

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL**

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 77 din 23.09.2021

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan ,categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 750 m.p.real măsurat, situat în sat .Chiscani, strada Ion Minulescu , Nr.20, T-87 ,P-553 , lot 8 ,nr.CF 76457 , nr.cad.76457, comuna Chiscani, Județul Brăila, domeniul privat al comunei , către Vărgatu Nicușor - Constantin și Vărgatu Florentina , soți.

Consiliul Local al comunei Chiscani întrunit în ședință ordinară în data de 30.09.2021;

Analizând temeiurile juridice:

- Prevederile art.1650 alin.(1),1652, 1657,1660, 1666 alin.(1), 1672,1673,1676, 1719, 1730 din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările si 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 Vărgatu Florentina, în calitate de concesionar al terenului situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, Județul Brăila, strada Ion Minulescu , Nr.20 , T-87 ,P-553 , lot 8 ,nr.CF 76457 , nr.cad.76457, înregistrată cu nr.8026 / 2021 prin care solicită cumpărarea terenului concesionat;
- Extrasul de carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 750 mp. situat în sat Chiscani, strada Ion Minulescu , Nr.20 , T-87 ,P-553 , lot 8 ,nr.CF 76457 , comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2109200 /20.09.2021 pentru terenul intravilan în suprafață de 750 mp, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- HCL nr.50/30.06.2021 privind completarea Anexei nr.1 la HCL nr.42/2021 privind modificarea și completarea anexei nr.1 la HCL nr.16/2021, privind modificarea și completarea anexei nr.1 la HCL nr.102/2019 privind însușirea proprietății private a Comunei Chiscani, județul Brăila

Luând act de :

- prevederile art .59 din Legea nr.24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, actualizată;

In conformitate cu prevederile art. 129, alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), din OUG nr. 57/2019- Codul Administrativ;

În temeiul art.364 coroborat cu art. 196 lit. “a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Consiliul Local al comunei Chiscani

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan, categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 750 mp , situat în sat .Chiscani, strada Ion Minulescu , Nr.20, T-87 ,P-553 , lot 8 (extindere intravilan) ,nr.CF 76457 , nr.cad.76457 , proprietate privată a comunei Chiscani, întocmit de expert evaluator ANEVAR, Androniu Cosmin, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre care face parte integrantă din aceasta.

RAPORT DE SPECIALITATE nr. 11814 / 23.09.2021

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului intravilan ,categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 750 m.p.real măsurat, situat în sat .Chiscani, strada Ion Minulescu , Nr.20, T-87 ,P-553 , lot 8 ,nr.CF 76457 , nr.cad.76457, comuna Chiscani, Județul Brăila, domeniul privat al comunei , către Vărgatu Nicușor - Constantin și Vărgatu Florentina , soți.

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 alin.(1),1652, 1657,1660, 1666 alin.(1), 1672,1673,1676, 1719, 1730 din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările și completările ulterioare;

Analizând :

- cererea doamnei Vărgatu Florentina, în calitate de concesionar al terenului situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, Județul Brăila, strada Ion Minulescu , Nr.20 , T-87 ,P-553 , lot 8(extindere intravilan) ,nr.CF 76457 , nr.cad.76457, înregistrată cu nr.8026 / 2021 prin care solicită cumpărarea terenului concesionat;

- Extrasul de carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 750 mp. situat în sat Chiscani, strada Ion Minulescu , Nr.20 , T-87 ,P-553 , lot 8 ,nr.CF 76457 , comuna Chiscani, Județul Brăila,

- raportul de evaluare nr. 2109200 /20.09.2021 pentru terenul intravilan în suprafață de 750 mp, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

- contractual de constituire a dreptului de suprafață aut.sub nr.1728/2019

- HCL nr.50/30.06.2021 privind completarea Anexei nr.1 la HCL nr.42/2021 privind modificarea și completarea anexei nr.1 la HCL nr.16/2021, privind modificarea și completarea anexei nr.1 la HCL nr.102/2019 privind însușirea proprietății private a Comunei Chiscani, județul Brăila

Doamna Vărgatu Florentina , nu figurează în evidențele fiscale cu debite .

Față de cele prezentate mai sus, proiectul de hotărâre întrunește toate criteriile de legalitate spre a fi aprobat.Astfel supunem spre analiză proiectul și adoptarea acestuia în forma inițiată.

