

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 18 din 19.02.2021

Privind : aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1000 m.p.real măsurat, situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, Județul Brăila, strada Tineretului , Nr.16, P-1, lot 6,CF 73898 către doamna Aonicesei Marioara.

**Consiliul Local al comunei Chiscani întrunit în ședință ordinară în data de 26.02.2021;
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
- raportul de specialitate al compartimentului impozite și taxe ;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Chiscani cu caracter

consultativ 1,2 ;

- cererea doamnei Aonicesei Marioara în calitate de concesionar al terenului situat în sat Chiscani, str.Tineretului ,nr.16 ,P1, lot.6 , înregistrată cu nr.14159/ 2020 prin care solicită cumpărarea terenului concesionat;

- Extrasul de carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 mp, real măsurat situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, Județul Brăila, str.Tineretului , Nr.16, P-1, lot 6,CF 73898

- raportul de evaluare nr. 2102181/2021 pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 mp, real măsurat întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

- HCL nr.101/2020 privind modificarea și completarea Anexei nr.1 la H.C.L nr.32/2020 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 în suprafață de 1000 mp,real măsurat, situat pe strada Tineretului , Nr.16 ,P- 1, lot 6, sat Chiscani,comuna Chiscani, nr.cadastral 73898, 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.

Art. 2 (1) Se aprobă vânzarea terenului intravilan în suprafață de 1000 m.p.,real măsurat situat în sat sat Chiscani, comuna Chiscani, Județul Brăila, strada Tineretului , Nr.16, P-1, lot 6,CF 73898 către doamna Aonicesei Marioara.

(2) Terenul mai sus menționat este înscris în Cartea Funciară a comunei Chiscani având numărul cadastral 73898 și este identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Art.3. (1) Prețul aprobat de catre Consiliul Local Chiscani pentru vanzarea terenului mentionat la art.1 este de 58400 lei, echivalent a 11990 euro, (58,4 lei/m.p. echivalent a 11,99 euro/m.p.)conform raport de evaluare intocmit 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 oficial comunicat de B.N.R. în ziua 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.1 din prezenta hotărâre, după achitarea integrală a sumei de 11990 euro calculat în lei la cursul oficial comunicat de B.N.R. în ziua plății.

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 30 de zile de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local Chiscani.

Art.6. După achitarea integrală a sumei de 11990 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 nominalizati și se comunică Instituției Prefectului Județului Brăila în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

INIȚIATOR,

PRIMAR

COJEA BUSUIOC COSTICĂ

AVIZAT,

**SECRETAR GENERAL COMUNĂ
ENACHE MARCELA**

Nr. 2421 / 19.02.2021

REFERAT DE APROBARE

Privind : aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1000 m.p.real măsurat, situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, Județul Brăila, strada Tineretului , Nr.16, P-1, lot 6,CF 73898 către doamna Aonicesei Marioara.

Analizând :

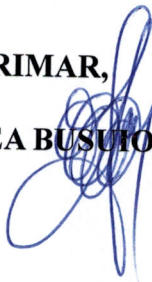
- cererea doamnei Aonicesei Marioara în calitate de concesionar al terenului situat în sat Chiscani, str.Tineretului ,nr.16 ,P1, lot.6 , înregistrată cu nr.14159/ 2020 prin care solicită cumpărarea terenului concesionat;
- Extrasul de carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 mp, real măsurat situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, Județul Brăila, strada Tineretului, Nr.16, P-1, lot 6
- raportul de evaluare nr. 2102181/2021 pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 mp, real măsurat întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- HCL nr.101/2020 privind modificarea și completarea Anexei nr.1 la H.C.L nr.32/2020 privind modificarea și completarea anexei nr.1 la HCL nr.102/2019 privind însușirea proprietății private a Comunei Chiscani,județul Brăila.

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

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

PRIMAR,

ec.COJEA BUSUTOI COSTICĂ



Nr. 2422 / 19.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere cererea doamnei Aonicesei Marioara , înregistrată cu nr.141159/ 2020 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 1000 m.p. real măsurat ,situat în localitatea Chiscani, str.Tineretului ,nr.16, p-1,lot.6, concesionat de către aceasta de la Comuna Chiscani pe care se află construcții proprietatea acestuia .

