

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 75
Din 23.09.2021

Privind : aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 173 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în Stațiunea Lacu Sărat, Alea Parcului, nr.7A, T-68,P-373/7, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Societatea de Tratament Balnear TBRCM SA, prin reprezentant Cristian Nicolae.

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 30.09.2021

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Chiscani, în calitate de initiator;
- Raportul de specialitate al compartimentului impozite și taxe, compartimentului urbanism și compartimentului juridic ;
- Cererea nr.74/2021 a Societății de Tratament Balnear TBRCM SA, înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4224/2021
- Raportul de evaluare asupra terenului –intocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin ;
- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local nr.1,2 ;
- Prevederile H.C.L.nr.50/30.06.2021 privind completarea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, poziția nr. 104 din Anexa ;
- Cap.IV.punct 4.8. lit.b) din anexa la 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 30/2016;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, 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, Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață 173 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în Stațiunea Lacu Sărat, Alea Parcului, nr.7A, T-68,P-373/7, 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 de ani, asupra terenului intravilan în suprafață de 173 m.p., proprietate privată a

comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Parcului, nr.7A, T-68,P-373/7, nr. CF 78505, nr.cadastral 78505, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Societatea de Tratament Balnear TBRCM SA, prin reprezentant Cristian Nicolae.

(2) Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de 20, 05 lei/mp/an, conform raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4 Se împuternicește domnul Cojea Busuioc Costică, primarul comunei Chiscani să semneze actul autentic privind constituirea suprafeței.

Art. 5 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. 6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Comunei Chiscani , prin compartimentele de specialitate, iar Secretarul General al comunei Chiscani o va comunica celor interesați.

INIȚIATOR,

PRIMAR

COJEABUSUIOCCOSTICĂ

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

**SECRETAR GENERAL
ENACHE MARCELA**

Nr. 11647 /21.09.2021

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 173 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în Stațiunea Lacu Sărat, Aleea Parcului, nr.7A, T-68,P-373/7, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Societatea de Tratament Balnear TBRCM SA, prin reprezentant Cristian Nicolae.

Avand in vedere:

- Cererea nr.74/2021 a Societății de Tratament Balnear TBRCM SA , înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4224/2021

- Raportul de evaluare asupra terenului –intocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin ;

- Prevederile H.C.L.nr.50/30.06.2021 privind completarea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, pozitia nr. 104 din Anexa ;

- Cap.IV.punct 4.8. lit.b) din anexa la HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90 / 2017 privind actualizarea Regulamentului privind inchirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 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:

b) pentru extinderea construcțiilor/ investițiilor deja existente pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia."

potrivit pct.4.9. din Regulament **Terenul nu constituie lot funcțional nu face obiectul scoaterii la licitație publică, terenul nu permite lotizarea.**

Vă rog sa analizați proiectul de hotărâre în forma inițiată.

PRIMAR,

EC.COJEA BUSUIOC COSTICĂ

Nr. 11810 / 23.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 173 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în Stațiunea Lacu Sărat, Alea Parcului, nr.7A, T-68,P-373/7, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Societatea de Tratament Balnear TBRCM SA, prin reprezentant Cristian Nicolae.

Prin cererea nr.74/2021 , Societatea de Tratament Balnear TBRCM SA, prin reprezentant Cristian Nicolae. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 173 m.p., situat în Stațiunea Lacu Sărat, Alea Parcului, nr.7A, T-68,P-373/7, comuna Chiscani, Județul Brăila,

Terenul aferent construcțiilor existente, cu număr cadastral 78505, figurează ,în prezent, în proprietatea comunei Chiscani și este înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani la poziția nr.104 și poate fi atribuit, conform art.693, 697 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, potrivit căroră ”(1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul 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 Stațiunea Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, este de 30000 lei, rezultând prețul suprafeței de 25,05 lei/m.p./an, respectiv 1,67 lei/m.p./lună.

În urma verificărilor efectuate în evidențele instituției noastre, Societatea de Tratament Balnear TBRCM SA nu figurează cu restanțe, având taxele și impozitele plătite la zi.

Conform art.4.9. din Regulamentul privind închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 30/2016, ”Acordarea dreptului de suprafață, fără licitație publică se va face în următoarele condiții:

- terenurile nu constituie loturi funcționale ce pot face obiectul scoaterii la licitație publică/terenurile nu permit lotizarea.” Astfel, în urma verificării în teren de către compartimentul urbanism, acesta nu constituie lot funcțional nu face obiectul scoaterii la licitație publică, terenul nu permite lotizarea.

