

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 28
Din 24.03.2022

Privind : aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Chiscani, strada Ion Minulescu, nr.36, comuna Chiscani, Județul Brăila, tarla 87, P-553, în favoarea domnului Fonta Gheorghe și doamnei Fonta Ana-Semiramida, soți, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 31.03.2022;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Chiscani, în calitate ;
- Raportul comun de specialitate al compartimentului impozite și taxe, compartimentului urbanism și compartimentului juridic ;
- Cererea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.14958 /2021, prin care se solicită schimbarea titularului asupra terenului în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia, conform contract de vânzare-cumpărare nr.6676/2020.
- Raportul de evaluare asupra terenului –intocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin ;
- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local nr.1 și 2;
- punctul 4.8. lit.a) și a punctului 3.2. lit.c) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90 /2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 30/2016;
- poziția nr.1 din anexa nr.1 la H.C.L.nr.71/30.09.2021 privind completarea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, însoțit prin HCL nr.102/2019.
- Prevederile art.693 și art.697 din Legea nr.287/2009 Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile 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;
- Prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit.”c”, alin.(6) lit. “b” art.354 alin (1) și (2) art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- În temeiul art.139 alin.(1) și (3) lit.g), coroborat cu art.196 alin.(1) lit.”a” din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Chiscani, str.Ion Minulescu, nr.36, comuna Chiscani, Județul Brăila, tarla 87, parcela 553, CF-77224, nr.cad.77224

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, pe o perioadă de 49 ani, asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, **în favoarea** domnului Fonta

Gheorghe și doamnei Fonta Ana-Semiramida, **soți**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora .

(2) Prețul suprafeței se stabilește în cuantum **1,79 lei/m.p./an** , respectiv **0,15 lei/m.p./ lună** , 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 (1) Beneficiarul dreptului de suprafață va plăti suma datorată lunar până la data de 25 ale lunii.

(2) Prețul suprafeței va fi indexat anual cu rata inflației, comunicată de organele abilitate în acest sens.

Art. 4 Se împuternicește domnul Cojea Busuioc Costică, primarul comunei Chiscani, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică .

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

Cojea Busuioc Costică

AVIZAT,

**Secretar general comună,
ENACHE MARCELA**

Nr. 4218/24.03.2022

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Chiscani, strada Ion Minulescu, nr.36, comuna Chiscani , Județul Brăila, tarla 87, P-553, în favoarea domnului Fonta Gheorghe și doamnei Fonta Ana-Semiramida, soți, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

Având în vedere:

- Raportul comun de specialitate comun al compartimentului impozite și taxe, compartimentului urbanism și compartimentului juridic
- analizând cererea domnului Fonta Gheorghe , prin care se solicită schimbarea titularului asupra terenului în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia, conform contract de vânzare-cumpărare nr.6676/2020.
- terenul care face obiectul proiectului de hotărâre a fost atribuit în folosință gratuită în baza legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală conform HCL nr.74/30. octombrie.2003
- Raportul de evaluare asupra terenului –întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin ;
- punctul 4.8. lit.a) și a punctului 3.2. lit.c) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90 /2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 30/2016;

Vă rog să analizați proiectul de hotărâre în forma inițiată.

PRIMAR,

EC.COJEA BUSUIOC COSTICĂ



Nr. 4219/24.03.2022

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Chiscani, strada Ion Minulescu, nr.36, comuna Chiscani , Județul Brăila, tarla 87, P-553, în favoarea domnului Fonta Gheorghe și doamnei Fonta Ana-Semiramida, soți, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

- prin cererea nr.14958/2021 , domnul Fonta Gheorghe , solicită schimbarea titularului asupra terenului în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia, conform contract de vânzare-cumpărare nr.6676/2020.

- terenul sus menționat a fost atribuit în folosință gratuită în baza legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală ,conform HCL nr.74/30. octombrie.2003

Terenul aferent construcției C1, figurează , în prezent, în proprietatea comunei Chiscani , domeniul privat și poate fi atribuit, conform art.693, art.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 aceluia teren, asupra căruia superficiarul 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”.