- Extrasul de carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 m.p.real măsurat
- raportul de evaluare nr.2102181 /2021 pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 mp, real măsurat întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

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;

Doamna Aonicesei Marioara 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 supun spre analiză proiectul și adoptarea acestuia în forma inițiată.

COMPARTIMENT IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE

Inspector,
Vrabie Simona Andy



7.12.2020
Suo Ezechie 11
Consiliul Local Chiscani

Comuna Chiscani
Judetul Braila 14159
Inregistrat la Nr. 825 Luna 12 Ziua 07



Domnule Primar,

Subsemnata Anicesei Maria Daria domiciliata in Braila, com. Chiscani, str. Timeretului, nr. 16. va rog - a-mi aproba cumpararea terenului concesionat cu contract de concesiune nr 5442/30.XI. 2004, drept de concesiune dobândit prin contractul de vânzare cumparare 5314/30.11.2004 aferent constructiei din str. Timeretului, nr 16, com. Chiscani, jud. Braila in suprafata de 1000 m² / ~~1000~~ / Categoria de folosinta curti constructii cu nr. cadastral 73898 parcela 1 lot 6. Mentionez ca de la ~~constr~~ constructie pe teren proprietati personale.

Va rog a-mi aproba plata esalonata a contravaloii acestuia in decursul unui an calendaristic in patru tronsoane egale.

Atasaz urmatoarele copii documente:

- C.I. - 0746.576.402.
- act vanzare cumparare
- contract concesiune.
- extras carte funciara

Va multumesc

7.12.2020

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între subsemnații:.....

CIUDIN NELU și CIUDIN TUDORIȚA, soți, cu domiciliul în Mun. Brăila, Str. Constantin Nottara nr. 4Bis, Bl. 29, Sc. 1, Ap. 6, Jud. Brăila, în calitate de vânzători și **AONICESEI MARIOARA**, necăsătorită, cu domiciliul în Satul Chișcani, Com. Chișcani, Jud. Brăila, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare:.....

Subsemnații, **CIUDIN NELU și CIUDIN TUDORIȚA**, declarăm că vindem numitei **AONICESEI MARIOARA**, dreptul de proprietate asupra construcției notată pe planul de situație cu litera C4 - grajd situată în **intravilanul Satului Chișcani, Com. Chișcani, Jud. Brăila, parcela 1, lot 6**, executată din chirpici, acoperită cu carton (construcțiile notate cu literele C1, C2 și C3 pe planul de situație, nefiind finalizate s-au degradat datorită intemperiilor, în consecință acestea autodemolându-se). Totodată, se transmit cumpărătorului pe toată durata existenței construcției, întregi drepturile de concesiune asupra terenului în suprafață totală conform actelor de 1000 m.p. (unamie) - real măsurată de 999,48 m.p. (nouăsutenuăzecișinouă virgulăpatruzecișiopt) pe care se află construcția descrisă mai sus, în condițiile stabilite în contractul de concesiune nr. 5442/30.11.2004 încheiat cu Consiliul Local Chișcani, Jud. Brăila. Întreg imobilul are număr cadastral provizoriu 351 și este înscris în Cartea funciară cu caracter nedefinitiv a Loc. Chișcani nr. 153/N și se învecinează cu Dumitraș Aurel la nord, Conducă termoficare la est, Dobrinu Corneliu la sud și Uliță la vest, așa cum rezultă pe planul de situație menționat mai sus.....

Ceea ce se vinde a fost dobândit de vânzători prin cumpărare în timpul căsătoriei, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2379/23.08.2000 de Biroul Notarului Public Ralea Gheorghe, cu sediul în Mun. Brăila, Bd. Al.I.Cuza nr. 42, Jud. Brăila, dreptul de concesiune asupra terenului fiind atribuit conform contractului de concesiune nr. 5442/30.11.2004 încheiat cu Consiliul Local Chișcani, Jud. Brăila.....

Prețul acestei vânzări este de **50.000.000 lei (cincizecimilioanelei)**, primit integral de la cumpărător astăzi data autentificării prezentului contract de când acesta intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra imobilului ce se vinde.....

