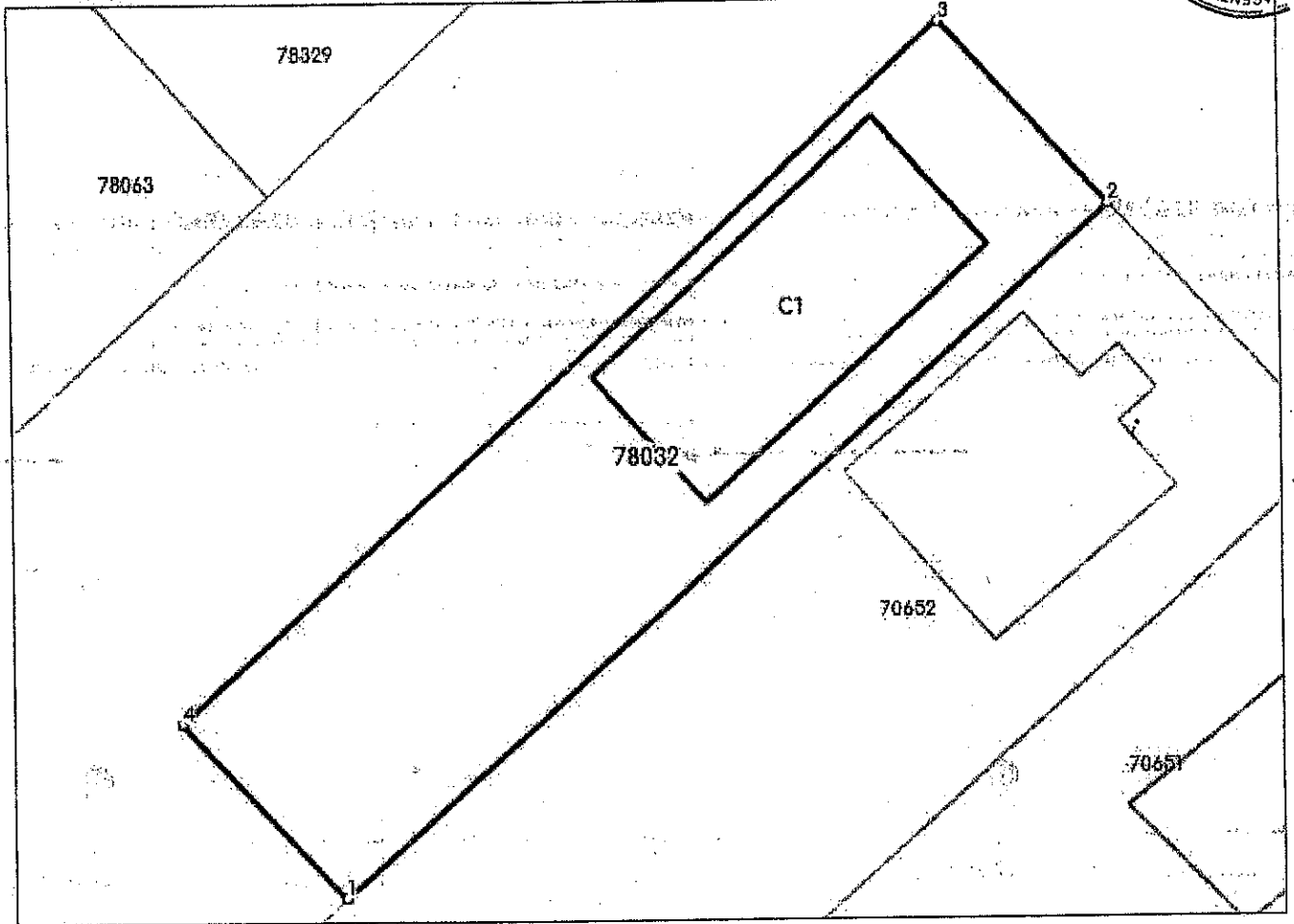
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78032	500	NOTA: pe teren se afla o construcție provizorie (magazie) notată cu litera A, având Sc=20mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	78032-C1	construcții de locuințe	131	Cu acte	An construire: 2023; S. construita la sol: 131 mp; S. construita desfasurata: 131 mp; Locuinta parter (stadiu fundație, stadiu fizic aproximativ 10%)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.111
2	3	11.0
3	4	46.12

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	10.687

*** 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 ANCPI 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,

09/01/2024, 12:00

