

ROMÂNIA

JUDEȚUL BRĂILA

COMUNA CHISCANI

CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 50 din 23.04.2024

Privind : aprobarea vânzării directe a terenurilor intravilane , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 170 m.p., situat în sat Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25A și în suprafață de 27 m.p. situat în sat Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25B, comuna Chiscani, județul Brăila, domeniul privat al comunei , către S.C BLASOVA COM S.R.L.prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, proprietar ai construcțiilor de pe aceste terenuri

Consiliul Local al comunei Chiscani întrunit în ședință ordinară în data de 30.04.2024;

Analizând temeiurile juridice:

- Prevederile art.1650 și următoarele din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- referatul de aprobare al primarului comunei, în calitate de initiator;
- 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 ;
- Adresa S.C BLASOVA COM S.R.L.prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, prin care solicită cumpărarea a două suprafețe de teren situate în stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25 A și nr.25B, comuna Chiscani, județul Brăila , înregistrată cu nr.3680/19.03.2024;
- Extrasele de Carte funciară pentru terenurile intravilane în suprafață de 170 m.p.și respective 27 m.p. Stațiunea Lacul Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2403292/ 01.04.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 170 mp,și raportul de evaluare nr. 2403291/ 01.04.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 27 m.p.întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția 16 din Anexa nr.1 la HCL nr.67/31.08.2023 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însușit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de :

- prevederile Legii nr.24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, actualizată;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(2), lit.“c”, art.129, alin.(6), lit.”b”, articolul 139, alin. (2), art.354, art.355, art.363, alin.(6) din OUG nr. 57/2019- Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.364, alin.(1) coroborat cu art. 196 alin.(1), lit. “a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al comunei Chiscani

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușesc rapoartele de evaluare pentru terenurile intravilane, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 170 mp și respectiv 27 m.p., situate în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală Nr.25A și nr.25B, comuna Chiscani, județul Brăila, conform anexelor nr.1 și nr.2 la prezenta hotărâre care fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2 (1) Se aprobă vânzarea directă a terenurilor intravilane, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de **170 m.p.** situat în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, **nr.25A**, CF 75350 și respectiv **27 m.p.**, situat în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, **nr.27B**, CF 75353, comuna Chiscani, județul Brăila, către **S.C. BLASOVA COM S.R.L.** prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, proprietarul construcțiilor de pe aceste terenuri.

(2) Terenurile mai sus menționate sunt înscrise în Cartea Funciară a comunei Chiscani având numărul cadastral 75353 și număr cadastral 75350 și sunt identificate conform planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor.

Art.3. (1) Prețul aprobat de către Consiliul Local Chiscani pentru vânzarea terenurilor menționate la art.2 este de:

- **65.000 lei, echivalent a 13.000 euro, (378 lei/m.p. echivalent a 76 euro/m.p.) pentru terenul în suprafață de 170 m.p.**
- **10.000 lei , echivalent a 2000 euro (393 lei/m.p. echivalent a 79 euro/m.p.), conform rapoartelor de evaluare întocmite de expert evaluator ANEVAR Androniu Iulian Cosmin.**

(2) Modalitatea de achitare a terenului: achitarea integrală, la cursul valutar comunicat de B.N.R.(EUR) din ziua efectuării plății, la casieria Primăriei sau prin OP în contul Primăriei Chiscani, deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

(3) Cheltuielile ocazionate de întocmirea documentației pentru încheierea contractului de vânzare- cumpărare, precum și suma de 595 lei reprezentând raportul de evaluare ale imobilelor întocmite de către expert evaluator ANEVAR cad în sarcina cumpărătorului.

Art.4. Se aprobă modificarea inventarului domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, având în vedere prevederile art.2 din prezenta hotărâre, după achitarea sumei de **15.000 euro**, calculată în lei la cursul oficial comunicat de B.N.R. în ziua plății, în baza raportului comisiei de inventariere.

Art.5. (1) Se delegă primarul comunei Chiscani, domnul ec.Cojea Busuioc Costică, în vederea reprezentării comunei Chiscani, pentru perfectarea și încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

(2) Contractul de vânzare a terenului se va încheia în termen de maxim 90 de zile de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local Chiscani.

Art.6. După achitarea sumei de **15.000 euro** echivalent în lei ,imobilul intră în patrimoniul cumpărătorului.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul prin compartimentele de specialitate.

Art.8. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică celor nominalizați și se comunică Instituției Prefectului Județului Brăila în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

INITIATOR
PRIMAR
COJEA BUSULEA COSTICĂ

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL COMUNA
ENACHE MARCELA

REFERAT DE APROBARE

nr. 5499/23.04.2024

Privind : aprobarea vânzării directe a terenurilor intravilane , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 170 m.p., situat în sat Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25A și în suprafață de 27 m.p. situat în sat Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25B, comuna Chiscani, județul Brăila, domeniul privat al comunei , către S.C BLASOVA COM S.R.L.prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, proprietarul construcțiilor de pe aceste terenuri

Ținând cont de:

- Prevederile art.1650 și următoarele din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările si completările ulterioare;

Analizând :

- Adresa S.C BLASOVA COM S.R.L.prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, prin care solicită cumpărarea a două suprafețe de teren situate în stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25 A și nr.25B, comuna Chiscani, județul Brăila , înregistrată cu nr.3680/19.03.2024;

- Extrasele de Carte funciară pentru terenurile intravilane în suprafață de 170 m.p.și respectiv 27 m.p. Stațiunea Lacul Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila,

- raportul de evaluare nr. 2403292/ 01.04.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 170 mp,și raportul de evaluare nr. 2403291/ 01.04.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 27 m.p.întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

-poziția NR.148 din Anexa nr.1 la HCL NR.17/2024 privind completarea și modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare

Fată de cele prezentate propun spre dezbatere si aprobare Consiliului Local al comunei Chiscani , proiectul de hotarare în forma prezentata.