Imobilul ce se vinde nu este scos din circuitul civil și nu este grevat de sarcini așa cum rezultă din Extrasul de carte funciara nr. 5957 din data de 30.11.2004 emis de Biroul de carte funciara - Judecatoria Brăila, Jud. Brăila, noi, vânzatorii, garantând pentru orice evicțiune totală sau parțială conf. art. 1336 și 1337 Cod civil.....

Noi, **CIUDIN NELU și CIUDIN TUDORIȚA**, declarăm pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de art. 292 din Codul penal, că nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești nici un litigiu cu privire la imobilul descris mai sus. Totodată, declarăm că până la data de azi, data autentificării prezentului contract, acest imobil nu a fost grevat de vreun fel de sarcini și servituți (nu a fost ipotecat) și înțelegem să răspundem material în cazul apariției unor grevări și servituți - evicțiuni totale sau parțiale facute de noi, până la încheierea contractului de vânzare cumpărare.....

Eu, **AONICESEI MARIOARA**, declar că am cumpărat imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în prezentul contract, am cunoștință de situația faptică și juridică a acestuia și fac această dobândire fără nici o altă formalitate, înțelegând să cumpăr pe riscul meu.....

Noi, părțile contractante arătăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 1303 cod civil referitoare la seriozitatea pretului și ale Legii 87/1994 privind combaterea evaziunii



propria noastră răspundere că prețul indicat în act este prețul real al acestei vânzări.
Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract au fost suportate de cumpărător.....

Noi, părțile contractante declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord drept pentru care semnăm mai jos și consimțim la autentificarea lui.....

Noi părțile, declarăm că ne obligăm să depunem toate diligențele necesare în vederea înscrierii dreptului de proprietate asupra bunului imobil ce a făcut obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare, la Biroul de Carte Funciară - Judecătoria Brăila.....

Redactat, editat și autentificat la Biroul Notarului Public Ralea Gheorghe, astăzi data autentificării în 5 exemplare, din care 3 exemplare s-au eliberat părților.....

VÂNZĂTORI,

[Signature]

CUMPĂRĂTOR,

[Signature]



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
RALEA GHEORGHE
BRĂILA, BD. AL. I. CUZA NR.42

Nr. înreg. 1027 / 30.11.2004

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5314
Anul 2004 luna noiembrie ziua 30

În fata mea – RALEA GHEORGHE - notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. CIUDIN NELU și CIUDIN TUDORIȚA, soți, cu domiciliul în Mun. Brăila, Str. Constantin Nottara nr. 4Bis, Bl. 29, Sc. 1, Ap. 6, Jud. Brăila, identificați cu CI seria XR nr. 143304/2003 elib. de Poliția Brăila, CNP 1601231090070 și respectiv CI seria XR nr. 060477/2001 elib. de Poliția Brăila, CNP 2600225090026;

2. AONICESEI MARIOARA, necăsătorită, cu domiciliul în Satul Chișcani, Com. Chișcani, Jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 137835/2003 elib. de Poliția Brăila, CNP 2650621090047;

care au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele sale.

În temeiul art. 8 lit. B și art. 65 din Legea 36/1995 - SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS-.....

S-a taxat cu lei 1.500.000 lei conf. chit. nr. 5314 / 2004.....

S-a perceput onorariu de lei 2.082.500 cf. chit. nr. 44 / 2004.....

S-a anulat timbru judiciar de lei 30.000 pe primul exemplar al înscrisului.....

NOTAR PUBLIC,
RALEA GHEORGHE

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
Nr. 119 / 10.01.2005

(valabilă pentru construcțiile de locuit
în mediul rural)

Let 6

CONTRACT DE CONCESIUNE

Încheiat astăzi 10.01.2005 între

CONCENDENT : Consiliul local Chiscani reprezentat de d-l Craciun Gh. Ion
- primar și d-na Bogzeanu Aneta - secretar, având statutul de persoană juridică cu
sediul în com. Chiscani, jud. Brăila;

Și

CONCESIONAR : AONICESEI MARIOARA (CNP 2650621090047)
având statutul de persoană fizică cu sediul în : Com. Chiscani, Jud. Brăila
posesoare a C. sura XR / 134835 / 10.10.2003

În temeiul legii nr. 50/ 1991 și a p.v. privind adjudecarea licitației din data de
28.01.1993 se încheie prezentul contract de concesiune. (preluat prin contra
tul de vânzare - cumpărare nr. 534/30. XI. 2004)

1. **OBIECTUL CONTRACTULUI** îl constituie preluarea în concesiune al
terenului situat în comuna Chiscani în suprafață de 999,48 m.p. conform
schitei anexate.

