

HOTĂRÂREA nr.28 din 31.03.2022

Privind : aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 100 m.p.,real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, cvartal 8, P-462,lot 3 în favoarea SC BRAITERM IMPEX SRL prin asociat și administrator Stoian Maria, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea SC BRAITERM IMPEX SRL.

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 si taxe, compartimentului urbanism și compartimentului juridic ;
- Cererea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.1696 /2022, prin care se solicită constituirea dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 100 m.p.,real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, teren pe care se află amplasată construcția C1- spatiu comercial , proprietatea , SC BRAITERM IMPEX SRL , conform contract de vanzare-cumpărare nr.5020/2002.
- CONTRACT VANZARE -CUMPĂRARE NR.5020/2002 ; Certificat de mostenitor nr.84/01.07.2019 de urma def.Stoian Marin
- 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 inchirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor apartinand domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila,aprobat prin HCL 30/2016;
- pozitia nr.89 din anexa nr.1 la H.C.L.nr.71/30.09.2021 privind completarea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, însușit 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 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat , cvartal 8, parcela 462, lot 3, comuna Chiscani, Județul Brăila, CF-75915, nr.cad.75915- C1

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 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, în favoarea SC BRAITERM IMPEX SRL, prin asociat și administrator Stoian Maria, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea SC BRAITERM IMPEX SRL.

(2) Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Chiscani, prețul superficiei la suma de 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 superficie, 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 superficie va plăti suma datorată lunar până la data de 25 ale lunii.

(2) Prețul superficiei 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 superficie 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 superficiei.

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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

POSPAI GEANINA



Contrasemnează

Secretar general,

Enache Marcela



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

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

Anexa nr. 1 LA HCC nr. 28/31.03.2022

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2203103/10.03.2022

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

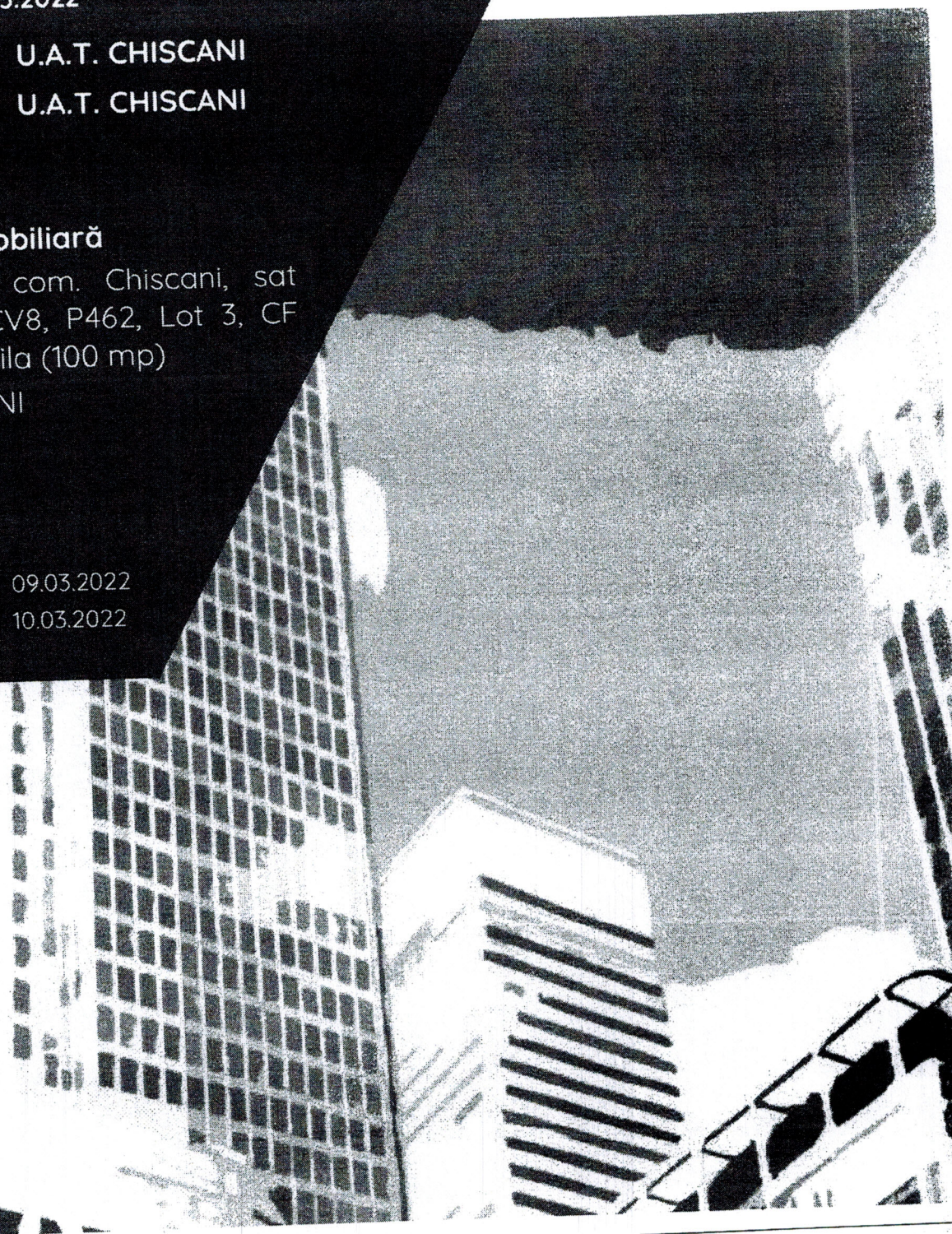
Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, sat
Lacu Sărat, CV8, P462, Lot 3, CF
75915, jud. Brăila (100 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

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>8</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>23</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>25</i>



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 terenului din com. Chiscani, sat Lacu Sărat, CV8, P462, Lot 3, CF 75915, jud. Brăila (100 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):

10000 lei echivalent a 2000 euro (94 lei/mp echivalent a 19 euro/mp)

Suprafața este de 100 mp

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață anual este de:

561 lei echivalent a 113 euro (5,61 lei/mp echivalent a 1,13 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață lunar este de:

47 lei echivalent a 9 euro (0,47 lei/mp echivalent a 0,09 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



Avexa nr. 2 la HCL nr. 28/31.03.2022

ONCC
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRAILA
Nr. înreg. 3188 data 11 MAY 2007
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT:
Inspector,
Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie
BRAILA
Ing. DOMNICA MATINCA
Inspector de specialitate



PLAN DE DELIMITARE

Judetul : BRAILA
Teritoriul adm. : CHISCANI
Cod SIRUTA : 42708-3
Adresa : Com CHISCANI, sat Lacu Sarat, Cvartal 8, parcela 462.
Nr. cadastral : 81