PRIMAR

ec.COJEA BUSUIAȘ-COSTICĂ



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 5500/23.04.2024

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenurilor intravilane , categoria de folosință curți construcții , în suprafață de 170 m.p., situat în sat Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25A și în suprafață de 27 m.p. situat în sat Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25B, comuna Chiscani, județul Brăila, domeniul privat al comunei , către S.C BLASOVA COM S.R.L.prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, proprietarul construcțiilor de pe aceste terenuri

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), din OUG nr. 57/2019- Codul Administrativ; În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii; În temeiul art.364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ținând cont de:

- Prevederile art.1650 și următoarele din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările și completările ulterioare;

Analizând :

- Adresa S.C BLASOVA COM S.R.L.prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, prin care solicită cumpărarea a două suprafețe de teren situate în stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, Nr.25 A și nr.25B, comuna Chiscani, județul Brăila , înregistrată cu nr.3680/19.03.2024;

- Extrasele de Carte funciară pentru terenurile intravilane în suprafață de 170 m.p.și respective 27 m.p. Stațiunea Lacul Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila,

- raportul de evaluare nr. 2403292/ 01.04.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 170 mp,și raportul de evaluare nr. 2403291/ 01.04.2024 pentru terenul intravilan în suprafață de 27 m.p.întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

-poziția nr.148 din Anexa nr.1 la HCL NR.17/2024 privind completarea și modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare

Proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

Se propune vânzarea cu respectarea dreptului de preempțiune pentru S.C BLASOVA COM S.R.L.prin reprezentant legal- administrator Toma Marinel, pentru terenurile intravilane aparținând domeniului privat al comunei Chiscani.

În temeiul dispozițiilor art.129, alin.(2), lit."c", art.139, alin.(3), lit."g" din OUG nr.57 privind Codul Administrativ, este de competența Consiliului Local ca în ședință să analizeze și să aprobe prezentul proiect de hotărâre.

PREȘEDINTE: POSPAI GEANINA – viceprimarul comunei Chiscani

MEMBRII: ENACHE MARCELA – secretar general UAT

TRANDAFIR LĂCRĂMIOARA -- inspector principal – birou financiar-contabil

MITU MIOARA – inspector superior – compartiment urbanism

NEAGU GINA – inspector superior – responsabil cu administrarea bunurilor din domeniul public si privat al UAT

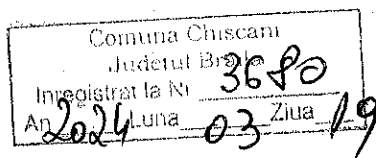
BĂTRÂNU IULIANA EUGENIA - responsabilul cu evidența registrului agricol

DUMITRAȘ SEFORA – inspector compartiment financiar -contabil

MEMBRII SUPLEANȚI: PIRPIRIU VALENTIN FLORIN – INSPECTOR COMPARTIMENT URBANISM

Vizireanu Aura- Lavinia – INSPECTOR COMPARTIMENT IMPOZITE ȘI TAXE

SC BLASOVA COM SRL
Brăila, str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 4



19.03.2024
Red. Secretar
Consiliul Local

CĂTRE

PRIMĂRIA CHISCANI

Subscrisa SC BLASOVA COM SRL, prin reprezentant legal – administrator Toma Marinel, prin prezenta vă fac cunoscută intenția de a cumpăra următoarele suprafețe de teren, al căror proprietar sunteți și care fac obiectul contractului de concesiune nr. 42/2011:

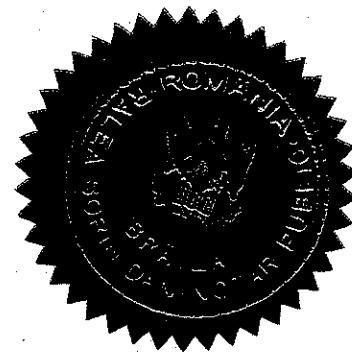
- 170 m², situați în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, nr. 25 A, loc. Chiscani, jud. Brăila, carte funciară nr. 75350;
- 27 m², situați în Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Centrală, nr. 25 B, loc. Chiscani, jud. Brăila, carte funciară nr. 75353.

În fapt, subscrisa potrivit contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2077 din data de 04.09.2023 de către BIN Ralea Sorin Dan, am achiziționat imobilele vecine ale terenului proprietatea dumneavoastră, însă ceea ce este cel mai important am devenit proprietar și al construcțiilor amplasate pe terenul concesionat. Astfel, este vorba despre imobilul situat în Stațiunea Lacul Sărat înscris la cartea funciară sub nr. 75505, format din teren 384 m² și construcție amplasată pe acesta – C1: Vila Nufărul. De asemenea am cumpărat imobilul adiacent vilei Nufărul, imobil format din teren în suprafață de 156 m², pe care este amplasată construcția C1 cu destinația de spațiu alimentație publică.

În baza aceluiași contract de vânzare cumpărare am achiziționat încă 2 construcții, amplasate pe terenul alipit imobilelor menționate mai sus. Cele două terenuri pe care sunt amplasate aceste 2 construcții sunt proprietatea dumneavoastră și fac obiectul contractului de concesiune nr. 42 din 10.08.2011,



- **DUPLICAT** -



CONTRACT DE VÂNZARE

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE :

Societatea **TINMATCO S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Brăila, Șoseaua Focșani nr. 148F, jud. Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr. J9/391/2011, CUI 28589888, EUID: ROONRC.J09/391/2011, reprezentată de asociat unic și administrator LAZĂR ANA-CRISTINA, cu domiciliul în mun. Brăila, șos. Buzăului nr. 4, bl. A1B, sc. 2, et. 7, ap. 50, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 620444/15.02.2018 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2770825090031,-----

Societatea **PERASCENSO CONSULTING S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Brăila, str. Rozelor nr. 15, construcția C2, jud. Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr. J9/576/21.09.2012, C.U.Î. 30696720, EUID: ROONRC.J9/576/2012, reprezentată de administrator LAZĂR ANA-CRISTINA, cu domiciliul în mun. Brăila, șos. Buzăului nr. 4, bl. A1B, sc. 2, et. 7, ap. 50, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 620444/15.02.2018 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2770825090031, în baza Deciziei asociatului unic nr. 2/11.05.2023-----

și-----

LAZĂR ANA-CRISTINA, necăsătorită, cu domiciliul în mun. Brăila, șos. Buzăului nr. 4, bl. A1B, sc. 2, et. 7, ap. 50, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 620444/15.02.2018 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2770825090031,-----

