

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. III din 22.09.2025

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, CF 89076, domeniul privat al comunei , către Aldea Nicușor și Aldea Eugenia, soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

Consiliul Local al comunei Chiscani întrunit în ședință ordinară în data de 29.09.2025;

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 1,2,3 ;
- cererea domnului Aldea Nicușor, prin care solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafața de 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, CF 89076 , înregistrată cu nr. 12045/ 2025;
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 508 m.p., strada Lăcrămioarelor , Nr.2, sat Vărsatura, comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2509181/2025 pentru terenul intravilan în suprafață 508 m.p ,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția nr.29 din Anexa nr.1 din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit 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 folosinta curti constructii , în suprafață de , 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, identificat cadastral cu nr.89076, 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 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, identificat cadastral cu nr.89076, către Aldea Nicușor și Aldea Eugenia, soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

(2) Terenul mai sus menționat este înscris în Cartea Funciară a comunei Chiscani având numărul cadastral 89076 și este identificat conform extras de plan cadastral de carte funciara

Art.3. (1) Prețul aprobat de către Consiliul Local Chiscani pentru vânzarea terenului menționat la art.2 este de 62000 lei, echivalent a 12.200 euro, (122 lei/m.p. echivalent a 24 euro/m.p.) conform raport de evaluare întocmit 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 726 lei cu TVA, 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 12.200 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, doamna primar Pospai Geanina, 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 12.200 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.

INITIAT DE PRIMAR,
POSPAI GEANINA

AVIZAT,
SECREȚAR GENERAL COMUNĂ,
ENACHE MARCELA

REFERAT DE APROBARE nr. 13279/22.09.2025

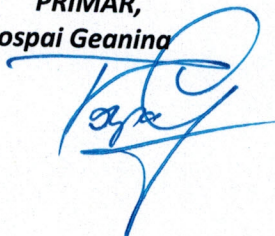
Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, CF 89076, domeniul privat al comunei , către Aldea Nicușor și Aldea Eugenia, soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

ANALIZÂND :

- cererea domnului Aldea Nicușor, prin care solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafața de 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, CF 89076 , înregistrată cu nr. 12045/ 2025;
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 508 m.p., strada Lăcrămioarelor , Nr.2, sat Vărsatura, comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2509181/2025 pentru terenul intravilan în suprafață 508 m.p ,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția nr.29 din Anexa nr.1 din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însușit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;

*In conformitate cu prevederile legale în materie ;
Propun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al comunei Chiscani , proiectul de hotarare in forma prezentata.*

**PRIMAR,
Pospai Geanina**



RAPORT DE SPECIALITATE nr. 13280/22.09.2025

La proiectul de hotarare privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, CF 89076, domeniul privat al comunei , către Aldea Nicușor și Aldea Eugenia, soți, proprietari ai construcțiilor de pe acest teren

Analizând temeiurile juridice:

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

Ținând cont de:

- cererea domnului Aldea Nicușor, prin care solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafața de 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, CF 89076 , înregistrată cu nr. 12045/ 2025;

- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 508 m.p., strada Lăcrămioarelor , Nr.2, sat Vărsatura, comuna Chiscani, Județul Brăila,

- raportul de evaluare nr. 2509181/2025 pentru terenul intravilan în suprafață 508 m.p ,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

-poziția nr.29 din Anexa nr.1 din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;

In 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, concesionarea, 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, 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 Aldea Nicușor și Aldea Eugenia , soți, a terenului aferent construcțiilor în suprafață de 508 m.p., situat în sat Vărsatura, strada Lăcrămioarelor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P-3, Lot.25, CF 89076 aparținând domeniului privat al comunei Chiscani.

Prețul s-a stabilit prin raportare la prevederile art.363 , alin.(6), Cod Administrativ, conform valorii de inventar (36.140 lei), astfel Raportul de evaluare a indicat un preț mai mare.

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.

Comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila

1. Ivan Ionel – viceprimarul comunei - președinte comisie
2. Enache Marcela – secretar general comună- membru
3. Neagu Gina – inspector compartiment registru agricol și cadastru– responsabil cu administrarea bunurilor din domeniul public și privat al comunei – membru

4. Trandafir Lăcrămioara – inspector compartiment financiar-contabil- membru

5. Mitu Mioara – inspector compartiment urbanism – membru

6. Bătrânu Iuliana-Eugenia- inspector compartiment registru agricol și cadastru

7. Dumitraș Sefora- inspector compartiment financiar-contabil- membru

– Se desemnează ca membri supleanți în comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila, următorii funcționari publici:

- Pirpiriu Valentin-Florin- inspector compartiment urbanism- membru

- Vrabie Simona Andy – inspector compartiment impozite și taxe- membru



*Anexa nr.1 la H.C.C ut.
An 28.09.2025*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2509181/18.09.2025