”Art.697 1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

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

- punctul 4.8. lit.a) și a punctului 3.2. lit.c) din 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;

- *Prin excepție, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, destinate construirii, se poate constitui dreptul de suprafață fără licitație publică, în următoarele situații:*

- *pct.4.8 a) proprietarilor construcțiilor edificate cu respectarea disciplinei în construcții, pe terenuri aflate în domeniul privat al comunei Chiscani. ”*

"3.2. Pot face obiectul unor contracte de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros următoarele categorii de terenuri din domeniul privat :

c) Terenuri atribuite în folosință gratuită în condițiile legii, pe care sunt edificate construcții. "

Analizând raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR, Androniu Cosmin Iulian, valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață anual a terenului în suprafață de 500 m.p.situat în sat Chiscani, str.Ion Minulescu, nr.36 , comuna Chiscani, Județul Brăila, T-87, P-553 este de 1,79 lei/mp/an, 0,15 lei/mp/lună

În urma verificărilor efectuate în evidențele instituției noastre, domnul Fonta Gheorghe nu figurează cu restanțe, având taxele și impozitele plătite la zi.

Ținând cont de prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit."c",alin.(6) lit. "b" art.354 alin (1)și (2) art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Supunem spre analiză Consiliului Local al comunei Chiscani Proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 500 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Chiscani, strada Ion Minulescu, nr.36, comuna Chiscani , Județul Brăila, tarla 87, P-553, în favoarea domnului Fonta Gheorghe și doamnei Fonta Ana-Semiramida, soți, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora. Considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate pentru a fi supus aprobării.

Secretar general comună
Enache Marcela



Compartiment impozite și taxe locale,
Vrabie Simona Andy



Compartiment urbanism,
Mitu Mioara
Pirpiriu Valentin





*Auexa nr. 1 de
HEL nr.*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2203102/10.03.2022