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

PREȘEDINTE: POSPAI GEANINA – viceprimarul comunei Chiscani

MEMBRII: ENACHE MARCELA – secretar general UAT

TRANDAFIR LĂCRĂMIOARA -- inspector principal – compartiment financiar –contabil

MITU MIOARA – inspector principal – compartiment urbanis

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

LEONTE RAMONA NICOLETA – consilier juridic – compartiment juridic

BĂTRÂNU IULIANA EUGENIA - responsabilul cu evidența registrului agricol:

MEMBRII SUPLEANȚI: PIRPIRIU VALENTIN FLORIN – INSPECTOR COMPARTIMENT URBANISM

VRABIE SIMONA ANDY – INSPECTOR COMPARTIMENT FINANCIAR CONTABIL



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2109200/20.09.2021

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

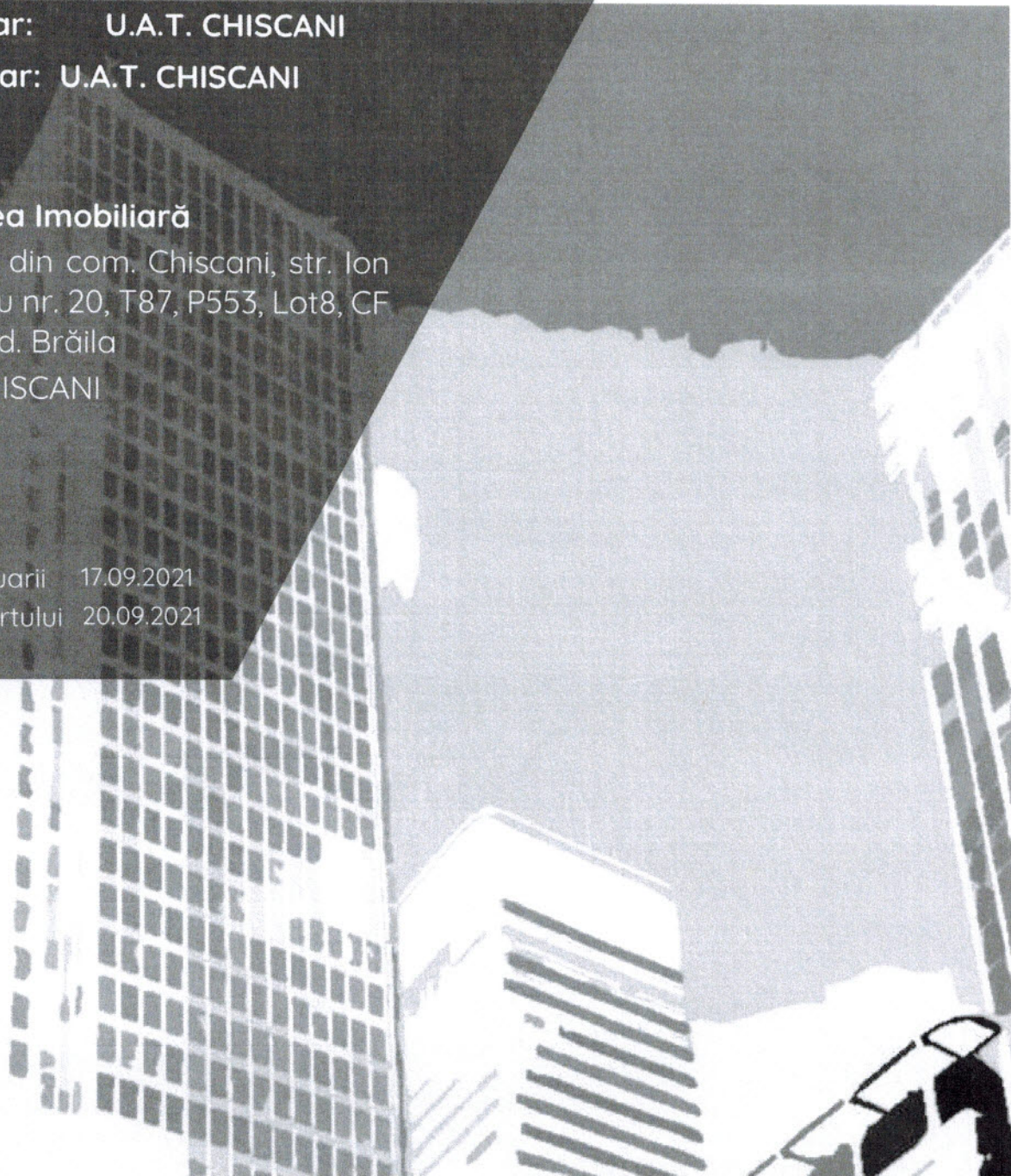
Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, str. Ion
Minulescu nr. 20, T87, P553, Lot8, CF
76457, jud. Brăila
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>	<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>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete 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>13</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>22</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>23</i>
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....</i>	<i>23</i>