în calitate de vânzător (denumiți în continuare „**Vânzătorii**”)¹,-----

și-----

Societatea **BLASOVA COM S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Brăila, str. G-ral. Eremia Grigorescu nr. 4, jud. Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr. J9/45/22.01.1993, C.U.Î. 3530257, EUID: ROONRC.J09/45/1993, în calitate de cumpărător (denumit în continuare „**Cumpărătorul**”)², reprezentată de asociat unic, reprezentant și administrator TOMA MARINEL, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 29, bl. C5, sc. 3, et. 2, ap. 38, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 390388/20.09.2011 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1540901090112,-----

având în vedere faptul că:-----

Vânzătorii sunt proprietarii Imobilului descris în articolul „Obiectul Contractului”, pe care intenționează să îl vândă, iar Cumpărătorul intenționează să cumpere acest Imobil,-----

au hotărât să încheie, în baza art. 1.650 și următoarele din Codul civil, prezentul **contract de vânzare** (denumit în continuare „**Contractul**”), în următoarele condiții:-----

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI



2.1.1. **Vânzătorii** vând liber de orice sarcini **Cumpărătorului** dreptul de proprietate asupra următoarelor bunuri imobile:

1. - imobilul situat în com. Chiscani, Șos. Vizirului km. 7, Stațiunea Lacu Sărat, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr. 75505 a loc. Chiscani, format în totalitatea sa din teren categoria curți-construcții în suprafață totală real măsurată și conform actelor de proprietate de 384 m.p., cu număr cadastral 5147 și din construcția amplasată pe acesta, notată cu C1- Vila Nufărul (parter: 10 camere, 3 camere spălător, hol, 4 WC-uri, loggie; etaj: 10 camere, 3 camere spălător, hol, 4 WC-uri, loggie; mansardă cu suprafața utilă de 292,90 m.p.), având suprafața construită la sol de 373 m.p., cu număr cadastral 5147-C1, bun imobil vândut de societatea **TINMATCO S.R.L.**;

2. - imobilul situat în com. Chiscani, Șos. Vizirului km. 7, Stațiunea Lacu Sărat, **ADIACENTĂ VILEI NUFĂRUL**, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr. 75514 a loc. Chiscani (nr. CF vechi 41520), format în totalitatea sa din teren categoria curți-construcții în suprafață totală real măsurată și conform actelor de proprietate de 156 m.p., cu număr cadastral 75514 (nr. cadastral vechi 17657) și din construcția amplasată pe acesta, notată cu C1- Spații alimentație publică cu regim de înălțime P+1, având suprafața construită la sol de 129 m.p., cu număr cadastral 75514-C1, bun imobil vândut de societatea **PERASCENSO CONSULTING S.R.L.**;

3. - construcția C1- terasă restaurant situată în com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Centrală nr. 25A, jud. Brăila, cu număr cadastral 75350-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 75350 a loc. Chiscani, având suprafața construită la sol și desfășurată de 144 m.p., bun imobil vândut de **LAZĂR ANA-CRISTINA**;

4. - construcția C1- anexă situată în com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Centrală nr. 25B, jud. Brăila, cu număr cadastral 75353-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 75353 a loc. Chiscani, având suprafața construită la sol și desfășurată de 25 m.p., bun imobil vândut de **LAZĂR ANA-CRISTINA**.

Aceste imobile vor fi denumite în continuare „Imobilul”.

Vânzătorul **LAZĂR ANA-CRISTINA** transmite **Cumpărătorului** întregi drepturile de concesiune asupra terenului categoria curți-construcții în suprafață real măsurată și conform actelor de proprietate de 170 m.p. situat în com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Centrală nr. 25A, jud. Brăila, cu număr cadastral 75350, înscris în cartea funciară nr. 75350 a loc. Chiscani, pe care este amplasată construcția C1- terasă restaurant situată în com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Centrală nr. 25A, jud. Brăila, cu număr cadastral 75350-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 75350 a loc. Chiscani și respectiv asupra terenului categoria curți-construcții în suprafață real măsurată și conform actelor de proprietate de 27 m.p. situat în com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Centrală nr. 25B, jud. Brăila, cu număr cadastral 75353, înscris în cartea funciară nr. 75353 a loc. Chiscani, pe care este amplasată construcția C1- anexă situată în com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Centrală nr. 25B, jud. Brăila, cu număr cadastral 75353-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 75353 a loc. Chiscani, în condițiile stabilite inițial prin Contractul de concesiune nr. 42/10.08.2011 încheiat cu Municipiul Brăila și Actul adițional nr. 1 la acesta, înregistrat sub nr. 30092/21.08.2012 de Municipiul Brăila, cu durata concesiunii până în anul 2050, părțile obligându-se ca imediat după încheierea contractului de vânzare în formă autentică să se adreseze în acest sens autorităților abilitate în vederea preluării dreptului de concesiune.



Vânzătorii transmit Cumpărătorului toate drepturile și obligațiile cu accesoriile aferente ce decurg din obținerea autorizațiilor de funcționare, avizelor, certificatelor de urbanism, documentațiile întocmite în vederea obținerii acestor documente și înțeleg ca prin semnarea prezentului act, să nu mai emită niciun fel de pretenții, de nicio natură, cu privire la obținerea acestora pe numele lor și la transmiterea acestora către Cumpărător.-----

CAPITOLUL III - MODUL DE DOBÂNDIRE :-----

3.1. Vânzătorii declară că sunt proprietarii bunului imobil ce face obiectul prezentului contract și că l-au dobândit după cum urmează: societatea **TINMATCO S.R.L.** în baza Contractului de vânzare autenticat sub nr. 3016/07.12.2020 de notar public Ralea Sorin-Dan, cu sediul în mun. Brăila și Declarației autentificate sub nr. 1479/28.05.2021 de același notar public, societatea **PERASCENSO CONSULTING S.R.L.** în baza Actului de adjudecare întocmit la data de 08.09.2017 în Dosar de executare nr. 559/EP/2014 de executor judecătoresc Eftene Petruț, cu sediul în mun. Brăila, iar numita **LAZĂR ANA-CRISTINA**, ca bun propriu, necăsătorită fiind, în baza Autorizației de construire nr. 318/01.06.2012 emisă de Primăria mun. Brăila, Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 144/17.07.2012 și Convenției autentificate sub nr. 4707/16.07.2012 de notar public Borcutean Dragoș Dumitru, cu sediul în mun. Brăila. Bunul imobil este achitat integral.-----