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 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 173 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în Stațiunea Lacu Sărat, Alea Parcului, nr.7A, T-68,P-373/7, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Societatea de Tratament Balnear TBRCM SA, prin reprezentant Cristian Nicolae, pe o perioadă de 49 ani.

Secretar general,,
Enache Marcela



Compartiment urbanism,
Mitu Mioara
Pirpiriu Valentin



Compartiment impozite și taxe locale,
Vrabie Simona Andy



29.03.2021
Dno Secretar
Consiliul Local Chiscani

Comuna Chiscani
Județul Braila
Inregistrat la Nr. 6226
An 2021 Luna 03 Ziua 29

Numar de Inregistrare
INTRARE NR. 74
IESIRE
Zi. 29 Luna 03 An 2021

MINISTERUL MUNCII, FAMILIEI ȘI PROTECȚIEI SOCIALE
CASA NAȚIONALĂ DE PENSII PUBLICE
**SOCIETATEA DE TRATAMENT BALNEAR
ȘI RECUPERARE A CAPACITĂȚII DE MUNCĂ „T.B.R.C.M.” SA**
SUC.LACU SARAT

Str. ALEEA PARCULUI NR.7 Stațiunea Lacu Sarat Braila
Telefon: 0239/652688 ; fax: 0239652688

Inregistrat ca operator de date cu caracter personal sub nr.34591



Către: Comuna Chiscani, Județul Brăila

În atenția D-lui Primar Costică Busuioc COJEA

Referitor la : Acordare drept de suprafață

Societatea de Tratament Balnear și recuperare a Capacității de Muncă „T.B.R.C.M” – S.A. Sucursala Lacu Sărat a încheiat la data de 14.03.2019 contract de suprafață cu Primăria Comunei Chiscani pentru suprafața de 6.938 mp. Terenul este amplasat în Stațiunea Lacu Sărat, str. Aleea Centrală nr. 7, T-68, P-373/6, înregistrat la Cartea Funciară nr. 76113 a localității Chiscani, cu număr cadastral 76113.

În vederea alipirii a două terenuri adiacente în suprafață de 194 mp respectiv 173 mp, solicităm atestarea la domeniul privat al statului în vederea acordării dreptului de suprafață.

Anexăm la prezenta planurile de amplasament și delimitare a celor două terenuri.

Vă mulțumim!

