

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL**

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.65 din 14.07.2023

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosință curți construcții , în suprafață de 916 m.p.real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor , Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, parcela 1-4, lot.12, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

Consiliul Local al comunei Chiscani întrunit în ședință ordinară în data de 20.07.2023;

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 ;
- cererea doamnei Ionescu Daniela-Gabriela , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat, situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor, Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, P-1-4 , Lot 12, CF nr.70387, identificat cadastral cu nr. 115 , înregistrată cu nr.8922 / 2023; contractual de constituire a dreptului de suprafață autenticat sub nr.565/2023
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 916 m.p.,real masurat P-1-4 Lot 12, CF nr.70387 , comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2306292/ 29.06.2023 pentru terenul intravilan în suprafață de 916 mp,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția 21 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, însoțit prin HCL nr.102/2019;

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),alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), art.354, art.355,art.363 alin.(6) din OUG nr. 57/2019- Codul Administrativ;

În temeiul art.364 alin.(1) coroborat cu art. 196 alin.1 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 916 mp real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor, Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, P-1-4, Lot 12, CF nr.70387, identificat cadastral cu nr. 115, 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 916 mp real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor, Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, P-1-4, Lot 12, CF nr.70387, identificat cadastral cu nr. 115, către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

(2) Terenul mai sus menționat este înscris în Cartea Funciară a comunei Chiscani având numărul cadastral 70387 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 100.000 lei, echivalent a 20.200 euro, (109 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 integrală, 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 20.200 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, 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 20.200 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.

INITIATOR
PRIMAR
COJEA BUSUIOC COSTICĂ

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL COMUNA,
ENACHE MARCELA

Nr. 9713 / 13.07.2023

REFERAT DE APROBARE

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 916 m.p.real masurat, situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor, Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, P-1-4 , Lot 12, CF nr.70387, identificat cadastral cu nr. 115 , domeniul privat al comunei , către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate 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 :

- cererea doamnei Ionescu Daniela-Gabriela , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în sat Vărsătura, strada zambilelor, Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 1-4 , Lot 12, CF 70387, înregistrată cu nr.8922 / 2023

- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 916 m.p.real masurat, P- 1-4 Lot 12, CF 70387 , comuna Chiscani, Județul Brăila,

- raportul de evaluare nr. 2306292/ 2023 pentru terenul intravilan în suprafață de 916 mp, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

-poziția 21 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 dezbatere si aprobare Consiliului Local al comunei Chiscani , proiectul de hotarare in forma prezentata.

PRIMAR,

ec.COJEA BUCUIOC COSTICĂ

Nr. 9714 / 13.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 916 m.p.real masurat, situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor, Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, P-1-4 , Lot 12, CF nr.70387, identificat cadastral cu nr. 115 , domeniul privat al comunei , către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate 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, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Potrivit art. 364 (1) Cod Administrativ, prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Ținând cont de :

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

Analizând :

- cererea doamnei Ionescu Daniela-Gabriela , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat situat în sat Vărsătura, strada Zambilelor, Nr.3, comuna Chiscani, județul Brăila, P – 1-4 , Lot 12, CF 70387, înregistrată cu nr.8922 / 2023
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 916 m.p.real masurat, P- 1-4 Lot 12, CF 70387 , comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2306292/ 29.06.2023 pentru terenul intravilan în suprafață de 916 mp, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția 21 din Anexa nr.1 la HCL nr.71/30.09.2021 privind aprobarea completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit prin HCL nr.102/2019;

Proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

Se propune vânzarea cu respectarea dreptului de preempțiune pentru domnii, Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela - Gabriela, a terenului aferent construcțiilor în suprafață totală de 916 mp, teren situat în P- 1-4 , Lot 12, CF 70387 , comuna Chiscani, Județul Brăila, aparținând domeniului privat al comunei Chiscani.

Prețul s-a stabilit prin raportare la prevederile art. 363 , alin. (6) Cod Administrativ, conform valorii de inventar (65.187), astfel Raportul de evaluare a indicat un preț mai mare.
In 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.

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

BĂTRÂNU IULIANA EUGENIA - responsabilul cu evidența registrului agricol:

MEMBRII SUPLEANȚI: PIRPIRIU VALENTIN FLORIN – inspector comp.urbanism

VRABIE SIMONA ANDY – insp.birou impozite si taxe



*Anexa nr.1 la H.C.L. nr.
din 20.07.2023*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2306292/29.06.2023

Client: **U.A.T. CHISCANI**

Destinatar: **U.A.T. CHISCANI**

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Vărsătura, str. Zambilelor nr. 3, P1-
4, lot12, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

Data evaluării 28.06.2023

Data raportului 29.06.2023



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>Declarația 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. 3, P1-4, lot12, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatorul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 28.06.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9630 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

100000 lei echivalent a 20200 euro (109 lei/mp echivalent a 22 euro/mp)

Suprafața este de 916 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. 70387 Chiscani

Nr. cerere	27347
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131902629



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:48/Varsatura

Adresa: Loc. Varsatura, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 115	916	916,30 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: 115-C1	Loc. Varsatura, Jud. Braila	C1 - locuinta cu regim de inaltime P+E in supraf de 178,95 mp
A1.2	CAD: 115-C2	Loc. Varsatura, Jud. Braila	C2 - gara in supraf de 24,35 mp
A1.3	CAD: 115-C3	Loc. Varsatura, Jud. Braila	C3 - 42,70 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referinta
7962 / 05/10/2001			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut 2528 din, din 11/09/2001 emis de BNP Ciutacu Lenuta;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) COMUNA CHISCANI	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 48/Varsatura)			
40607 / 06/06/2018			
Act Notarial nr. 1695, din 05/06/2018 emis de Pana-Ivan Elena Adelina;			
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) IONESCU DRAGOS-VIOREL 2) IONESCU DANIELA-GABRIELA, soti	A1.1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) IONESCU DRAGOS-VIOREL 2) IONESCU DANIELA-GABRIELA, soti	A1.2
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) IONESCU DRAGOS-VIOREL 2) IONESCU DANIELA-GABRIELA, soti	A1.3
B14	odata cu ipoteca de sub C4 se noteaza si interdictie de instrainare	1) UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini			Referinta
40607 / 06/06/2018			
Act Notarial nr. 1695, din 05/06/2018 emis de Pana-Ivan Elena Adelina;			
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:427645 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului	1) UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: asupra construcțiilor și asupra dreptului de suprafață		
27347 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 565, din 12/04/2023 emis de Petcu Simona Carmen;		
C8	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 49 de ani	A1
1) IONESCU DRAGOȘ-VIOREL		
2) IONESCU DANIELA-GABRIELA, - soti		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 115	916	916,30 mp

* 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 construcții	DA	916	-	1-4 lot 12	-	916,30 mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 115-C1	construcții de locuințe	179	Cu acte	C1 - locuința cu regim de înălțime P+E în supraf de 178,95 mp
A1.2	CAD: 115-C2	construcții anexa	24	Cu acte	C2 - garaj în supraf de 24,35 mp
A1.3	CAD: 115-C3	construcții anexa	43	Cu acte	C3 - 42,70 mp

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 315 RON, -Chitanța externă nr.366842/12-04-2023 în suma de 240, Chitanța externă nr. 366843/12-04-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,

26-04-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

MIRELA JALBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)