

HOTĂRÂREA NR. 9
Din 26.01.2023

Privind : aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 733 m.p.,real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila,situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, CV. 8, P 462, Lot.2, către SC ESPA AUTOMATIC SRL , prin asociat unic și administrator Mureș Laurențiu Constantin, proprietar al construcțiilor situate pe acest teren

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 26.01.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei, în calitate de inițiator;
 - raportul comun de specialitate al biroului financiar – contabil, impozite și taxe, compartimentul urbanism și compartimentul juridic;
 - avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Chiscani cu caracter consultativ 1,2 ;
 - cererea domnului Mureș Laurențiu Constantin, în calitate de administrator al SC ESPA AUTOMATIC S.R.L., înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.15838/2022, prin care solicită constituirea unui drept de superficie, cu titlu oneros;
 - contractul de vânzare – cumpărare nr.4626/2022 emis de Varga Vasile Constantin;
 - raportul de evaluare nr.2300161/2023 pentru terenul intravilan în suprafață de 733 mp,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
 - punctul 4.8. lit.a) și punctul 3.2. lit.b) 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 nr.30/2016;
 - poziția nr.88 din anexa nr.1 la HCL nr.135/2022 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, însușit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;
 - 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan, categoria de folosinta curți construcții , în suprafață de 733 mp , situat în sat Lacu Sărat, strada Principală, Nr.39A,cv.8, P 462, lot 2 , CF nr.75914, identificat cadastral cu nr. 75914 , comuna Chiscani, Județul Brăila.

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, pe o perioadă de 49 ani, asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 733 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, către SC ESPA AUTOMATIC SRL, prin administrator Mureș Laurențiu Constantin, proprietar al construcțiilor situate pe acest teren

(2) Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Chiscani prețul suprafeței la suma de 6,85 lei/m.p./an, respectiv 0,57 lei/m.p./lună, conform raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 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. 4 (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 instituțiile abilitate în acest sens, conform legii.

Art. 5 Se împuternicește domnul Cojea Busuioc Costică, primarul comunei Chiscani să semneze actul autentic privind constituirea suprafeței.

Art.6 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.7 Odată cu prezenta, își încetează aplicabilitatea HCL nr.45/2019;

Art. 8 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Chiscani, prin compartimentele de specialitate, iar secretarul general al comunei o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ION DANIELA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ENACHE MARCELA



ANEXA NR.1 LA HCL NR
kin 26.01.2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2300161/16.01.2023

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, sat
Lacu Sărat, CV8, P462, Lot 2, str.
Principală nr. 39A, CF 75915, jud.
Brăila

U.A.T. CHISCANI

Suprafața teren: 733 mp

Data evaluării: 12.01.2023

Data raportului: 16.01.2023



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 Națională 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>9</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 (Etapete 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>20</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>20</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>22</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>22</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>24</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	24
5. CONCLUZII.....	25
5.1. Alegerea valorii finale.....	25
6. ANEXE.....	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	26
6.2. Calculele evaluării.....	29
6.3. Acte evaluării.....	32
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 2, str. Principală nr. 39A, CF 75915, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 12.01.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9328 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

74000 lei echivalent a 15000 euro (99 lei/mp echivalent a 20 euro/mp)

Suprafața este de 733 mp

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață anual este de:

5021 lei echivalent a 1018 euro (6,85 lei/mp echivalent a 1,39 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață lunar este de:

418 lei echivalent a 85 euro (0,57 lei/mp echivalent a 0,12 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





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din com. Chiscani, sat Lacu Sărat, CV8, P462, Lot 2, str. Principală nr. 39A, CF 75915, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **U.A.T. CHISCANI.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

UAT Chiscani, cu sediul în com. Chiscani, jud. Brăila.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 12.01.2023.