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: ALDEA NICUSOR SI ALDEA
EUGENIA

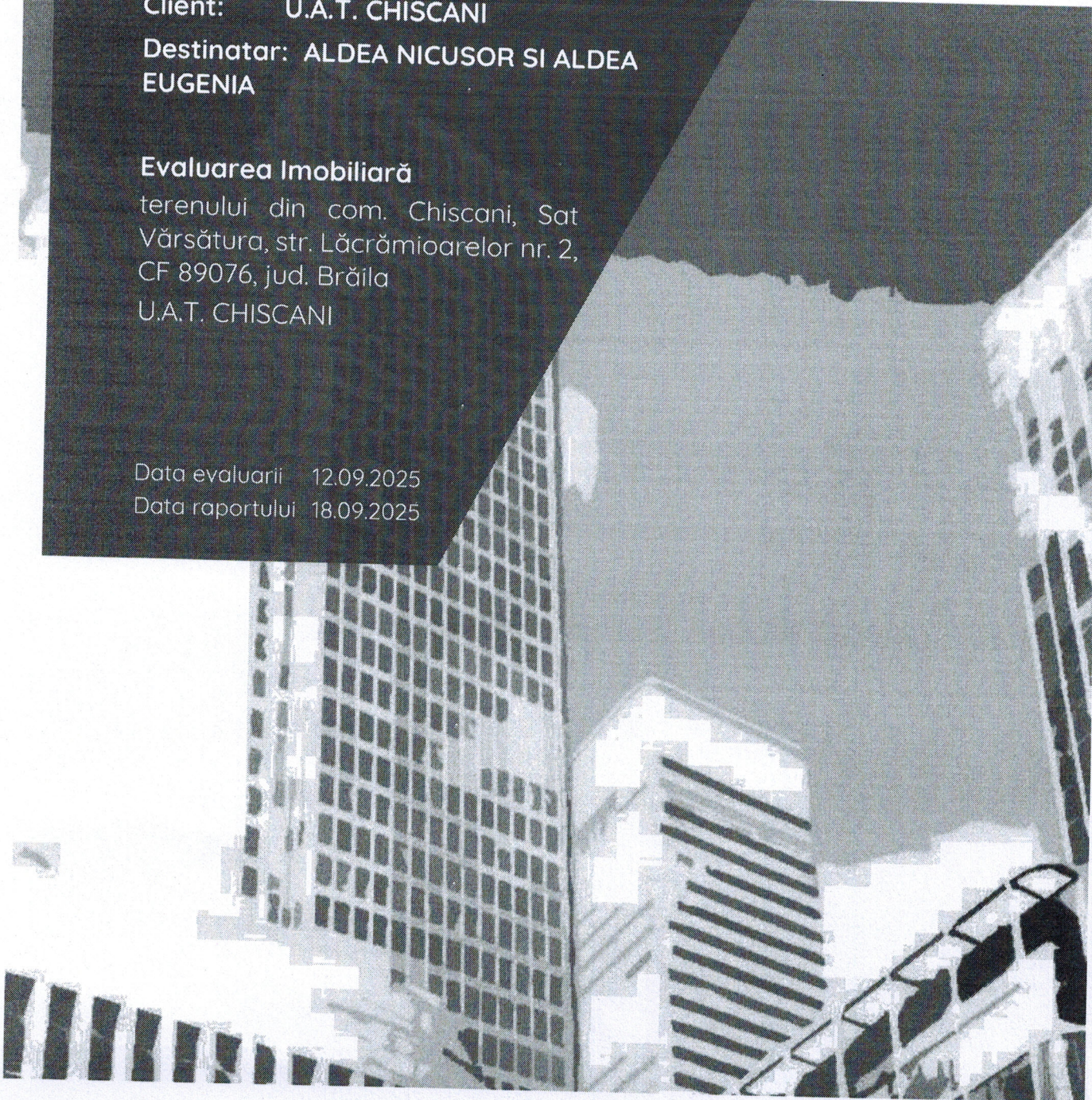
Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Vărsătura, str. Lăcrămioarelor nr. 2,
CF 89076, jud. Brăila

U.A.T. CHISCANI

Data evaluării 12.09.2025

Data raportului 18.09.2025





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>
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>Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</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>
2.12. <i>Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG).....</i>	<i>11</i>
2.13. <i>Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii..</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>13</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapele parcurse).....</i>	<i>13</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>13</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>14</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>15</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>15</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>25</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>25</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>27</i>



4.4. Calificarea evaluatorilor.....	28
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	28
5. CONCLUZII.....	29
5.1. Alegerea valorii finale.....	29
6. ANEXE.....	30
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	30
6.2. Calculele evaluării	33
6.3. Acte evaluării.....	35
6.4. Informații de piață.....	38
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 Vărsătura, str. Lăcrămioarelor nr. 2, CF 89076, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 12.09.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0707 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