CAPITOLUL IV - PREȚUL, MODALITĂȚILE DE PLATĂ :-----

4.1. Prețul acestei vânzări este de **2.572.292 LEI (douămilioanecincisute șaptezecișidouămiidouășutenouăzecișidoiLEI)** echivalentul a **520.000 EURO (cincisutedouăzecimiiEURO)**, stabilit conform Promisiunii bilaterale de vânzare și de cumpărare autenticată sub nr. 1108/15.05.2023 de notar public Ralea Sorin-Dan, cu sediul în mun. Brăila, Bd. Al. I. Cuza nr. 42, jud. Brăila.-----

4.2. Prețul a fost achitat integral în LEI la cursul BNR din ziua plății, din sursele proprii ale Cumpărătorului, după cum urmează:-----

- suma de **1.978.860 LEI (unmillionnouășuteșaptezecișioptmiioptsute șaizeciLEI)** echivalentul a **400.000 EURO (patrusutemiiEURO)**, a fost achitată Vânzătorului societatea **TINMATCO S.R.L.** prin virament bancar în contul IBAN RO17 RZBR 0000 0600 2055 1283 deschis la Raiffeisen Bank S.A. deschis pe numele acesteia astfel: 250.000 EURO echivalentul a 1.233.000 LEI la data de 15.05.2023, 100.000 EURO echivalentul a 497.830 LEI la data de 22.05.2023 și 50.000 EURO echivalentul a 248.030 LEI la data de 19.06.2023;-----

- suma de **494.220 LEI (patrusutenouăzecișipatrumiidouășutedouăzeciLEI)** echivalentul a **100.000 EURO (unasutămiiEURO)** a fost achitată Vânzătorului societatea **PERASCENSO CONSULTING S.R.L.** prin virament bancar în contul IBAN RO37 RZBR 0000 0600 1963 0878 deschis la Raiffeisen Bank S.A. deschis pe numele acesteia la data de **21.08.2023**;-----

- diferența de **99.212 LEI (nouăzecișinouămiidouășutedoisprezeceLEI)** echivalentul a **20.000 EURO (douăzecimiiEURO)** a fost achitată Vânzătorului **LAZĂR ANA-CRISTINA** la data de **19.06.2023** prin virament bancar în contul IBAN RO29 RZBR 0000 0600 2076 2042 deschis la Raiffeisen Bank S.A. deschis pe numele acesteia.-----

4.3. Vânzătorii declară că au primit integral prețul de vânzare de **2.572.292 LEI (douămilioanecincisuteșaptezecișidouămiidouășutenouăzecișidoiLEI)** echivalentul a **520.000 EURO (cincisutedouăzecimiiEURO)** în modalitatea descrisă mai sus și nu mai emit niciun fel de pretenții privind achitarea acestuia, Cumpărătorul executându-si astfel

CAPITOLUL V - TRANSMITEREA POSESIEI ȘI A PROPRIETĂȚII :-----

5.1. Noi, părțile contractante, declarăm că am stabilit ca transmiterea dreptului de proprietate să aibă loc astăzi, data autentificării prezentului contract, fără îndeplinirea altor formalități, totodată efectuându-se și predarea către Cumpărător a actelor de proprietate în original.

5.2. De comun acord, noi părțile contractante declarăm că predarea bunului imobil, adică punerea lui la dispoziția Cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eliberat de toate bunurile mobile ale Vanzătorii, a avut loc la data de **15.05.2023**, iar de la această dată, Cumpărătorul a răspuns pentru riscul pieririi bunului și s-a obligat să achite toate datoriile către furnizorii de utilități (inclusiv penalități). La data punerii la dispoziție, părțile contractante, au verificat împreună indexul aparatelor de contorizare (energie electrică, gaze, apă etc.) și respectiv achitarea tuturor cheltuielilor aferente.

CAPITOLUL VI – DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE PĂRȚILOR:-----

6.1: Prin prezentul Contract, Vanzătorii declară și garantează că:-----

6.1.1. Dețin în exclusivitate titlul de proprietate asupra bunului imobil, au capacitatea necesară și îndeplinesc toate cerințele legale pentru înstrăinarea în mod valabil a acestuia;-----

6.1.2. Bunul imobil este liber de sarcini sau servituți de orice natură, în special drepturi de ipotecă sau alte drepturi reale, cu excepția notărilor nr. 37226/16.05.2023-B9 în CF 75505 a loc. Chiscani, nr. 37236/16.05.2023-B16 în CF 75514 a loc. Chiscani, nr. 37177/16.05.2023-B5 în CF 75350 a loc. Chiscani și nr. 37233/16.05.2023-B5 în CF 75353 a loc. Chiscani, a Promisiunii bilaterale de vânzare și de cumpărare autentificată sub nr. 1108/15.05.2023 de notar public Ralea Sorin-Dan, care se vor radia în baza prezentului contract și respectiv a notărilor nr. 5583/02.02.2017-C2 în CF 75350 a loc. Chiscani și nr. 5585/02.02.2017-C2 în CF 75353 a loc. Chiscani a Actului adițional nr. 1 la Contractul de concesiune nr. 42/10.08.2011 încheiat cu Municipiul Brăila, înregistrat sub nr. 30092/21.08.2012 de Municipiul Brăila, care se menține, nu face obiectul unor contracte de închiriere sau altfel de contracte de cedare a dreptului de folosință, nu este încadrat în clasa de risc seismic, nu face obiectul niciunei interdicții legale de înstrăinare, nu a făcut modificări asupra sa care să fi afectat structura de rezistență sau care să necesite autorizație de construire, nu este scos din circuitul civil prin vreun act de trecere în proprietate publică, nu a fost înstrăinat sub nici o formă vreunei alte persoane, nu face obiectul vreunei promisiuni de înstrăinare, vreunui drept de preempțiune sau pact de opțiune și nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești niciun litigiu sau orice alte proceduri având ca obiect bunul imobil ce face obiectul prezentului contract, acesta aflându-se în mod legal, liber și continuu în proprietatea și posesia Vanzătorilor, așa cum rezultă din Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare eliberate în baza cererilor nr. 73010, 73014, 73017 și 73018 din data de 22.08.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară- Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;-----