Terenul se pune prin p.v. de predare - primire la dispoziția concesionarului
AONICESEI MARIOARA în vederea realizării unei construcții reprezentând
locuință în condițiile prevăzute de organizator și în conformitate cu oferta făcută ce a
stat la baza adjudecării licitației.

2. **DURATA EXECUTIEI** este de 24 luni de la data începerii lucrărilor.
Lucrările pot începe cel mai târziu după 12 luni de la adjudecare.

3. **PRETUL CONCESIUNII** este de 26 lei / mp / an care a fost stabilit
prin oferta concesionarului la licitația publică din data de 28.01.1993
având la baza p.v. de adjudecare al concesiunii.

Prețul concesiunii va fi indexat anual de concendent cu rata inflației și se va
achita anual. Neplata în termen a taxei de concesiune se va penaliza cu 5% ptr.
fiecare zi întârziere într-un interval de 30 de zile. Depășirea acestui interval atrage
după sine rezilierea contractului.

4. **DURATA CONCESIUNII** : Concesionarea terenului se face pe durata
existenței construcției.

5. **ÎNCETAREA CONCESIUNII**: Concesiunea încetează în următoarele cazuri:

- Nerespectarea condițiilor impuse de organizator, prin certificatul de urbanism și instrucțiunile pentru ofertanți privind destinația construcției;
- Neplata taxei de concesiune, depășirea termenului contractual cu mai mult de 30 de zile;
- Neînceperea lucrărilor în maximum 12 luni de la încheierea contractului;

În aceste cazuri concesionarul are obligația de a preda terenul în starea în care l-a primit, conform p.v. fără plata vreunei despăgubiri pe cheltuiala proprie.

Rezilierea contractului de către concendent în vederea restituirii terenului pentru realizarea unor obiective de interes public al autorităților publice locale. În această situație despăgubirile ce se vor acorda vor fi stabilite la nivelul sumei calculate la prețul concesiunii, reducându-se perioada cât a fost utilizat terenul de către concesionar.

6. **ALTE PREVEDERI** . Datele și termenele din contract pot fi decalate în cazul în care intervin probleme de forță majoră (orice eveniment intervenit independent de voința părților) ce vor fi aduse la cunoștință împreună cu actele justificative de partea contractantă în termen de 10 zile de la producerea acestora.

7. **OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**:

CONCENDENT

- Să pună la dispoziția concesionarului terenul liber de orice sarcini pe perioada cât durează concesiunea;
- Să urmărească prin împuterniciți mersul lucrărilor, respectarea termenelor stabilite prin contract;

CONCESIONAR

- Să respecte întocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației precum și celor prevăzute în certificatul de urbanism al instrucțiilor pentru ofertanți.
- Să respecte prevederile legale privind executarea construcțiilor, contractul de concesiune neputând înlocui autorizația de construcție sau acordurile și avizele necesare;

- Să achite sumele cuvenite concendentului la termenele fixate în contract.

8. **CLAUZE SPECIALE** : se nominalizează la perfectarea contractului.

- Drepturile de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru realizarea căreia el a fost concesionat;
- Recuperarea cheltuielilor pentru construcții autorizate de Consiliul local Chiscani în cazul rezilierii contractului conf. pct.5 din prezentul contract ținând cont de prețurile existente la momentul respectiv.
- Rata inflației va fi considerată cea de creștere a salariului mediu pe economie.

9. **DISPOZIȚII FINALE**

Pe toată perioada concesiunii părțile contractante nu vor interveni în executarea contractului, iar în situații de forță majoră sau elaborarea unui act normativ care să reglementeze o altă situație juridică a terenului se va proceda conf. legislației în vigoare.

Litigiile de orice fel care nu s-au conciliat pe cale amiabilă se vor soluționa prin instanța de judecată.

Modificarea contractului se va face cu acordul ambelor părți prin act adițional care completează contractul inițial.