Cu stimă,

Director sucursală,
Ec. Cristian NICOLAE



Director economic sucursală,
Ec. Liviu LAZAREC

SUPERFICIE

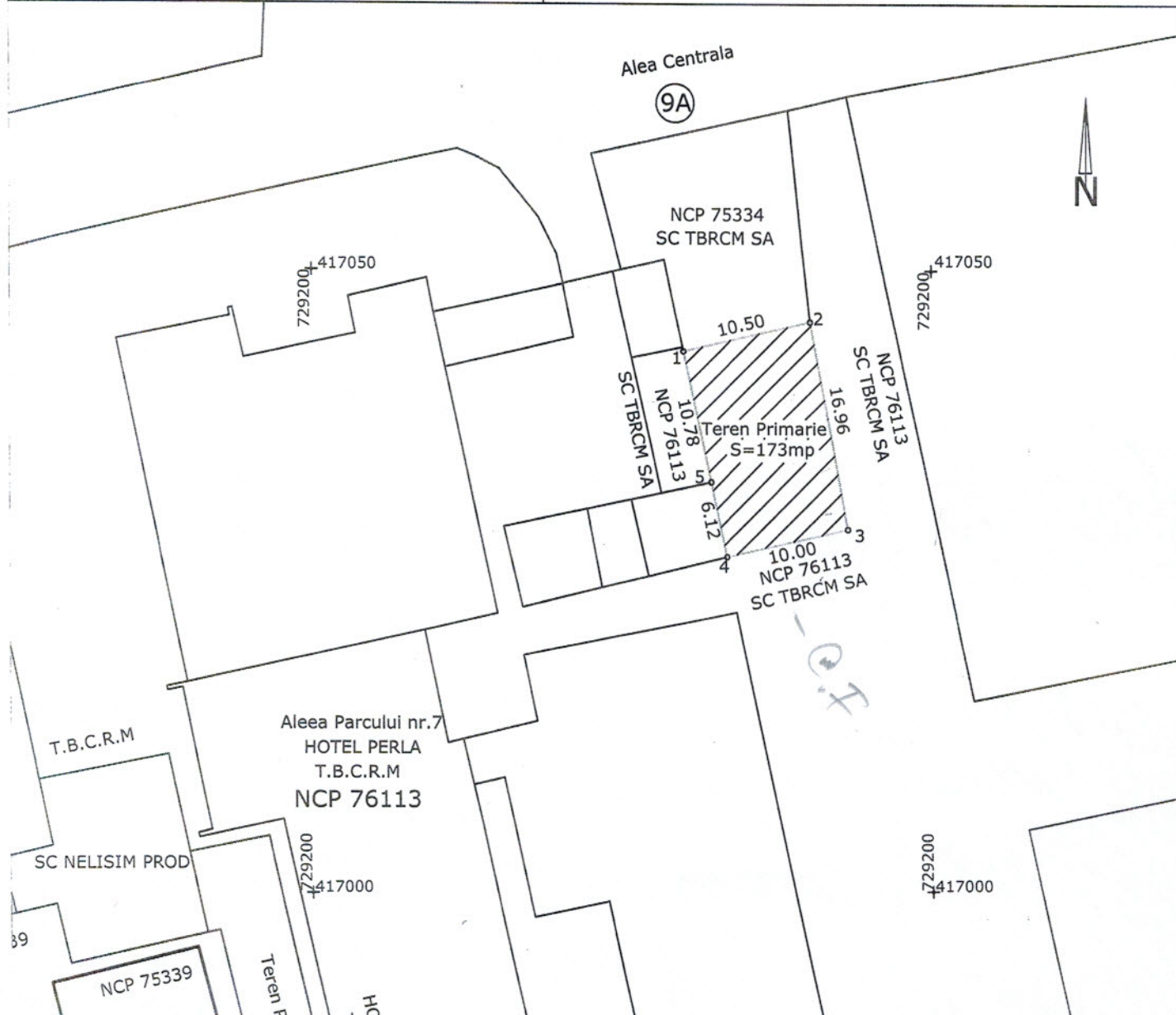
Anexa 1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
	173	Cartier Statiunea Lacu Sarat, Aleea Parcului Nr.7A

Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
	Chiscani



NOTA: accesul se face pe imobilul Aleea Parcului Nr.7 avand Nr. cad 76113 si Cf Nr.76113/Chiscani

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	173	Imprejmuire: pct.1-2 gard zid, pct.2-3-4 nematerializat, pct.4-5-1 constructii
TOTAL		173	pct.9-10 bordura

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-----	------------	----------------------------------	---------