6.1.3. Impozitele și taxele aferente bunului imobil sunt achitate la zi de către Vanzători, astfel cum reiese din Certificatele de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 11096 și 11097 din data de 22.08.2023 și respectiv Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 11488/29.08.2023 toate emise de Primăria com. Chiscani, jud. Brăila, de la data autentificării prezentului Contract acestea trec în sarcina noului dobânditor, care va proceda la înregistrarea fiscală (trecerea pe rol) pe numele său ca nou proprietar la autoritatea fiscală





6.1.4. Au luat la cunoștință de prevederile art. 1672 și următoarele din Codul Civil, potrivit cărora au obligația să predea proprietatea împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii odată cu încheierea prezentului Contract și să pună la dispoziția Cumpărătorului bunul împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. De asemenea, Vanzătorii garantează amplasamentul bunului imobil, așa cum rezultă din documentația cadastrală prezentată Cumpărătorului;-----

6.1.5. Vanzătorii garantează Cumpărătorul și pe toți subdobânditorii acestuia contra evicțiunii conform art. 1695 și următoarele din Codul civil și contra vicilor conform 1707 și următoarele din Codul civil;-----

6.1.6. Bunul imobil înstrăinat face parte din patrimoniul personal și respectiv din patrimoniul afacerii, conform prevederilor în materie fiscală.-----

6.2. Prin prezentul Contract, Cumpărătorul declară și garantează că:-----

6.2.1. A cumpărat bunul imobil descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în contract, a efectuat propria evaluare cu privire la situația faptică și juridică a bunului, în baza tuturor documentelor și informațiilor deținute de Vanzători și puse la dispoziție de către aceștia și face această dobândire fără nici o altă formalitate, înțelegând să cumpere bunul imobil în aceste condiții de la Vanzători;-----

6.2.2. A luat la cunoștință de prevederile art. 1719 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora are obligația să preia bunul cumpărat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Această obligație se întinde și asupra accesoriilor sale;-----

6.2.3. Are cunoștință de obligația pe care o are ca imediat după preluare să verifice starea în care se află bunul imobil la momentul predării și să-i informeze fără întârziere pe Vanzători de eventualele vicii aparente sau ascunse ale bunului, pe care Vanzătorii au obligația să le remedieze de îndată, în caz contrar se consideră că Vanzătorii și-a executat obligația de predare;-----

6.2.4. Are capacitatea financiară necesară pentru a achita prețul de cumpărare către Vanzători în conformitate cu prevederile prezentului Contract;-----

6.2.5. Are cunoștință că nu există datorii la plata furnizorilor de utilități și nu solicită eliberarea adeverințelor constatatoare ale acestora. În situația în care se înregistrează eventuale datorii este de acord să le preia și să le achite personal, având ulterior acțiune în regres contra Vanzătorilor. Totodată, se obligă ca în termen de 10 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, să prezinte asociației de proprietari și furnizorilor de utilități informațiile necesare conform actelor de proprietate, în vederea înregistrării pe numele său, ca nou proprietar, a bunului imobil, în vederea transferării contractelor de furnizare utilități pe numele său.-----

CAPITOLUL VII - DISPOZIȚII FINALE :-----

7.1. Noi, părțile contractante, declarăm că avem capacitatea de a încheia și respecta prezentul Contract și de a executa obligațiile rezultate din acesta, cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici, toate clauzele Contractului au fost discutate, negociate și agreeate în detaliu de către noi și ni s-au explicat toate efectele juridice ale acestora.-----

7.2. Contractul va fi guvernat și va fi interpretat în conformitate cu legile române.-----

7.3. În cazul în care orice dispoziție a acestui Contract este considerată nescrisă sau ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă de către o instanță, un tribunal arbitral sau de orice altă autoritate competentă, celelalte dispoziții contractuale, respectiv drepturile și obligațiile Părților prevăzute de acestea rămân în vigoare. Dispoziția considerată nescrisă, ineficace, nulă sau inaplicabilă va fi eliminată din Contract iar noi părțile vom depune toate diligentele

înlocuită cu o dispoziție validă și aplicabilă, care să aibă, pe cât posibil, efectele economice ale dispoziției considerate nescrise, ineficace, declarate nule sau inaplicabile.

7.4. Orice modificare a prezentului Contract va putea fi efectuată numai în scris, în baza unui act autentic, cu acordul ambelor Părți.

7.5. Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare. Vanzătorii declară că au pus la dispoziția Cumpărătorului Certificatele de performanță energetică a clădirii înregistrate sub nr. 545/05.04.2018 și nr. 90975/28.06.2023, conform cărora imobilele sunt clasificate în clasa energetică "D" și respectiv "B" și Adresa nr. 103/22.08.2023 emisă de auditor energetic Mușat Nicolae, iar Cumpărătorul declară că a primit aceste acte și a luat cunoștință despre conținutul acestora.

7.6. Noi, Părțile contractante, declarăm, cunoscând prevederile art. 1.660 Cod Civil, că prețul este prețul real al vânzării și că am luat cunoștință de prevederile art. 1665 Cod Civil referitoare la prețul fictiv și prețul derizoriu, ale Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare, precum și de prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, asumându-ne toate consecințele dovedirii ca nereal și nescios a prețului declarat în prezentul Contract, precum și a Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. Totodată declarăm că avem cunoștință de prevederile actualizate ale Codului fiscal privind sistemul de taxe și impozitare a tranzacțiilor imobiliare. Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract ca: redactare, editare, multiplicare, autentificare, arhivare precum și taxele de intabulare au fost achitate de Cumpărător, iar impozitul asupra venitului (99.212 LEI) realizat de **LAZĂR ANA-CRISTINA** din transferul proprietății imobiliare a fost achitat de aceasta.

7.7. Noi, Părțile contractante, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr.36/1995 republicată, am luat cunoștință că notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a ne administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele noastre personale, că datele noastre cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice, notarilor publici sau altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului ori procedurii notariale pentru care am depus cererea la sediul biroului notarial și care, la rândul lor, sunt operatori de date cu caracter personal, iar prezenta declarație reprezintă consimțământul nostru liber exprimat, clar și neechivoc, specific, în cunoștință de cauză, pentru toate scopurile prelucrării.