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

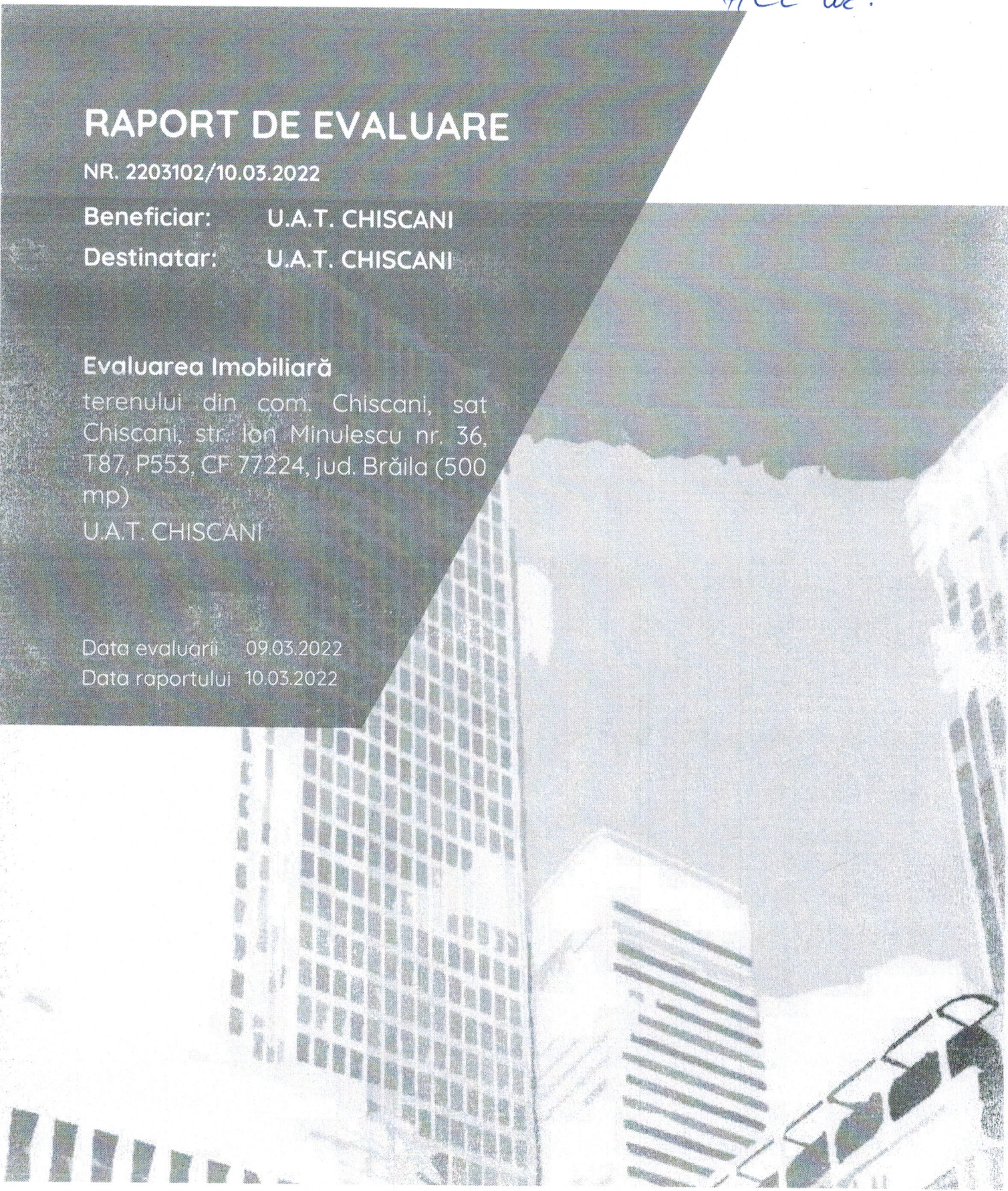
Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, sat
Chiscani, str. Ion Minulescu nr. 36,
T87, P553, CF 77224, jud. Brăila (500
mp)

U.A.T. CHISCANI

Data evaluării: 09.03.2022

Data raportului: 10.03.2022





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

· Declarație de conformitate.....	2
1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....	5
2. CONSIDERATII GENERALE.....	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....	6
2.3. Beneficiar.....	6
2.4. Data estimării valorii.....	6
2.5. Inspekția proprietății.....	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative.....	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....	8
2.8. Declararea conformității cu SEV.....	9
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....	9
2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....	10
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....	11
3. PREZENTAREA DATELOR.....	12
3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse).....	12
3.2. Identificarea activelor.....	12
3.3. Descrierea zonei de amplasare.....	13
3.4. Descrierea amplasamentului.....	14
3.5. Descrierea construcției.....	14
3.6. Studiul pieței.....	14
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	21
4.1. Cea mai bună utilizare.....	21
4.2. Valoarea terenului.....	23
4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață.....	23
4.4. Calificarea evaluatorilor.....	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.....	36
6.5. Amplasament.....	39
6.6. Foto.....	40



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din com. Chiscani, sat Chiscani, str. Ion Minulescu nr. 36, T87, P553, CF 77224, jud. Brăila (500 mp), aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 09.03.2022

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9492 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

15000 lei echivalent a 3000 euro (30 lei/mp echivalent a 6 euro/mp)

Suprafața este de 500 mp

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață anual este de:

895 lei echivalent a 181 euro (1,79 lei/mp echivalent a 0,36 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață lunar este de:

75 lei echivalent a 15 euro (0,15 lei/mp echivalent a 0,03 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