Suprafata totala masurata a imobilului= 173mp

Suprafata din act= - mp

Executant: DRAGHICI MIRCEA DORU

Inspector:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

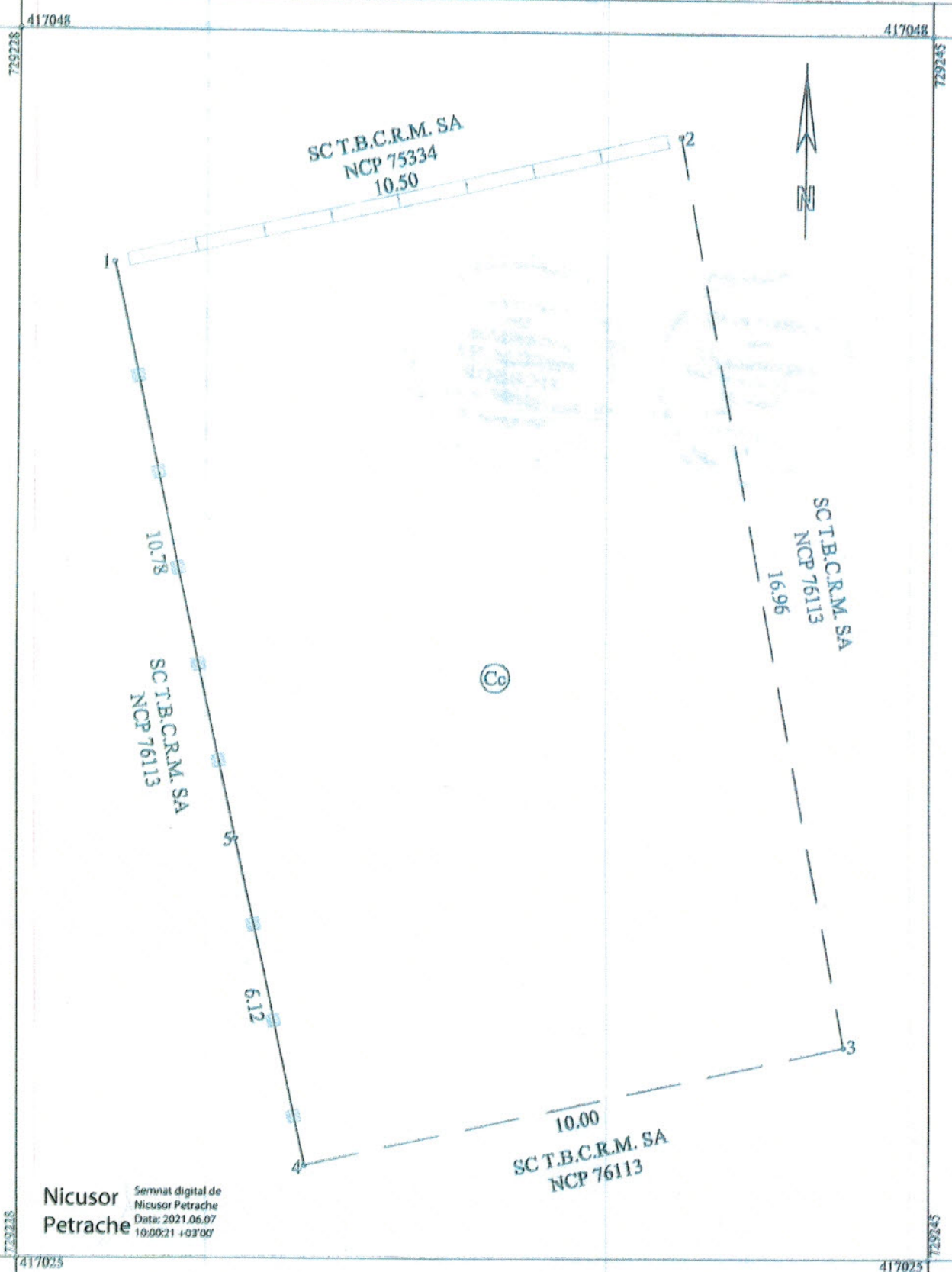
Semnatura si parafa

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

RG 47765/07.06.2021

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
78505	173	Intravilan, Statiunea Lacu Sarat, Alea Parcului, nr.7A (T.68, P.373/7)
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CHISCANI	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	173	Imprejmuire zidarie: 1-2; tabla: 4-5-1; nematerializat: 2-3-4. Accesul se face prin NCP 76113.
TOTAL		173	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 173mp Suprafata din act = 173mp			
Executant: S.C.IEDIDIA S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 03.06.2021		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI	



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 78505 Chiscani

Nr. cerere	47765
Ziua	07
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104856560



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Chiscani, Cartier Statiunea Lacu Sarat, Al Parcului, Nr. 7A, Jud. Braila, T68, P373/7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78505	173	Teren împrejmuit; Accesul se face prin Ncp 76113.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47765 / 07/06/2021		
Act Administrativ nr. 16, din 26/02/2021 emis de Primaria Chiscani; Act Administrativ nr. 6057, din 13/05/2021 emis de Primaria Chiscani; Act Administrativ nr. 6071, din 13/05/2021 emis de Primaria Chiscani;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA CHISCANI, CIF:4342669, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