Face parte integrantă din prezentul contract :

- Schița terenului cuprinzând date de identificare ;
- Oferta concesionarului;
- Instrucțiunile pentru ofertanți ale licitației;
- Copia procesului – verbal de adjudecare și procesul verbal de predare – primire teren.

Contractul de concesiune privind terenul din sat. Cliscean, com. Cliscean Identificat prin schița anexată, s-a încheiat în 2 (două) exemplare câte unul pentru fiecare parte .



CONCENDENT,

PRIMAR,

SECRETAR,

Craciun Gh. Ion

Bogzeanu Aneta

CONCESIONAR,



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2102181/18.02.2021

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, str.
Tineretului nr. 16, P1, Lot 6, CF 73898,
jud. Brăila

U.A.T. CHISCANI

Data evaluării 17.02.2021

Data raportului 18.02.2021



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>Declaraarea 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>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>31</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>31</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>32</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>33</i>
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....</i>	<i>33</i>



5. CONCLUZII.....	34
5.1. Alegerea valorii finale.....	34
6. ANEXE.....	35
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	35
6.2. Calculele evaluării.....	38
6.3. Acte evaluării.....	40
6.4. Informații de piață.....	45
6.5. Amplasament.....	49
6.6. Foto.....	50



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, str. Tineretului nr. 16, P1, Lot 6, CF 73898, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 17.02.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8170 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

58400 lei echivalent a 11990 euro (58,4 lei/mp echivalent a 11,99 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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73898 Chiscani

Nr. cerere	90116
Ziua	26
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare
100090334517



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:153
Nr. cadastral vechi:351

Adresa: Loc. Chiscani, Str Tineretului, Nr. 16, Jud. Braila, P1,lot 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73898	1.000	Teren împrejmuit; limite partial materializate

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.5	73898-C5	Loc. Chiscani, Str Tineretului, Nr. 16, Jud. Braila, P1,lot 6	Nr. niveluri:1; An construire:2020; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6262 / 04/10/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 2379, din 23/08/2000 emis de BNP RALEA GHEORGHE (contract de concesiune nr 148 din 12.07.1993 CL CHISCANI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA CHISCANI	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 153)	
45715 / 30/07/2020		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr.8490, din 28/07/2020 emis de COMUNA CHISCANI; Act Administrativ nr. adeverinta nr.8485, din 28/07/2020 emis de COMUNA CHISCANI;		
B7	se modifica inscrierile din foaia A, in sensul ca adresa actuala a imobilului este Str Tineretului, Nr. 16 si se noteaza inscrierea constructiei C5-locuinta	A1, A1.5
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.5
	1) AONICESEI MARIOARA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
572 / 13/01/2005			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 5314, din 30/11/2004 emis de BNP RALEA GHEORGHE (contract deconcesiune nr 5442/2004 CL CHISCANI);			
C1	se noteaza dreptul de concesiune asupra terenului pe durata existentei constructiilor		A1
	1) AONICESEI MARIOARA		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 153)		