5. CONCLUZII.....	24
5.1. Alegerea valorii finale.....	24
6. ANEXE.....	25
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	25
6.2. Calculele evaluării.....	28
6.3. Acte evaluării.....	30
6.4. Informații de piață.....	34
6.5. Amplasament.....	38
6.6. Foto.....	39



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, str. Ion Minulescu nr. 20, T87, P553, Lot8, CF 76457, jud. Brăila, 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):

29800 lei echivalent a 6030 euro (39,8 lei/mp echivalent a 8,04 euro/mp)

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

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76457 Chiscani

Nr. cerere 54510
Ziua 29
Luna 06
Anul 2021

Cod verificare
100105600935



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Chiscani, Str Ion Minulescu, Nr. 20, Jud. Braila, T87, P553, LOT8(extindere intravilan)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76457	750	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76457-C1	Loc. Chiscani, Str Ion Minulescu, Nr. 20, Jud. Braila, T87, P553, LOT8(extindere intravilan)	Nr. niveluri:1; An construire:2008; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp;
A1.2	76457-C2	Loc. Chiscani, Str Ion Minulescu, Nr. 20, Jud. Braila, T87, P553, LOT8(extindere intravilan)	Nr. niveluri:1; An construire:2008; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
91790 / 28/12/2018		
Act Notarial nr. 5894, din 28/12/2018 emis de Ralea Gheorghe;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VARGATU FLORENTINA 2) VARGATU NICUȘOR-CONSTANTIN, sotii	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VARGATU FLORENTINA 2) VARGATU NICUȘOR-CONSTANTIN, sotii	A1.2
63369 / 05/07/2019		
Act Administrativ nr. 121, din 21/12/2018 emis de PRIMARIA COM CHISCANI; Act Administrativ nr. 7412, din 02/07/2019 emis de PRIMARIA CHISCANI;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CHISCANI DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
86546 / 07/10/2019		
Act Notarial nr. contract de constituire a dreptului de superfi cie aut.sub nr.1728, din 03/10/2019 emis de BIN Petcu Simona Carmen;		
C4	Intabulare, drept de SUPERFICIE,pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 03.10.2019 1) VARGATU FLORENTINA 2) VARGATU NICUȘOR-CONSTANTIN	A1

