

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. *52 din 15.05.2023*

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 1.000 m.p., situat în sat Vărsătura , strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 ,lot 104 , CF 70093, identificat cadastral sub nr.2389, domeniul privat al comunei , către Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca) , soți, proprietari ai construcției de pe acest teren

Consiliul Local al comunei Chiscani întrunit în ședință ordinară în data de 22.05.2023;

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 domnilor Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca) , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în sat Vărsătura , strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 ,lot 104 , CF 70093, identificat cadastral sub nr.2389 , înregistrată cu nr.1370 / 2023
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 m.p., P – 8, lot.104 , nr. CF 70093,nr.CF vechi1322, nr.cad.2389,sat Vărsătura, comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2305120/ 12.05.2023 pentru terenul intravilan în suprafață de 18 mp,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția 28 din Anexa nr.1 la HCL nr.35/31.03.2023 privind aprobarea completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însușit prin HCL nr.102/2019;

Luând act de :

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

În 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 folosință curți construcții , în suprafață de 1000 mp , situat în sat Vărsătura , strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 ,lot 104 , CF 70093, identificat cadastral sub nr.2389, domeniul privat al comunei , **către Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca Maria-Adelina) , soți**, proprietari ai construcției de pe acest teren , 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., situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 , lot.104, CF 70093, (nr.CF vechi 1322), identificat cadastral sub nr.2389, către Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca Maria-Adelina) , soți, proprietari ai construcției de pe acest teren

(2) Terenul mai sus menționat este înscris în Cartea Funciară a comunei Chiscani având numărul CF 70093, nr.cadastral 2389 și este identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Art.3. (1) Prețul aprobat de către Consiliul Local Chiscani pentru vânzarea terenului menționat la art.2 este de 108.000 lei, echivalent a 22.000 euro, (108 lei/m.p. echivalent a 22 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 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 22.000 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 22.000 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.

INIȚIATOR,

PRIMAR,

Ec.COJEA BUSUIOC COSTICĂ



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL COMUNĂ,

ENACHE MARCELA





Auexa 1 la H.C.L. nr.
din 22.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2305120/12.05.2023

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, sat
Vărsătura, str. Zambilelor nr. 34,
CF70093, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

Data evaluării 11.05.2023

Data raportului 12.05.2023

SECRERAN.



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>8</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>14</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>20</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>20</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.....	33
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. Zambilelor nr. 34, CF70093, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 11.05.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9221 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

108000 lei echivalent a 22000 euro (108 lei/mp echivalent a 22 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



REFERAT DE APROBARE

nr. 6924/15.05.2023

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 1.000 m.p., situat în sat Vărsătura , strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 ,lot 104 , CF 70093, identificat cadastral sub nr.2389, domeniul privat al comunei , către Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca) , soți, proprietari ai construcției de pe acest teren

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 si completările ulterioare;

Analizând :

- 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 domnilor Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca) , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în sat Vărsătura , strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 ,lot 104 , CF 70093, identificat cadastral sub nr.2389 , înregistrată cu nr.1370 / 2023
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 m.p., P – 8, lot.104 , nr. CF 70093,nr.CF vechi1322, nr.cad.2389,sat Vărsătura, comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2305120/ 12.05.2023 pentru terenul intravilan în suprafață de 18 mp,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția 28 din Anexa nr.1 la HCL nr.35/31.03.2023 privind aprobarea completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însușit prin HCL nr.102/2019;

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

PRIMAR,

ec.COJEA BUSU OC COSTICĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

WA-6927 / 15.05.2023

La proiectul de hotarare privind: aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 1.000 m.p., situat în sat Vărsătura , strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 ,lot 104 , CF 70093, identificat cadastral sub nr.2389, domeniul privat al comunei , către Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca) , soți, proprietari ai construcției 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, 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;

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 si completările ulterioare;

Analizând :

- cererea domnilor Șerban Georgian și Șerban Maria-Adelina(fostă Ilinca Maria-Adelina) , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în sat Vărsătura , strada Zambilelor, Nr.34, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 8 ,lot. 104 , CF 70093, identificat cadastral sub nr.2389 , înregistrată cu nr.1370 / 2023

- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 m.p., P – 8, lot.104 , nr. CF 70093,nr.CF vechi1322, nr.cad.2389,sat Vărsătura, comuna Chiscani, Județul Brăila,

- raportul de evaluare nr. 2305120/ 12.05.2023 pentru terenul intravilan în suprafață de 18 mp,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