62000 lei echivalent a 12200 euro (122 lei/mp echivalent a 24 euro/mp)

Suprafața este de 508 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

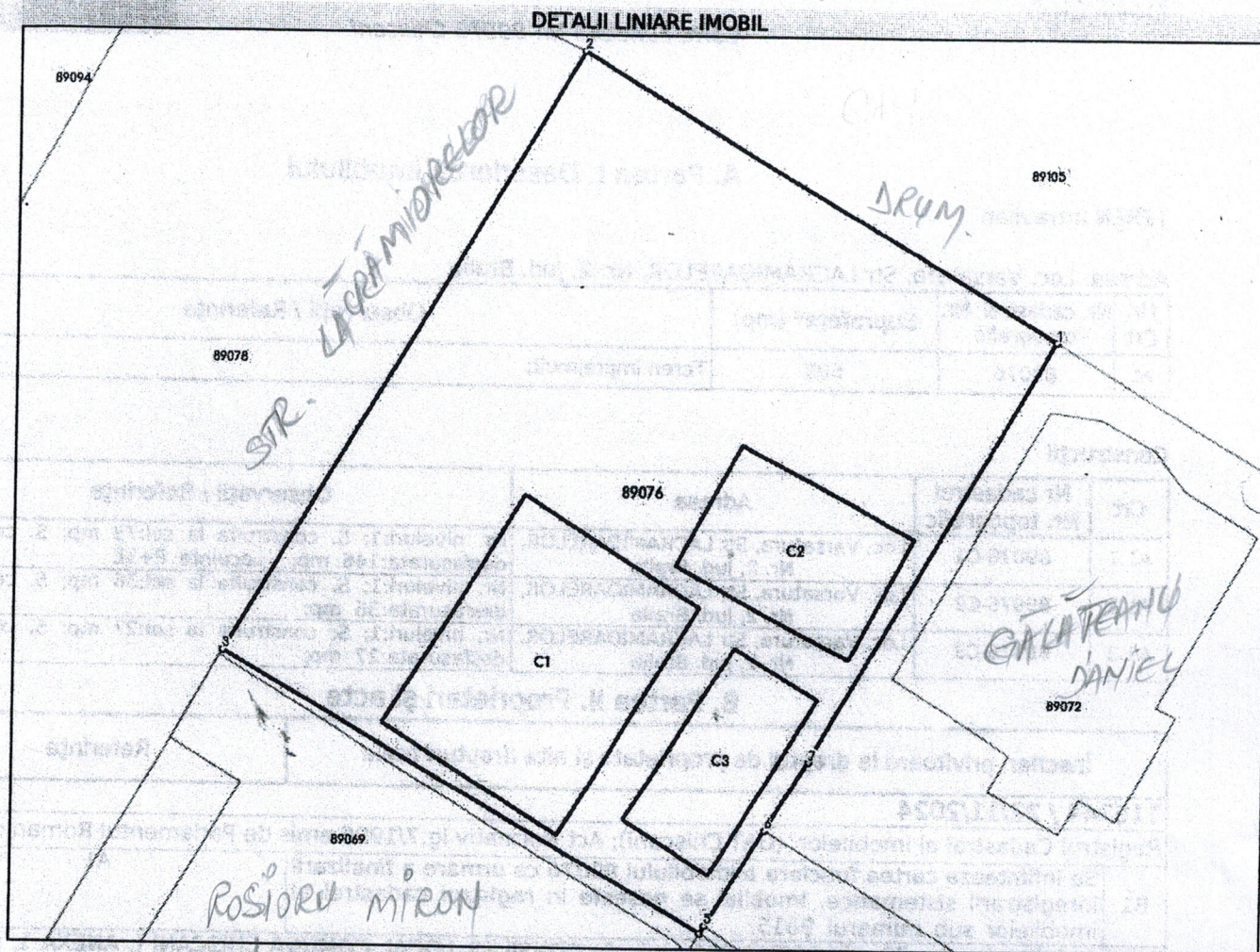


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89076	508	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	508	78	3 Lot 25	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	89076-C1	construcții de locuințe	73	Cu acte	S. construită la sol: 73 mp; S. construită desfasurată: 146 mp; Locuința P+1E
A1.2	89076-C2	construcții anexa	36	Cu acte	S. construită la sol: 36 mp; S. construită desfasurată: 36 mp;
A1.3	89076-C3	construcții anexa	27	Cu acte	S. construită la sol: 27 mp; S. construită desfasurată: 27 mp;

Cod verificare



100194971186

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89076**, UAT Chiscani / BRAILA, Loc.
 Varsatura, Str. Lacramioarelor, Nr. 2

Nr.cerere	93870
Ziua	22
Luna	09
Anul	2025

Teren: 508 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 508mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70