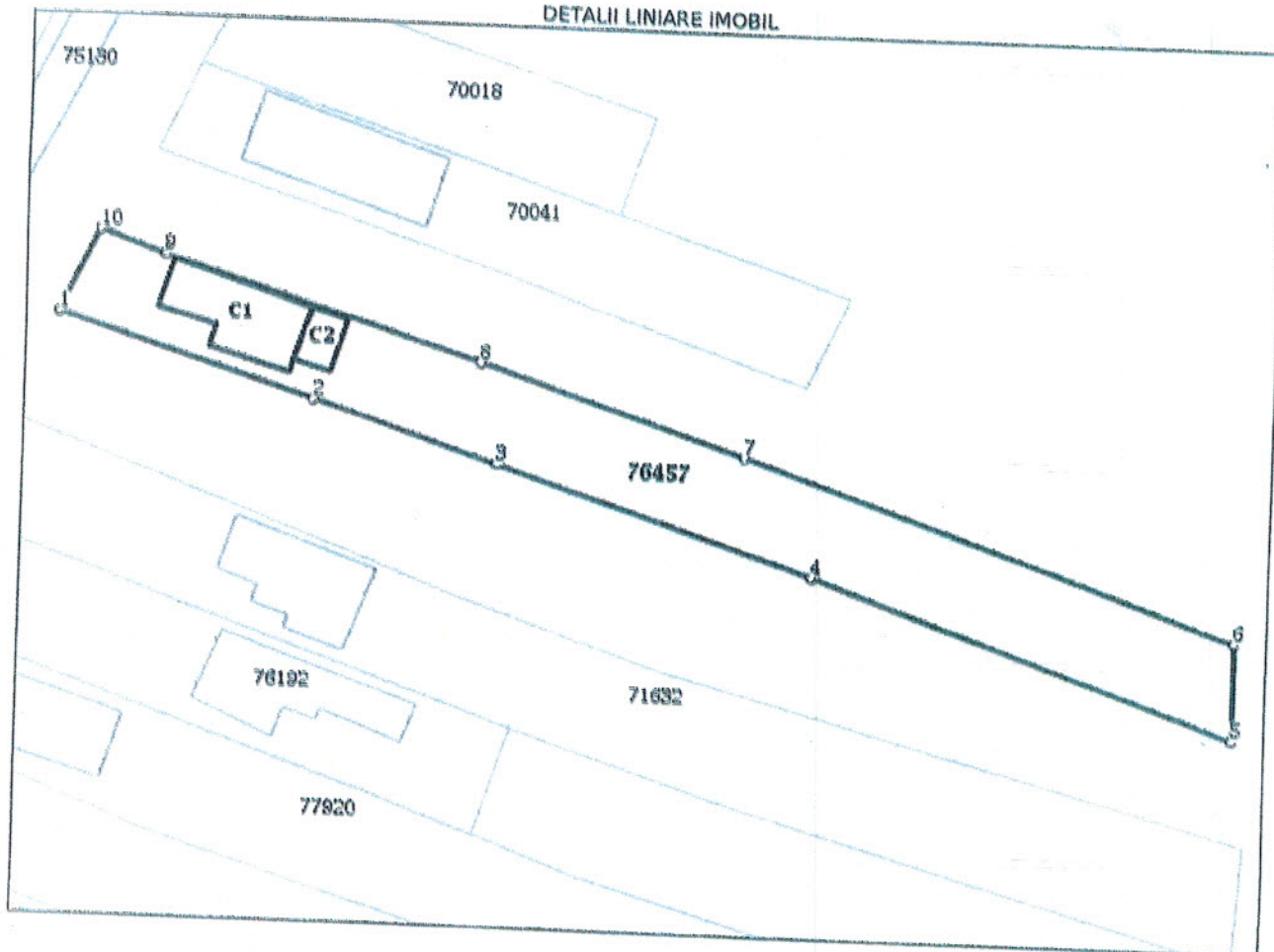
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76457	750	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	750	87	553 LOT8	-	extindere intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76457-C1	construcții de locuințe	60	Cu acte	An construire:2008; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp;
A1.2	76457-C2	construcții anexa	14	Cu acte	An construire:2008; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.018
2	3	15.949
3	4	27.63

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	36.969
5	6	7.996
6	7	43.033
7	8	23.117
8	9	27.22
9	10	5.701
10	1	7.573