Data elaborării raportului este 16.01.2023.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății s-a făcut în data de **12.01.2023**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

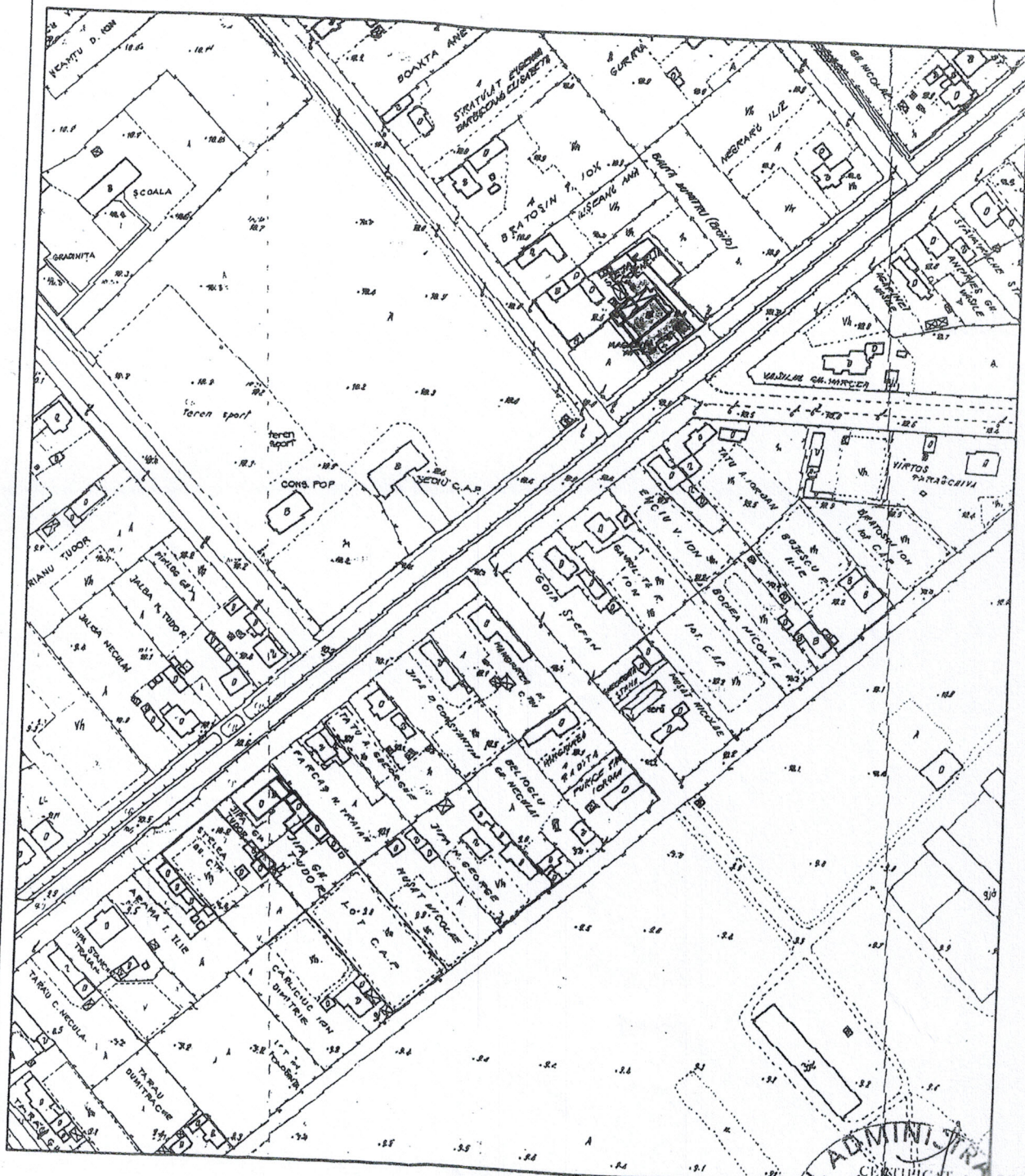
ANETA NA. 2 LA HCL-NA. 5
MIN 20.01.2022

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Nr. inreg. *Ph 72* BRAILA data 20. IUL. 200

VERIFICAT SI RECEPTIONAT

Consilier



MINISTERUL ADMINISTRATIEI INTERIORE
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria nr. 4
Categorie
1
SC IPOCOM
SC TOPOCOM
ONCCB