7.8. Prezentul înscris constituie, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, titlu executoriu la data exigibilității obligațiilor asumate.

7.9. Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de conținutul prezentului contract, pe care l-am înțeles în întregime și declarăm că toate informațiile oferite, necesare instrumentării prezentului contract de vânzare, sunt adevărate sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest contract, dauna din declarațiile noastre false privind prezentul contract va fi suportată de



pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimonială față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.

7.10. Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia în întregime, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos și consimțim la autentificarea lui.

7.11. Împuternicim notarul public să se îngrijească de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.

Redactat, editat și autentificat la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 exemplare s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,
Societatea **TINMATCO S.R.L.**,
reprezentată de asociat unic și
administrator
s.s. **LAZĂR ANA-CRISTINA**,

CUMPĂRĂTOR,
Societatea **BLASOVA COM S.R.L.**,
reprezentată de asociat unic,
reprezentant și administrator
s.s. **TOMA MARINEL**

Societatea **PERASCENSO**
CONSULTING S.R.L.,
reprezentată de administrator
s.s. **LAZĂR ANA-CRISTINA**

s.s. LAZĂR ANA-CRISTINA



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN
Mun. Brăila, Bd. Alexandru Ioan Cuza nr. 42, 810012

Licența de funcționare nr. 232/4138/2019

Tel./fax: +40 239.611.545, +40 730.071.859

E-mail: office@raleanotariat.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2077

Anul 2023 luna septembrie ziua 04

În fața mea - **RALEA SORIN-DAN** - notar public, la sediul biroului, locul unde s-a întocmit actul, s-au prezentat:

1. **LAZĂR ANA-CRISTINA**, cu domiciliul în mun. Brăila, șos. Buzăului nr. 4, bl. A1B, sc. 2, et. 7, ap. 50, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 620444/15.02.2018 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2770825090031, personal, în calitate de asociat unic și administrator al societății **TINMATCO S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Brăila, Șoseaua Focșani nr. 148F, jud. Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr. J9/391/2011, CUI 28589888, EUID: ROONRC.J09/391/2011 și respectiv în calitate de administrator al societății **PERASCENSO CONSULTING S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Brăila, str. Rozelor nr. 15, construcția C2, jud. Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr. J9/576/21.09.2012, C.U.Î. 30696720, EUID: ROONRC.J9/576/2012, în baza Deciziei asociatului unic nr. 2/11.05.2023;

2. **TOMA MARINEL**, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 29, bl. C5, sc. 3, et. 2, ap. 38, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 390388/20.09.2011 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1540901090112, în calitate de asociat unic, reprezentant și administrator al societății **BLASOVA COM S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Brăila, str. G-ral. Eremia Grigorescu nr. 4, jud. Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr. J9/45/22.01.1993, C.U.Î. 3530257, EUID: ROONRC.J09/45/1993;

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de **16.600,00** lei conf. bon fiscal OP/2023.

S-a încasat impozit pe tranzacția imobiliară în sumă de **992,00** lei aferent numitei **LAZĂR ANA-CRISTINA** conf. bon fiscal 8/2023.

S-a încasat taxa ANCPI- 2.3.1. de **9.894,00** lei (CF 75505) conf. chitanței OP/2023.

S-a încasat taxa ANCPI- 2.3.1. de **2.471,00** lei (CF 75514) conf. chitanței OP/2023.

S-a încasat taxa ANCPI- 2.3.1. de **383,00** lei (CF 75350) conf. chitanței OP/2023.

S-a încasat taxa ANCPI- 2.3.1. de **66,00** lei (CF 75353) conf. chitanței OP/2023.

S-a încasat taxa ANCPI- 2.3.1. de **2x60,00** lei conf. chitanței OP/2023.

S-a aplicat timbru sec pe toate duplicatele eliberate părților.

NOTAR PUBLIC,
s.s. RALEA SORIN-DAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de notar public
RALEA SORIN-DAN, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță
probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.





1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, Sat Chiscani, Aleea Centrala, Nr. 25B, CF 75353, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 29.03.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9730 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

10000 lei echivalent a 2000 euro (393 lei/mp echivalent a 79 euro/mp)

Suprafața este de 27 mp

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această taxă 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





27 m. p.

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2403291/01.04.2024

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Chiscani, Aleea Centrala, Nr. 25B,
CF 75353, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

Data evaluării: 29.03.2024

Data raportului: 01.04.2024



Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Entitatea juridică supusă evaluării a fost inspectată de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii 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. Inspekția 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>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>24</i>
<i>4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....</i>	<i>24</i>



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.....	31
6.4. Informații de piață.....	34
6.5. Amplasament.....	39
6.6. Foto.....	40



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, Sat Chiscani, Aleea Centrala, Nr. 25A, CF 75350, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 29.03.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9730 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

65000 lei echivalent a 13000 euro (378 lei/mp echivalent a 76 euro/mp)

Suprafața este de 170 mp

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă 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





170 m.p

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2403292/01.04.2024

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinator: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Chiscani, Aleea Centrala, Nr. 25A,
CF 75350, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

Data evaluării: 29.03.2024

Data raportului: 01.04.2024



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 Autorizați 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.

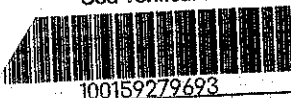


Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
2.8. <i>Declarația de conformitate cu SEV.....</i>	<i>8</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>24</i>
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....</i>	<i>24</i>



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.....	31
6.4. Informații de piață.....	34
6.5. Amplasament	39
6.6. Foto.....	40



100159279693



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

Dosarul nr. 88860 / 12-10-2023

INCHEIERE Nr. 88860

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU
Asistent registrator: ALICE ROXANA MUSAT

Asupra cererii introduse de SC BLASOVA COM SRL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.ACT ADITIOAL NR 2 LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR 42/2011/09-10-2023 emis de PRIMARIA COM CHISCANI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Card (POS ANCPI) nr.2023009422/12-10-2023 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator
nu exista piedici la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 75350, inscris in cartea funciara 75350 UAT Chiscani avand proprietarii: SC BLASOVA COM SRL in cota de 1/1 de sub B.6, COMUNA CHISCANI in cota de 1/1 de sub B.7;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 16.07.2012 asupra A.1 in favoarea SC BLASOVA COM SRL, sub C.3 din cartea funciara 75350 UAT Chiscani;