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

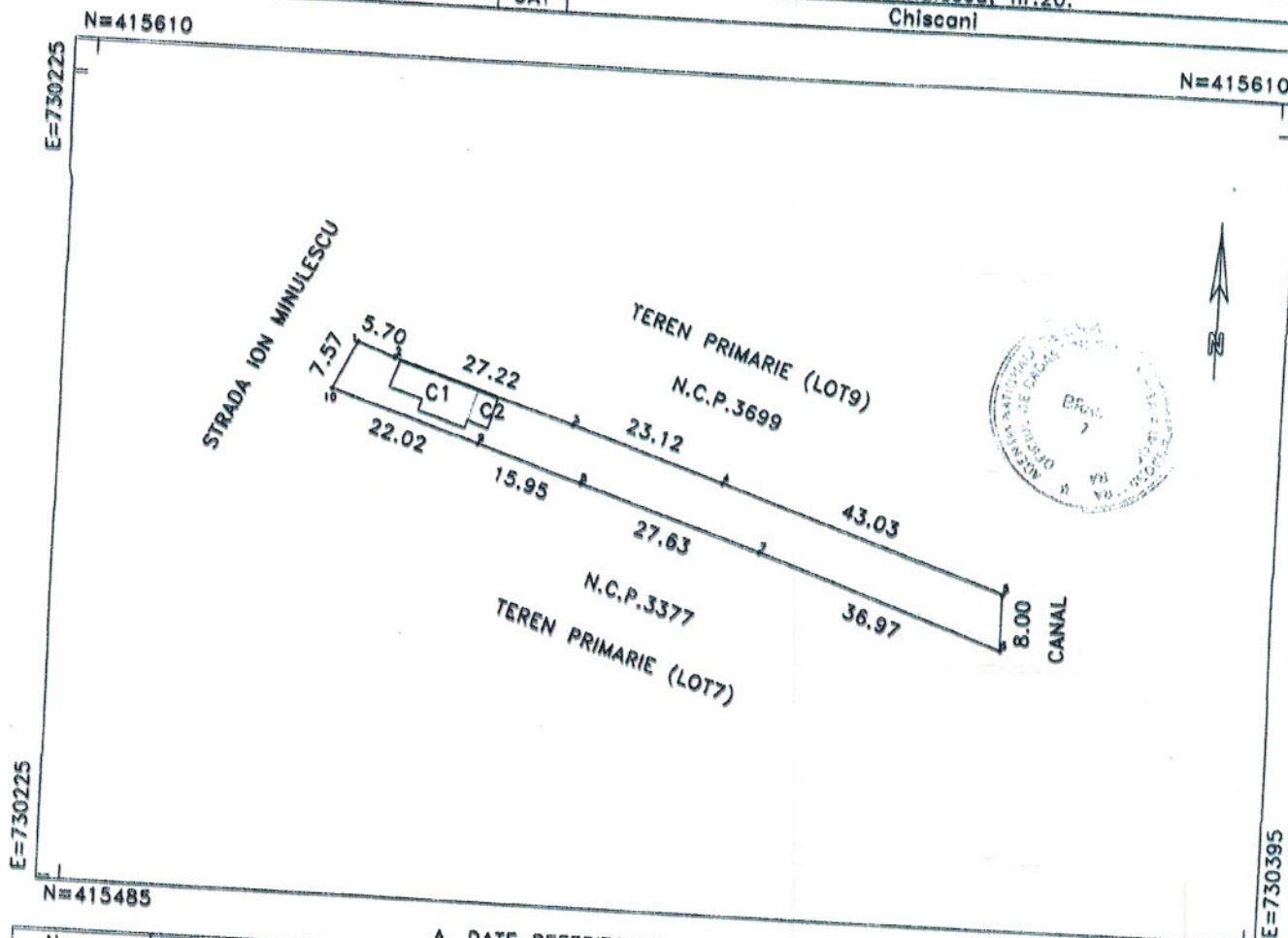
29/06/2021, 14:05

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

88933/13. DEC. 2010

Nr.cadastral 76158	Suprafata masurata(mp) 750	Adresa imobilului Loc. Chiscani, T87, P553 LOT8 (extindere intravilan) si strada Ion Minulescu, nr.20. Chiscani
Cartea Funciara nr. N=415610	UAT	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				Mentii	
Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)			
1	Cc	750			
TOTAL		750	Imprejmuit g. scandura (tronsoane hotar 1-4); g. sarma (tronsoane 4-5, 6-7) Imprejmuit gard zidarie (V); gard plasa (tronsoane hotar 7-10)		

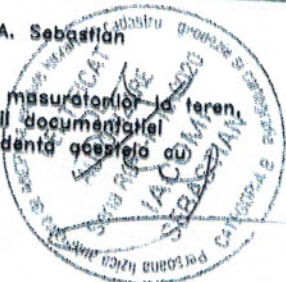
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				Mentii	
Cod.	Destinatia	Denumire	Suprafata construita la sol(mp)		
C1	CL	LOCUINTA	60		nivel parter; supr. desf.=60mp; edificata in 2008
C2	CA	ANEXA	14		nivel parter; supr. desf.=14mp; edificata in 2008
TOTAL			74		

Suprafata totala masurata=750mp
Suprafata din acte=750mp

Executanti: pfa IACOMI A. Sebastian

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral si publicitate imobiliara

ing. GEANGOS

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

14. DEC. 2010

30.06.2021

Secretar
Consiliul Local

Comuna Primar

Subeșemnota Vărgatu Florentina cu
domiciliul în Sot. Chiscani (Com. Chiscani)

jud. BR. Str. Ion Minulescu nr. 20 posesor
c.î.x.R. 653180 c.ș.ș.ș.ș. cu Vărgatu Hicșor-

- Constantin domiciliu în Sot. Chiscani Com.
Chiscani / Str. Ion Minulescu nr. 20 jud. Buzău

posesor al c.î.x.R. 679264 solicit a-mi
proba cumpărarea lotului în suprafața

de 750 m² situat în Sot. Chiscani Com.

Chiscani porcela Lot. 8

Solicitan să efectueze plotă în 4.

note

Data
30.06.2021

semnătura
Vărgatu
Vărgatu Florentina

D. lui Primar al Com. Chiscani