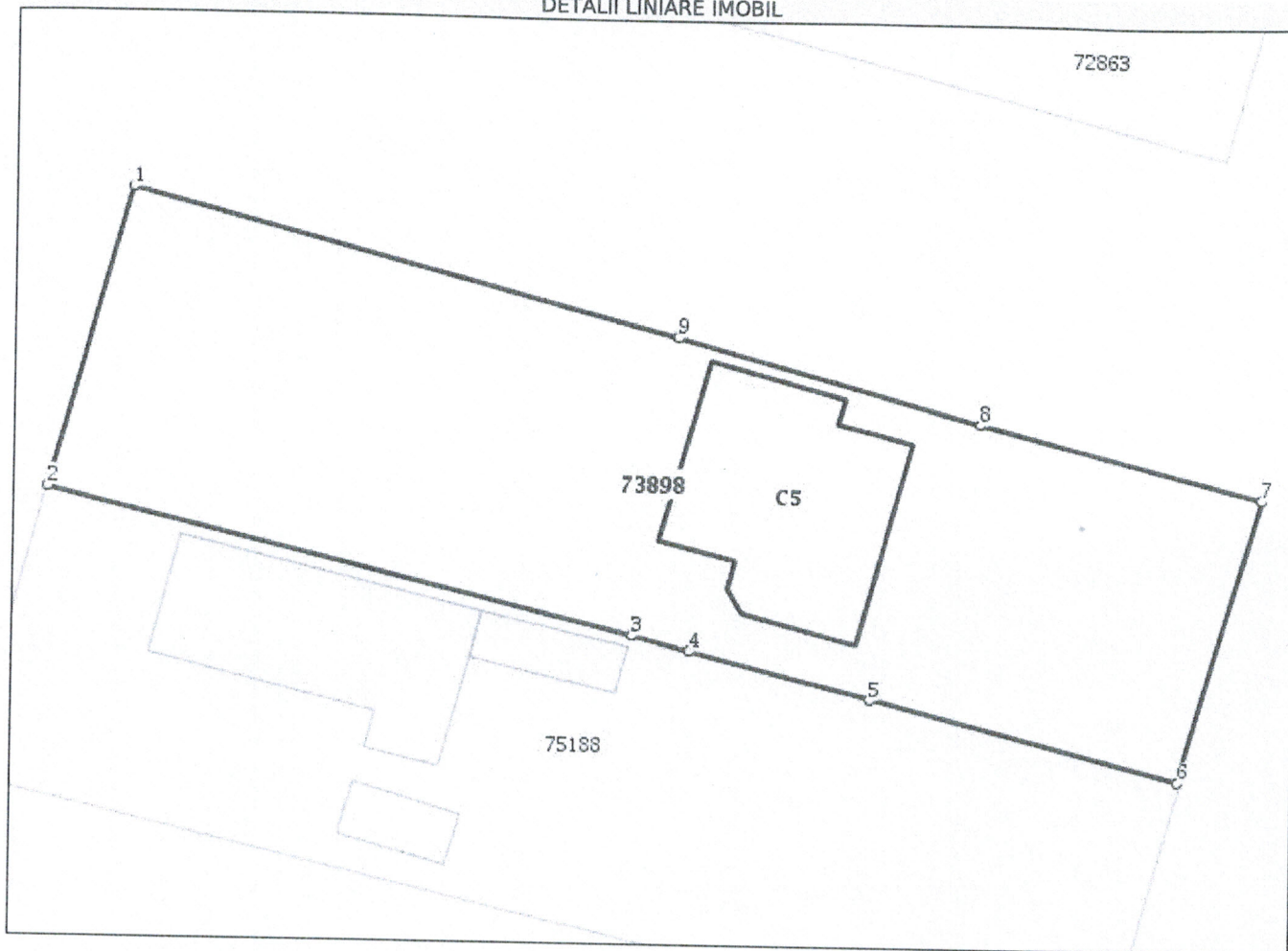
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73898	1.000	limite partial materializate

* 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	-	1lot6	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	73898-C1	construcții de locuințe	149	Cu acte	148,19 locuința în stadiu de fundație
A1.2	73898-C2	construcții de locuințe	73	Cu acte	locuința nefinalizată
A1.3	73898-C3	construcții anexa	60	Cu acte	magazie și beci
A1.4	73898-C4	construcții anexa	34	Cu acte	grajd
A1.5	73898-C5	construcții de locuințe	129	Cu acte	An construire:2020; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp;

Lungime Segmente**1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	16.415
2	3	32.113
3	4	3.186
4	5	9.98
5	6	16.963
6	7	15.846
7	8	15.422
8	9	16.796
9	1	30.009

** 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.

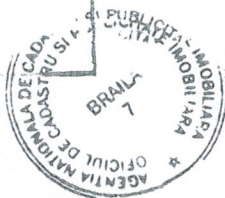
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