Prezenta se va comunica părților:

SC BLASOVA COM SRL
LAZAR ANA CRISTINA
COMUNA CHISCANI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
23-10-2023

Registrator,

DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent Registrator,

ALICE ROXANA MUSAT

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75350 Chiscani

Nr. cerere	88860
Ziua	12
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159279693



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Chiscani, Cartier Statiunea Lacu Sarat, Al Centrala, Nr. 25 A, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75350	170	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	75350-C1	Loc. Chiscani, Cartier Statiunea Lacu Sarat, Al Centrala, Nr. 25 A, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:144 mp; terasa restaurant

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acți	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
78110 / 05/09/2023	
Act Notarial nr. 2077, din 04/09/2023 emis de Ralea Sorin Dan;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SC BLASOVA COM SRL, CIF:3530257	
80830 / 14/09/2023	
Hotarare Judecatoreasca nr. 226/2022, din 20/06/2022 emis de TRIBUNALUL BRAILA in dosar nr 1211/113/2021;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1
1) COMUNA CHISCANI, CIF:4342669, - domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
88860 / 12/10/2023			
Act Administrativ nr. ACT ADİTIONAL NR 2 LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR 42/2011, din 09/10/2023 emis de PRIMARIA COM CHISCANI;			
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 16.07.2012 1) SC BLASOVA COM SRL , CIF:3530257		A1

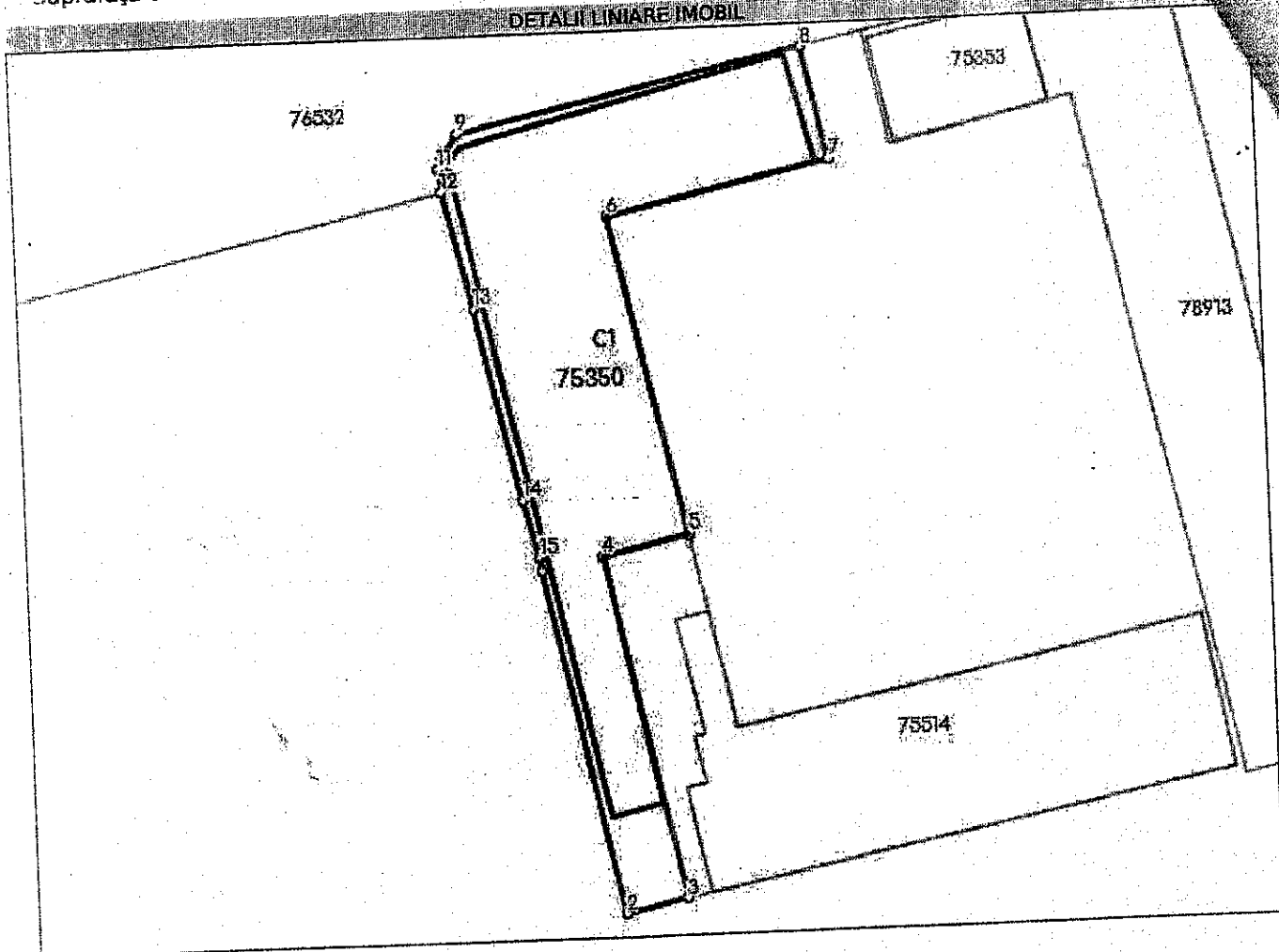
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75350	170	

* 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	170	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	75350-C1	construcții anexa	144	Cu acte	S. construita la sol:144 mp; terasa restaurant

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.603
2	3	2.403
3	4	13.594
4	5	3.399

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	12.518
6	7	8.8
7	8	4.356
8	9	13.656
9	10	1.023
10	11	0.517
11	12	0.904
12	13	4.584
13	14	7.595
14	15	2.188
15	1	0.53

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Card (POS ANCP) nr. 2023009422/12-10-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
23-10-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ALICE ROXANA MUȘAT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75353 Chiscani

Nr. cerere	88863
Ziua	12
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159279723