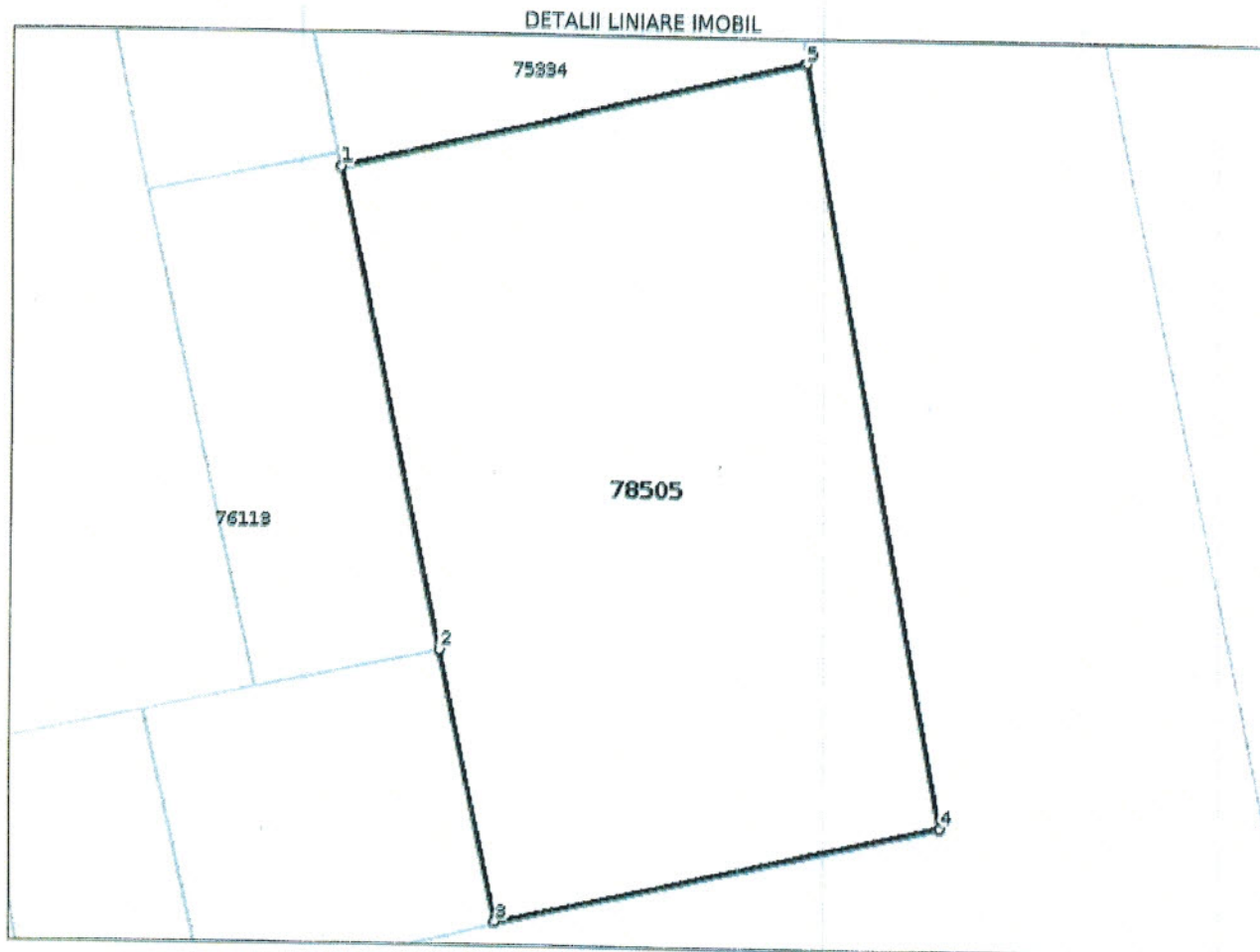
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78505	173	Accesul se face prin Ncp 76113.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	173	68	373/7	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.78
2	3	6.122
3	4	10.004
4	5	16.957
5	1	10.499

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

14-06-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALINA DUMITRU

Alina

(parafa și semnătura)

Dumitru

Semnat digital
de Alina
Data:
2021.06.14
08:56:22
+03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2109204/20.09.2021