26/11/2020, 13:52

ISTRATE VALENTINA
CONSILIER

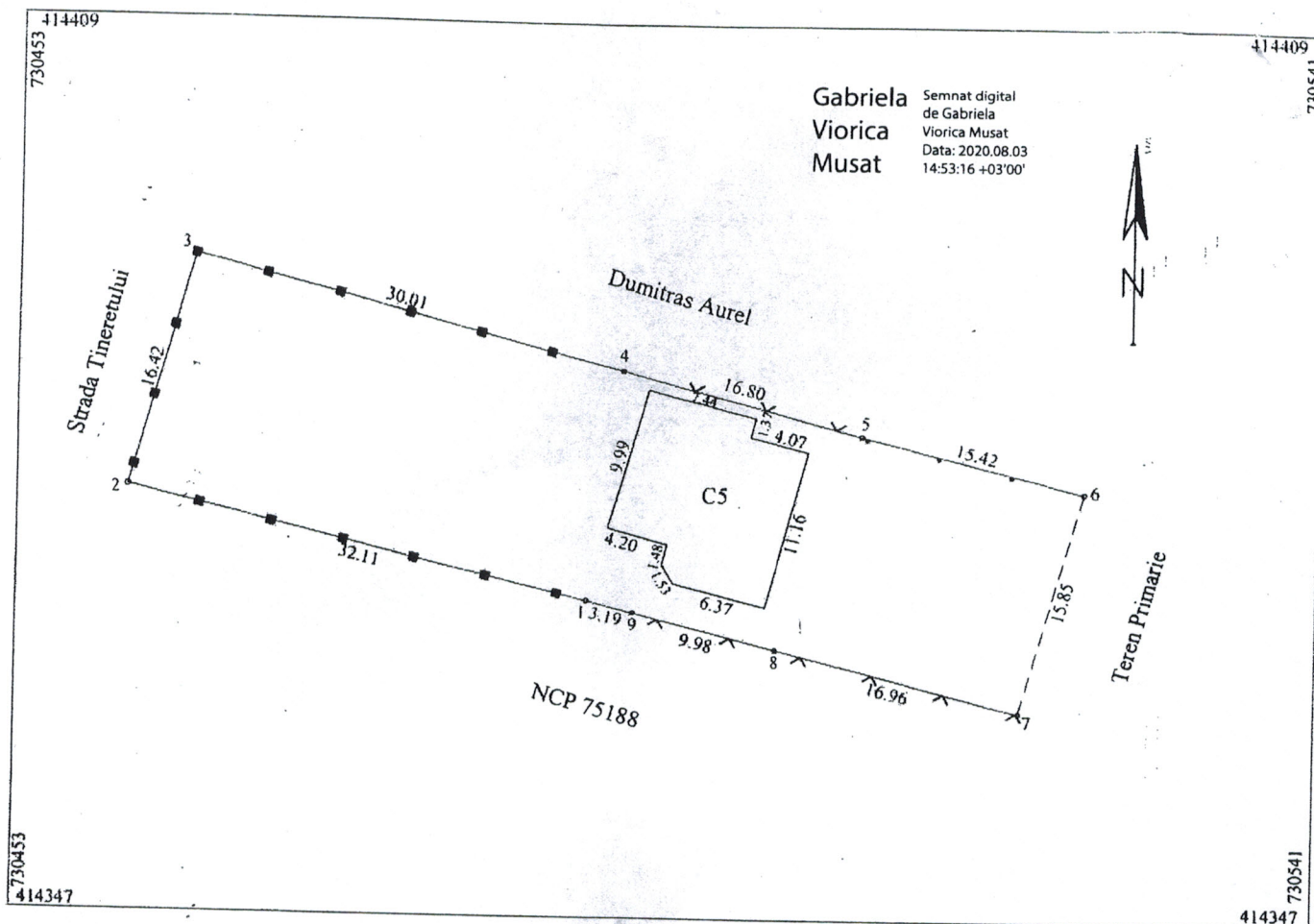


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

45715/30.07.2020

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
351	1000	intravilan sat Chiscani, Parcela 1 lot 6-strada Tineretului nr 16
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
73898	Chiscani	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1000	Imprejmuire cu gard tabla pct 2-3-4, gard plasa pct 4-5, gard lemn pct 5-6, nematerializat pct 6-7, gard plasa pct 7-8-9-1, gard tabla pct 1-2
Total		1000	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C5	CL	129	Locuinta, parter, cu suprafata desfasurata de 129mp edificata in anul 2005
Total		129	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1000mp			
Suprafata construita la sol = 1000mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Metin COSMIN Autorizatia seria BO-B-J nr 0882 Autorizatia seria BO-B-A nr 0706 Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale corespondenta acestora cu realitatea terenului		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data	