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Chiscani, Cartier Statiunea Lacu Sarat, Al Centrala, Nr. 25B, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75353	27	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	75353-C1	Loc. Chiscani, Cartier Statiunea Lacu Sarat, Al Centrala, Nr. 25B, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; EXECUTATA DIN STRUCTURA DIN LEMN ARE INCHIDEI CU GEAM TERMOPAN ARE INVELITOAREA DIN TABLA ARE LUMINA ELECTRICA ARE APA SI CANALIZARE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78115 / 05/09/2023		
Act Notarial nr. 2077, din 04/09/2023 emis de Ralea Sorin Dan;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BLASOVA COM SRL , CIF:3530257	A1.1
80828 / 14/09/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 226/2022, din 20/06/2022 emis de TRIBUNALUL BRAILA in dosar nr 1211/113/2021; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 67, din 31/08/2023 emis de PRIMARIA COM CHISCANI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CHISCANI , CIF:4342669, - domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
78115 / 05/09/2023		
Act Notarial nr. 2077, din 04/09/2023 emis de Ralea Sorin Dan;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE incepand cu data de 16.07.2012 1) SC BLASOVA COM SRL , CIF:3530257	A1, A1.1
88863 / 12/10/2023		
Act Administrativ nr. ACT ADITIOAL NR 2 LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR 42/2011, din 09/10/2023 emis de PRIMARIA COM CHISCANI;		
C4	se completează înscrierile de sub C3 cu Actul aditional nr.2 la contractul de concesiune nr. 42/2011 din 09.10.2023 emis de PRIMARIA COM CHISCANI	A1, A1.1

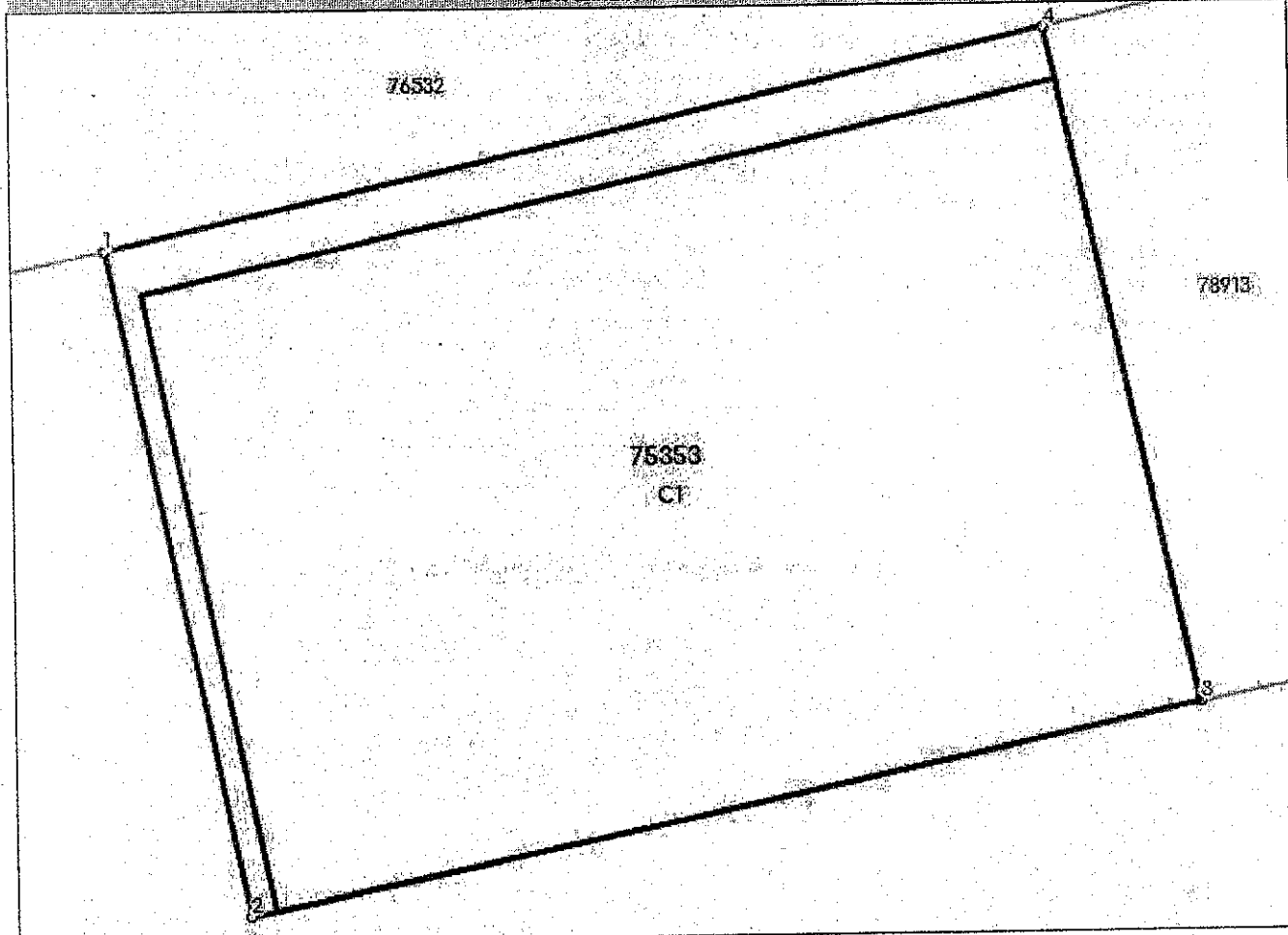
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75353	27	

* 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	27	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	75353-C1	construcții anexa	25	Cu acte	S. construită la sol: 25 mp; EXECUTATA DIN STRUCTURA DIN LEMN ARE ÎNCHIDEA CU GEAM TERMOPAN ARE ÎNVELITOAREA DIN TABLA ARE LUMINA ELECTRICA ARE APA SI CANALIZARE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.354
2	3	6.268
3	4	4.435

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	6.225

== 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

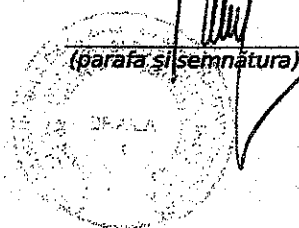
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Card (POS ANCP) nr. 2023009423/12-10-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
23-10-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ALICE ROXANA MUSAT



(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)