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

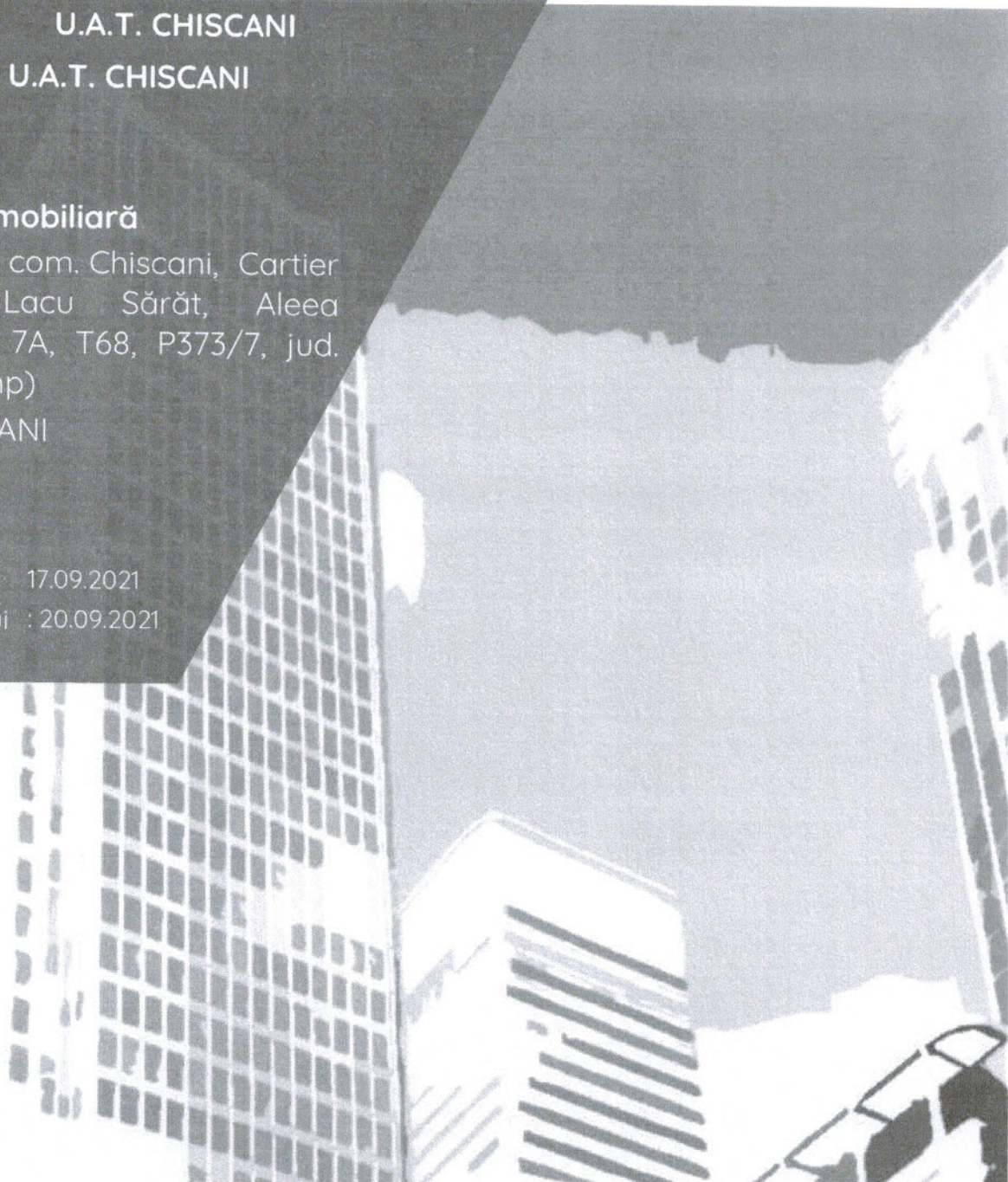
Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Cartier
Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea
Parcului nr. 7A, T68, P373/7, jud.
Brăila (173 mp)

U.A.T. CHISCANI

Data evaluării : 17.09.2021

Data raportului : 20.09.2021





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>	2
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspekția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	8
2.8. <i>Declarația conformității cu SEV</i>	9
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	11
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	12
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapile parcurse)</i>	12
3.2. <i>Identificarea activelor</i>	12
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	13
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	14
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	14
3.6. <i>Studiul pieței</i>	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	21
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	21
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	23
4.3. <i>Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	23
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	25



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	25
5. CONCLUZII	26
5.1. Alegerea valorii finale	26
6. ANEXE	27
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	27
6.2. Calculele evaluării	30
6.3. Acte evaluării	33
6.4. Informații de piață	39
6.5. Amplasament	43
6.6. Foto	44



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din com. Chiscani, Cartier Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea Parcului nr. 7A, T68, P373/7, jud. Brăila (173 mp), aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 17.09.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9482 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

30000 lei echivalent a 6000 euro (168 lei/mp echivalent a 34 euro/mp)

Suprafața este de 173 mp

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață anual este de:

3469 lei echivalent a 701 euro (20,05 lei/mp echivalent a 4,05 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață lunar este de:

289 lei echivalent a 58 euro (1,67 lei/mp echivalent a 0,34 euro/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

