

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 52 din 23.04.2024

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosință curți construcții , în suprafață de 1000 m.p.,conf.act., 1001 m.p real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Ghiocailor, Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.67, CF 75806 domeniul privat al comunei , către Negoită Cosmin-Ionuț și Negoită Doina , soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

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 ;
- cererea doamnei Negoită Doina , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în situat în sat Vărsătura, strada Ghiocailor, Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.67, CF 75806 , înregistrată cu nr. 4187/ 2024;
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 m.p., conf.act.,1001 m.p real măsurat P – 7, Lot.67, sat Vărsătura, comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2404222/2024 pentru terenul intravilan în suprafață 1000 m.p conf.act , 1001 m.p.real măsurat,,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția nr.25 din Anexa nr.1 la HCL nr.17/28.02.2024 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 însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții , în suprafață de , 1000 m.p.,conf.act., 1001 m.p real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Ghiocailor , Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.67, CF 75806 ,identificat cadastral cu nr.3602, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre care face parte integrantă din aceasta.

Art. 2 (1) Se aprobă vânzarea directă a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 1000 m.p.conf.act,1001 m.p.real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Ghiocelor, Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.69, CF 75806 , către Negoită Cosmin-Ionuț și Negoită Doina , soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

(2) Terenul mai sus menționat este înscris în Cartea Funciară a comunei Chiscani având numărul cadastral 3602 și este identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Art.3. (1) Prețul aprobat de catre Consiliul Local Chiscani pentru vanzarea terenului mentionat la art.2 este de 119.000 lei, echivalent a 24.000 euro, (119 lei/m.p. echivalent a 24 euro/m.p.) conform raport de evaluare intocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Iulian Cosmin.

(2) Modalitatea de achitare a terenului: achitarea în 4 rate trimestriale în decursul unui an fiscal de la aprobarea vânzării, în lei, 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 al imobilului întocmit 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 24.000 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 90 de zile de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local Chiscani.

Art.6. După achitarea sumei de 24.000 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 BUSUIOC COSTICĂ

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL COMUNĂ,
ENACHE MARCELA

REFERAT DE APROBARE nr. 1132/23.04.2024

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 1000 m.p.,conf.act., 1001 m.p real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Ghiocilor, Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.67, CF 75806 domeniul privat al comunei , către Negoită Cosmin-Ionuț și Negoită Doina , soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

Ținând cont de:

- raportul de specialitate al Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani ;
- cererea doamnei Negoită Doina , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în situat în sat Vărsătura, strada Ghiocilor, Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.67, CF 75806 , înregistrată cu nr. 4187/ 2024;
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 m.p., conf.act.,1001 m.p real măsurat P – 7, Lot.67, sat Vărsătura, comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2404222/2024 pentru terenul intravilan în suprafață 1000 m.p conf.act , 1001 m.p.real măsurat,,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția nr.25 din Anexa nr.1 la HCL nr.17/28.02.2024 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însușit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

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

Analizând :

Propun spre dezbateri si aprobare Consiliului Local al comunei Chiscani , proiectul de hotarare in forma prezentata.

PRIMAR,
ec.COJEA BUSUIOC COSTICĂ



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 5534 / 23.04.2024

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosință curți construcții , în suprafață de 1000 m.p., conf. act., 1001 m.p real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Ghiocilor, Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.67, CF 75806 domeniul privat al comunei , către Negoită Cosmin-Ionuț și Negoită Doina , soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

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 :

- cererea doamnei Negoită Doina , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în situat în sat Vărsătura, strada Ghiocilor, Nr.14, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 7, Lot.67, CF 75806 , înregistrată cu nr. 4187/ 2024;

- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 m.p., conf. act., 1001 m.p real măsurat P – 7, Lot.67, sat Vărsătura, comuna Chiscani, Județul Brăila,

- raportul de evaluare nr. 2404222/2024 pentru terenul intravilan în suprafață 1000 m.p conf. act , 1001 m.p. real măsurat, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

- poziția nr.25 din Anexa nr.1 la HCL nr.17/28.02.2024 privind completarea 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 domnii Negoită Cosmin-Ionuț și Negoită Doina , soți, a terenului aferent construcțiilor în suprafață de 1000 m.p., conf. act., 1001 m.p real măsurat P – 7, Lot.67, sat Vărsătura, strada Ghiocilor, nr.14, comuna Chiscani, Județul Brăila, aparținând domeniului privat al comunei Chiscani.

Prețul s-a stabilit prin raportare la prevederile art.363 , alin.(6), Cod Administrativ, conform valorii de inventar (44.191 lei), astfel Raportul de evaluare a indicat un preț mai mare.

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

DUMITRȘ SEFORA – inspector principal – compartiment financiar contabil

BĂTRÂNU IULIANA EUGENIA - responsabilul cu evidența registrului agricol

MEMBRII SUPLEANȚI: PIRPIRIU VALENTIN FLORIN – INSPECTOR COMPARTIMENT URBANISM

Vizireanu AURA -LAVINIA – INSPECTOR COMPARTIMENT FINANCIAR CONTABIL



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2404222/22.04.2024

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Vărsătura, Strada Ghiocelor Nr. 14,
P7, Lot 67, CF 75806, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

Data evaluării: 19.04.2024

Data raportului: 22.04.2024



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 Națională 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. 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>9</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 (Etapale 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.....	37
6.5. Amplasament.....	43
6.6. Foto.....	44



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, Sat Vărsătura, Strada Ghiocilor Nr. 14, P7, Lot 67, CF 75806, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 19.04.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9763 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

119000 lei echivalent a 24000 euro (119 lei/mp echivalent a 24 euro/mp)

Suprafața este de 1000 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