-poziția 28 din Anexa nr.1 la HCL nr.35/31.03.2023 privind aprobarea completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însușit prin HCL nr.102/2019;

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 co-munei Chiscani

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

LEONTE RAMONA NICOLETA – consilier juridic – compartiment juridic

BĂTRĂNU IULIANA EUGENIA - responsabilul cu evidența registrului agricol:

MEMBRII SUPLEANȚI: PIRPIRIU VALENTIN FLORIN – INSPECTOR COMPARTIMENT UR-BANISM

VRABIE SIMONA ANDY – INSPECTOR COMPARTIMENT FINANCIAR CONTABI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70093 Chiscani

Nr. cerere	5763
Ziua	27
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100126911947



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1322

Adresa: Loc. Varsatura, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2389	1.000	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 2389-C1	Loc. Varsatura, Jud. Braila	conf CF hartie: 73,14 mp
A1.2	CAD: 2389-C2	Loc. Varsatura, Jud. Braila	conf CF hartie: garaj in supraf de 21,07 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
17871 / 26/09/2005			
Contract De Concesiune nr. 173 din 1993 emis de Consiliul Local Chiscani;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) COMUNA CHISCANI		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1322)		
63494 / 14/09/2017			
Act Notarial nr. 4239, din 14/09/2017 emis de Ralea Sorin Dan;			
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2		A1.1
	1) SERBAN GEORGIAN		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2		A1.2
	1) SERBAN GEORGIAN		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2		A1.1
	1) ILINCA MARIA-ADELINA		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2		A1.2
	1) ILINCA MARIA-ADELINA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
21378 / 27/03/2018			
Act Notarial nr. 382, din 19/03/2018 emis de Petcu Simona Carmen;			
C10	Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 19.03.2018, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2		A1
	1) SERBAN GEORGIAN		
C11	Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 19.03.2018, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2		A1
	1) ILINCA MARIA-ADELINA		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 2389	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.000	-	8 lot 104	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 2389-C1	construcții de locuințe	73	Cu acte	conf CF hartie: 73,14 mp
A1.2	CAD: 2389-C2	construcții anexa	21	Cu acte	conf CF hartie: garaj in supraf de 21,07 mp

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,

27/01/2023, 10:52



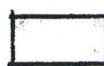
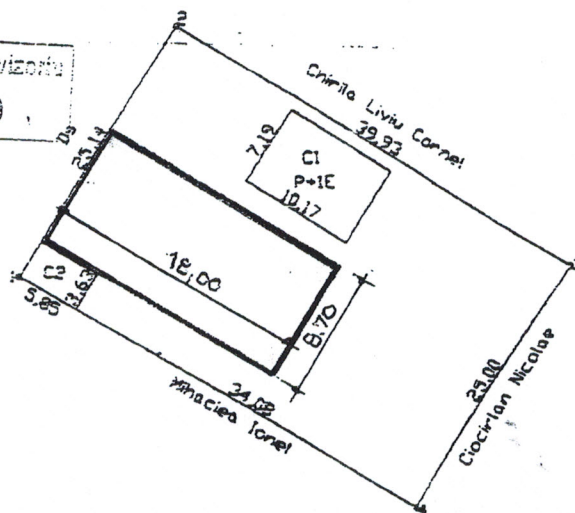
PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:500

Local: Braile
 Terenul admin.: Chiscani
 Cat. SRUTA: 42708
 Cat. intrav. extrav.: 4
 Localitate: Com. Chiscani, sat
 Parcela: parcela 3. Lot 104
 Cadastrel:

OFICIUL DE CADASTRU
 SI PUBLICITATE IMOBILIA
 BRAILA
 Nr. Inreg. 8120 data 22
 VERIFICAT SI ACCEPTAT
 Inspector Ing. GELU GORUN
 CONSILIER

Nr. cadastral provizoriu
 2389



CONSTRUCTIE PROPUA Sc. 156.60 mp

JUDETUL BRAILA
 PRIMĂRIA COMUNEI CHISCANI
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 127 28.12.18
 Arhitect

ORDINUL ARHITECȚILOR
 DIN ROMANIA
 784
 Mihaela
 PASCU
 Arhitect
 cu drept de semnătură

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA				Beneficiar: SERBAN GEORGIAN ILINCA MARIA-ADELINA SAT VARSATURA, COM. CHISCANI, P.2.	Proiect nr. LOT 104
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: CONSTRUIRE GARAJ	Faza: D.T.A.C.
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU				
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU		Data: OCT 2018	Titlu planșă: PLAN DELIMITARE IMOBIL	Planșă nr.
DESINAT	br.arh. PETROU EUGEN				