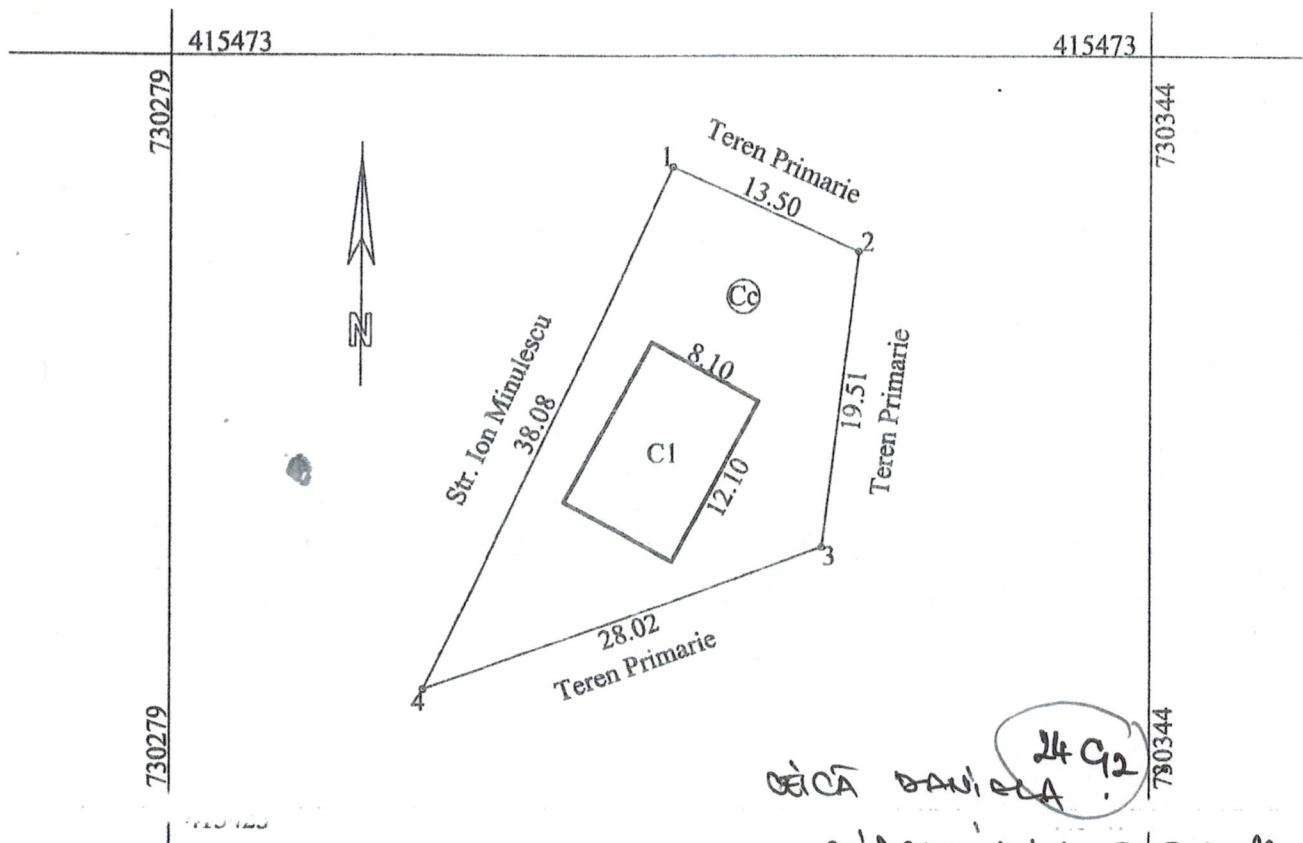
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Alexe nr. 2.

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500	Intravilan Chiscani ,str. Ion Minulescu nr.36 (T87, P553)

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CHISCANI



24 C12
DEICA DANIELA

CHISCANI VOL. 91 P. 2. 23.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	500	Imprejmuire cu gard nematerializat: 1-2-3-4; lemn: 4-1.
TOTAL		500	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	Locuinta	98	Parter. Suprafata desfasurata=98mp
TOTAL		98	
Suprafata totala masurata a imobilului = 500mp			
Suprafata din act = 500mp			
Executant: SC IEDIDIA SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 04.02.2020		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI	