

Romania
Judetul Buzau
Consiliul local Balta Alba

HOTARARE

privind aprobarea constituirii unui drept de uz si servitute in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti pentru suprafata de 1500 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, nr. cadastral 21403, pentru o perioada de 1 an, cu posibilitatea prelungirii contractului, cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp o singura data, prin act aditional, pentru obiectivul-Careu reparatie sonda 15, Balta Alba, proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Consiliul Local Balta Alba, intrunit in sedinta ordinara in data de 30.04.2020;

Având în vedere:

- adresa nr. 2442/09.04.2020, a SC AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti ;
- raportul de specialitate, nr.2117/22.04.2020, intocmit de compartimentul achizitii publice, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, judetul Buzau ;
- referat de aprobare al primarului comunei Balta Alba avand nr.2118/22.04.2020
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Balta Alba cu nr.73,74,75/30.04.2020 ;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Sora Ioana, avand nr.2116/22.04.2020;

In conformitate cu prevederile:

-Legii 123/2012 Legea energiei electrice si gazelor naturale, art. 108-113, coroborate cu prevederile HG. nr. 1240/2012 ;

- art. 621, art. 622, art. 749, art.751, art.752, art.753, art.755, art.758, din Codul Civil;
- art.108, lit.e si art.129 (2), lit.c, alin.(6), lit.b, din OUG.nr.57/2019, privind codul administrativ;

In temeiul prevederilor art.139(3), lit.g si ale art.196, alin.1, lit.a din OUG.nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE :

Art. 1. Se aproba constituirea unui drept de uz si servitute in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL, cu sediul in Ploiesti Judetul Prahova, telefon 0244-512361, fax 0244-512373, inregistrata la Oficiul Registrului comertului de pe langa Tribunalul Prahova cu nr. J29/858/2004, CIF RO 16354101, IBAN . RO26 BRDE 450S V79003134500 deschis la Banca BRD Ploiesti.asupra unui teren in suprafata de 1500 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, nr. cadastral 21403, pentru o perioada de 1 an, cu posibilitatea prelungirii contractului, cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp o singura data prin act aditional, pentru realizarea obiectivului- Careu reparatie sonda 15, Balta Alba, proprietatea privata a Comunei Balta Alba identificat conform anexei nr. 1 parte integranta din prezenta hotarire ,

Art. 2. Dreptul de uz si servitute se acorda pe o perioada de un an, cu posibilitatea prelungirii contractului, cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp o singura data prin act aditional, in vederea realizarii obiectivului "- Careu reparatie sonda 15, Balta Alba ", in baza unui Contract de uz si servitute de trecere, prezentat in anexa 2 parte integranta din prezenta hotarire .

Art. 3. In scopul acordarii, unei indemnizatii si despagubiri juste, aferenta exercitarii dreptului de uz si servitute, se aproba modelul conventiei cadru, prezentant in anexa 3, parte integranta din prezenta hotarire.

Art. 4. Mandateaza pe dl. Primar Marin Ionel - ca in calitate de reprezentant legal al Comunei Balta Alba, judetul Buzau, sa semneze Contractul de uz si servitute si Conventia cadru

Art. 5. Prin grija Secretarului general al UAT, prezenta hotarire se comunica tuturor celor interesati in scris si Institutiei Prefectului Judetul Buzau in vederea exercitarii controlului de legalitate.



Presedinte de sedinta,

Feraru Marian



Contrasemneaza Secretar general UAT.
Balan Constantin

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Secretary, Balan Constantin.

Nr.25
Balta Alba, 30.04.2020

Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul local al comunei Balta Alba in sedinta ordinara din data de 30.04.2020, cu respectarea prevederilor art.139 din OUG.nr.57/2019, cu un numar de 11 voturi pentru -0 voturi impotriva si -0 abtineri, din numarul total de 11 consilieri in functie si 11 consilieri prezenti la sedinta.

BC/4ex

Pagina 1 din 1

CONTRACT DE UZ SI SERVITUTE DE TRECERE

Incheiat astazi _____ intre :

I. Partile contractante :

1. Comuna Balta Alba , judetul Buzau , persoana juridica de drept public , cu sediul in comuna Balta Alba, str. Vasile Alexandri nr.58 , cond fiscal 2407834 , cont _____ deschis la Trezoreria Rm-Sarat,judetul Buzau , reprezentata prin Marin Ionel – Primarul Comunei Balta Alba , in calitate de proprietar al terenului avand nr.cadastral 21493 ;

Si

2. SC AMROMCO ENERGY SRL , cu sediul in Ploiesti , str. _____ , telefon 0244-512.361 , fax 0244-512.373, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe linga tribunalul Prahova cu nr. J29/858/2004 , CIF RO 16354101 , Judetul Prahova , reprezentata prin _____

In calitate de UZUFRACTUAR ;

Avind in vedere :

- Legea energiei electrice si a gazelor natural nr. 123/2012 ;
- Legea nr. 287/2009® privind Codul Civil ;
- OUG.nr.57/2019,privind Codul Administrativ;

a intervednit prezentul contract de uz si servitute de trecere cu respectarea urmatoarelor clause contractuale ;

Partile de comun acord au convenit urmatoarele :

II . Obiectul contractului de uz si servitute de trecere :

Art. 1 Prin prezentul contract , proprietarul constituie irevocabil in favoarea uzufructuarului un drept de uz si servitute de trecere , in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL , cu sediul in Ploiesti Judetul Prahova , telefon 0244-512361, fax 0244-512373 , inregistrata la Oficiul Registrului comertului de pe linga Tribunalul Prahova cu nr. J29/858/2004, CIF RO 16354101 , IBAN . RO26 BRDE 450S V79003134500 deschis la Banca BRD Ploiesti.asupra unui teren in suprafeta de 1500 m.p. situata in comuna Balta Alba,judetul Buzau,nr.cadastral 21403, pentru o perioada de 1 an,cu posibilitatea prelungirii contractului,cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp o singura data prin act additional, ,pentru realizarea obiectivului- Careu reparatie sonda 15,Balta Alba, proprietatea privata a Comunei Balta Alba

Art. 2 Tototdata prin prezentul contract , proprietarul constituie irevocabil in favoarea uzufructuarului o servitute legala de trecere asupra terenului identificat la art. 1 din Contract , pentru a asigura accesul nelimitat al uzufructuarului la instalatia aflata in proprietatea sa .

III. Durata contractului ;

Art. 3 Prezentele drepturi de uz si servitute de trecere se constituie pe perioada de un an,cu posibilitatea prelungirii contractului-o singura data, pentru aceiasi perioada de timp, prin act additional,cu acordul pertilor , in vederea realizarii obiectivului



IV. Drepturile si Obligatiile uzufructuarului :

Art.4 Uzufructuarul dobindeste prin prezentul contract dreptul de a exercita posesia si folosinta asupra terenului , dreptul de a dispune de substanta lui in limitele impuse de necesitatea realizarii lucrarilor si a interventiilor tehnice , precum si dreptul de acces nelimitat la instalatia amplasata , justificat de interventii tehnice.

Art. 5 SC AMROMCO ENERGY SRL , prin reprezentatii sai legali , primeste , de la reprezenantii legali al Comunei Balta Alba , beneficiu dreptului de uz si servitute de trecere asupra terenului identificat la art. 1 din Contract , in conditiile prevazute in acest contract cu care este de acord .

V. Drepturile si obligatiile proprietarului :

Art.6 Proprietarul terenului garanteaza folosinta linistia si utila a terenului pe care sunt amplasate instalatiile (conducta , gaz metan,sonda) .

Art. 7 Proprietarul se obliga sa nu blocheze caile de acces si s permita orice fel de interventie in cazul producerii unor defectiuni , conform dispozitiilor prezentului contract .

Art. 8 Proprietarul se oblige sa transmita integral si fara conditii toate obligatiile si drepturile constituite in favoarea uzufructuarului prin prezentul contract si succesorilor-proprietari ai terenului , care vor primi sub orice forma sau titlu , dreptul de proprietate asupra terenului .

VI. Forta majora ;

Art. 9 Forta majora exonereaza partile de raspundere in cazul executarii necorespunzatoare sau cu intirziere a obligatiilor asumate prin prezentul contract , in cazul in care notificarile au fost facute conform prevederilor legale .

Art.10 Prin forta majora se intelege un eveniment independent de voita partilor , imprevizibil si insurmontabil , aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa-si execute obligatiile asumate .

VII. Litigii ;

Art.11 Partile vor incerca rezolvarea oricaror divergente pe cale amiabila . Eventualele litigii ce decurg din derularea prezentului contract , inclusiv cele referitoare la validitatea , interpretarea, executarea ori desfiintarea lui , se vor solutiona de catre instantele judecatoresti competente.

VII. Dispozitii finale :

Art. 12 Prezentul contract s-a incheiat astazi _____ in 2 (doua) exemplare , cate unul pentru fiecare parte contractanta , avind aceiasi putere juridica si nu poate fi modificat decit prin act aditional , incheiat prin acordul partilor ;

Art.13 Dreptul de uz si de servitute au ca obiect utilitatea publica , au caracter legal si se exercita fara inscriere in cartea funciara pe toata durata realizarii obiectivului “- Careu reparatie sonda 15,Balta Alba “

UZUFRUCTUAR ,
Comuna Balta Alba- judetul Buzau
Reprezenant legal – primar
Marin Ionel

PROPRIETAR ,

SC AMROMCO ENERGY SRL



CONVENȚIE-CADRU

Încheiată astăzi, _____, la _____ între:

Capitolul I

Părțile convenției

a) CONSILIUL LOCAL BALTA ALBA cu sediul în comuna Balta Alba județul Buzău str Vasile Alexandri nr. 58; reprezentat prin MARIN IONEL-PRIMAR în calitate de proprietar al terenului în suprafața totală de 1500 mp - identificat astfel : – teren cu nr.cadastral 21403 cu suprafața de 1500 m.p., sat Baile, comuna Balta Alba, județul Buzău, în baza actului de proprietate – , denumit în continuare proprietar, pe de o parte,

și

b) Societatea Comercială Amronco Energy SRL cu sediul social în Ploiești , str. _____ județul Prahova; înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Prahova cu nr. J29/858/2004 din 2004, având codul de identificare fiscală 16354101, reprezentată de _____, manager, denumită în continuare societate, pe de altă parte.

Capitolul II

Obiectul convenției

Exercitarea efectivă de către societate a dreptului de uz pentru executarea lucrărilor în vederea realizării obiectivului ""- Careu reparație sonda 15, Balta Alba "", a dreptului de servitute legală de trecere subterană, de suprafață sau aeriană pentru instalarea de rețele, de conducte, de linii sau de alte echipamente aferente obiectivelor/sistemelor și pentru accesul la locul de amplasare a acestora, instituite asupra proprietăților private afectate de obiectivul/sistemul din domeniul gazelor naturale.

Capitolul III

Obligațiile părților

3.1. Obligațiile proprietarului

a) Proprietarul se obligă să pună la dispoziția societății terenul în suprafață totală de 1500 mp - identificat astfel : – teren cu nr.cadastral 21403 cu suprafața de 1500 m.p., sat Baile, comuna Balta Alba, județul Buzău, în baza actului de proprietate – , denumit în continuare proprietar , necesar efectuării lucrării ""- Careu reparație sonda 15, Balta Alba "" – pe termen de 1 an ,cu posibilitatea prelungirii contractului cu acordul partilor, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată prin act adițional.

b) Proprietarul declară că este de acord cu ocuparea temporară - a terenului în suprafață de 1500 m², teren necesar realizării și funcționării obiectivului ""- Careu reparație sonda 15, Balta Alba "" – pe termen de 1 an ,cu posibilitatea prelungirii contractului cu acordul partilor, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată prin act adițional.



c) Proprietarul garantează societatea împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, în conformitate cu prevederile legale.

3.2. Obligațiile societății

a) Societatea este obligată să plătească **taxele și impozitele legale** datorate, aferente terenului care face obiectul prezentei convenții.

b) Societatea se obligă să plătească proprietarului **indemnizația** în cuantum de 2 lei/m.p./an, actualizat cu rata inflației anual.

c) Plata indemnizației se va face în numerar/contul proprietarului -----, lunar până la 25 ale fiecărei luni.

d) Societatea se obligă să folosească suprafața de teren afectată de obiectivul/sistemul din domeniul gazelor naturale și pe cele afectate de exercitarea dreptului de uz și servitute, în scopul pentru care s-a încheiat prezenta convenție.

e) Societatea se obligă să degajeze terenul și să-l repună în situația inițială la sfârșitul perioadei prevăzute în prezenta convenție.

3.3. Îmbunătățirile care conduc la creșterea calității agricole și/sau la consolidarea terenului, realizate de societate, rămân, la expirarea prezentei convenții, în deplina proprietate a proprietarului.

3.4. Societatea se obligă să nu ceseze și să nu subînchirieze, parțial sau total, terenul ce face obiectul prezentei convenții.

Capitolul IV

Drepturile părților

4.1. Drepturile proprietarului:

a) să încaseze indemnizația determinată conform art. 3.2 lit. a) și b) în termenul prevăzut la art. 3.2 lit. c);

b) să beneficieze de degajarea terenului la sfârșitul perioadei prevăzute de art. 3.1 lit. a) și de repunerea acestuia în situația anterioară, dacă este cazul;

c) să obțină dreptul de proprietate asupra eventualelor îmbunătățiri aduse de societate terenului în perioada de derulare a prezentei convenții și care conduc la creșterea calității agricole și/sau la consolidarea terenului, la expirarea prezentei convenții;

d) să fie despăgubit pentru pagubele materiale cauzate cu ocazia efectuării lucrărilor prevăzute la art. 3.1 lit. a).

4.2. Drepturile societății: să beneficieze de punerea la dispoziție a terenului prevăzut la art. 3.1 lit. a) în perioada precizată în același articol;

b) să ocupe temporar și să folosească suprafața de teren pusă la dispoziție de proprietar în scopul pentru care a fost încheiată prezenta convenție;



c) să exercite liber și deplin drepturile de uz și servitute asupra terenului proprietarului pe toată durata de valabilitate a prezentei convenții

d) să beneficieze de garanția proprietarului împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale.

Capitolul V

Durata convenției

5.1. Părțile convin să încheie prezenta convenție pentru terenul și pentru perioada prevăzute la art. 3.1 lit. a) din prezenta convenție.

5.2. Permitea accesului în teren va avea loc la data de, dată la care începe executarea prezentei convenții, iar degajarea acestuia și repunerea în situația inițială a terenului vor avea loc la data de, dată la care va înceta prezenta convenție.

5.3. Părțile pot conveni modificarea perioadei de execuție a prezentei convenții, prevăzută la art. 3.1 lit. a), prin act adițional.

5.4. Prezenta convenție poate să înceteze înainte de termen, în următoarele cazuri:—prin înțelegerea părților, fiind exclusă denunțarea unilaterală;

—rezilierea pentru motiv de neexecutare;

—desființarea titlului proprietarului.

5.5. Drepturile prevăzute de convenție în strânsă legătură cu terenul afectat de exercitarea drepturilor de uz și servitute prevăzute de lege se transmit, odată cu dreptul de proprietate asupra terenului, succesorilor cu titlu particular ai proprietarului parte la convenție. În cazul morții proprietarului sau a încetării persoanei juridice, drepturile prevăzute de convenție în strânsă legătură cu terenul afectat de exercitarea drepturilor de uz și servitute prevăzute de lege se transmit succesorilor universali sau cu titlu universal, în condițiile legii civile.

Capitolul VI

Cuquantumul și plata despăgubirilor

6.1. Dacă, în contextul efectuării lucrărilor prevăzute la art. 3.1 lit. a), i se produc pagube materiale proprietarului, societatea îi va plăti acestuia despăgubirile calculate, având în vedere suprafața de teren —drum - afectată cu ocazia efectuării lucrărilor;

—amenajările afectate de lucrări.

6.2. În vederea stabilirii cuquantumului despăgubirilor pentru prejudiciile materiale aduse terenului proprietarului, părțile vor întocmi un breviar de calcul, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6.3. Societatea va plăti despăgubirile stabilite prin ordin de plata, lunar, până la 25 ale fiecărei luni.

Capitolul VII Clauze finale



7.1. Modificarea prezentei convenții se face numai prin act adițional încheiat între părțile acesteia.

7.2. Documentele anexate prezentei convenții sunt:

–titlul de proprietate asupra terenului aparținând proprietarului, în copie;

–procesul-verbal de negociere a cuantumului indemnizației;

–raportul de evaluare a cuantumului indemnizației, dacă este cazul;

7.3. Prezenta convenție, împreună cu anexele sale, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii sale.

7.4. Prezenta convenție a fost încheiată într-un număr de exemplare originale, dintre care pentru fiecare parte, astăzi

Proprietar:

Societate:

CONSILIUL LOCAL BALTA ALBA

SC AMRONCO ENERGY SRL

PRIMAR: MARIN IONEL

MANAGER:



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page, below the official stamp.



ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU

Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063 E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr.2117/22.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea constituirii unui drept de uz si servitute in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti pentru suprafata de 1500 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, nr. cadastral 21403, pentru o perioada de 1 an, cu posibilitatea prelungirii contractului, cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp o singura data, prin act aditional, pentru obiectivul- Careu reparatie sonda 15, Balta Alba, proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Subsemnata Necula Frusina, consilier achizitii, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, judetul Buzau.;

Având în vedere:

- adresa nr. 2442/09.04.2020, a SC AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti ;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Sora Ioana, avand nr.2116/22.04.2020;

In conformitate cu prevederile:

- Legii 123/2012 Legea energiei electrice si gazelor naturale, art. 108-113, coroborate cu prevederile HG. nr. 1240/2012 ;
 - art. 621 , art. 622, art. 749, art.751, art.752, art.753, art.755, art.758 , din Codul Civil;
 - art.108, lit.e si art.129 (2), lit.c, alin.(6), lit.b, din OUG.nr.57/2019, privind codul administrativ.
- Tinand cont de activitatile desfasurate de catre SC.AMROMCO ENERGY SRL.Ploiesti, societate care se ocupa cu extractia si furnizarea de gaze naturale ,cat si cererea cu privire la inchirierea sau constituirea unui drept de uz si servitute pentru suprafata totala de 1500 m.p., nr.cadastral 21403, teren proprietate privata a comunei Balta Alba se impune elaborarea unui proiect de hotarare spre aprobare Consiliului local pentru " " - Careu reparatie sonda 15, Balta Alba " – pe termen de 1 an ,cu posibilitatea prelungirii contractului cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp, o singura data prin act aditional.

Consilier achizitii,

Necula Frusina





ROMÂNIA COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU
Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063 E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr.2118/22.04.2020

REFERAT DE APROBARE,

privind aprobarea constituirii unui drept de uz si servitute in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti pentru suprafeta de 1500 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, nr. cadastral 21403, pentru o perioada de 1 an, cu posibilitatea prelungirii contractului, cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp o singura data, prin act additional, pentru obiectivul - Careu reparatie sonda 15, Balta Alba, proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Subsemnatul Marin Ionel, Primarul comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Având în vedere:

- adresa nr. 2442/09.04.2020, a SC AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti ;
- raportul de specialitate, nr.2117/22.04.2020, intocmit de compartimentul achizitiei publice, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, judetul Buzau ;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Sora Ioana, avand nr.2116/22.04.2020;

In conformitate cu prevederile:

- Legii 123/2012 Legea energiei electrice si gazelor naturale, art. 108-113, coroborate cu prevederile HG. nr. 1240/2012 ;
- art. 621, art. 622, art. 749, art.751, art.752, art.753, art.755, art.758, din Codul Civil;
- art.108, lit.e si art.129 (2), lit.c, alin.(6), lit.b, din OUG.nr.57/2019, privind codul administrativ;

Prin proiectul de hotarare supus spre dezbatare si aprobare, propunem adoptarea unei hotarari privind aprobarea constituirii unui drept de uz si servitute in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti pentru suprafeta de 1500 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, nr. cadastral 21403, pentru realizarea obiectivului " - Careu reparatie sonda 15, Balta Alba " - pe termen de 1 an, cu posibilitatea prelungirii contractului cu acordul partilor, pentru aceiasi perioada de timp, o singura data prin act additional, teren proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau. Alaturat prezentam anexele 1-3 la prezentul proiect de hotarare, parte integranta din prezentul proiect.

Primar,
Marin Ionel



ANEXA NR 1 LA HCL 25/30.04.2020



10004774247

Carte Funciară Nr. 21403 Comuna/Oraș/Municipiu: Balta Alba



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	90255
Ziua	08
Luna	12
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzau

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21403	115.308	Teren-neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
90255 / 08/12/2016	
Act Administrativ nr. 27, din 07/02/1992 emis de Prefectura Judetului Buzau;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BALTA ALBA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

[Handwritten signature and official stamps]

ANEXA NR 1 LA HCL 25/30.04.2020

Carte Funciară Nr. 21403 Comuna/Oraș/Municipiu: Balta Alba

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
17	18	11.572
19	20	206.582
21	1	506.005

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
18	19	80.444
20	21	104.147

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-02-2017

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator

EUGEN MIHAIL PURCAREA

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)



ANEXA NR. 1 LA HCL 25/30.04.2020

ANEXA NR. 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:5000

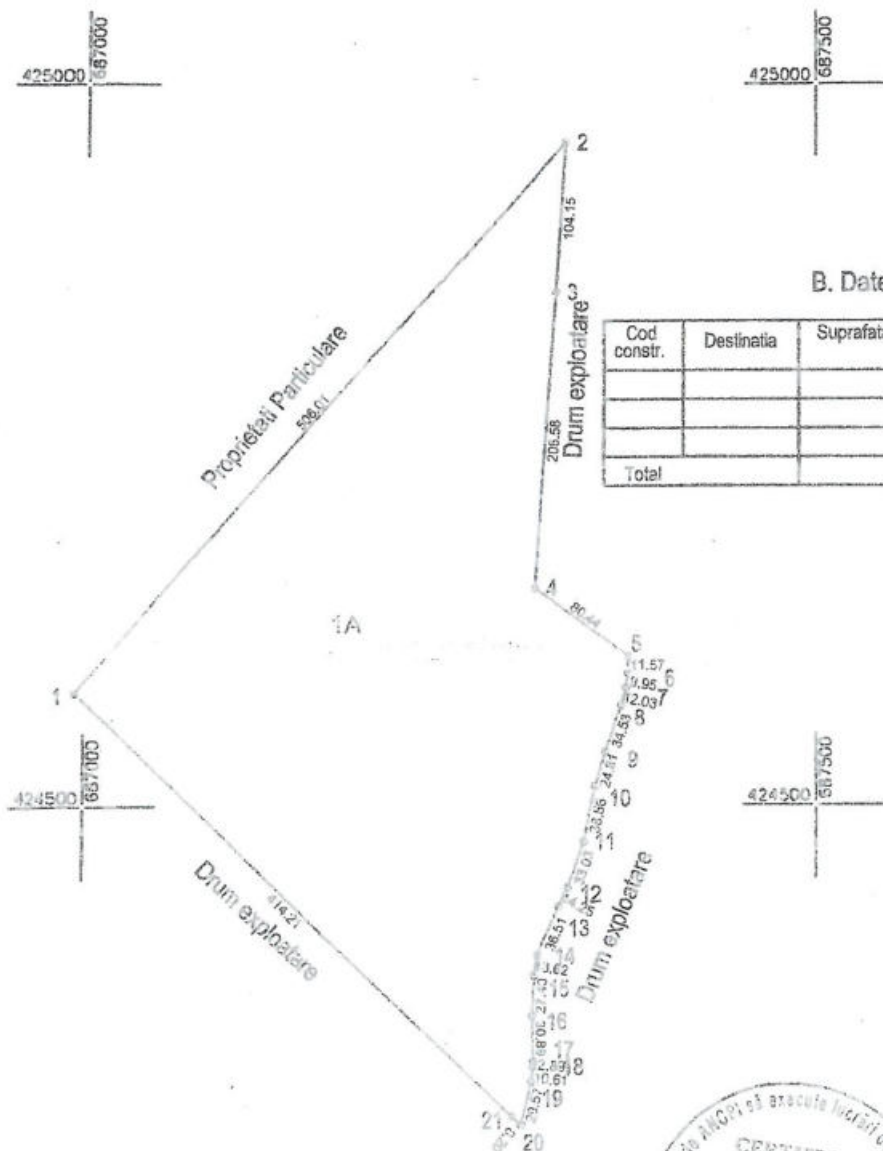
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
21403	115308 mp	Extravilan Balta Alba, Judetui Buzau T-30, P-204/1 A
Cartea Funciara		UAT Balta Alba

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	A	115308	Imobilul este neimprejmuat.
Total		115308	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Suprafata desfasurata [mp]	Mentiiuni
Total				



CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Executant: PFA Tofa Adrian Florin

TOFA ADRIAN FLORENTIN

Conținutul prezentei autorizații este în conformință cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, care este în conformință cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, care este în conformință cu planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Data: 23.01.2016

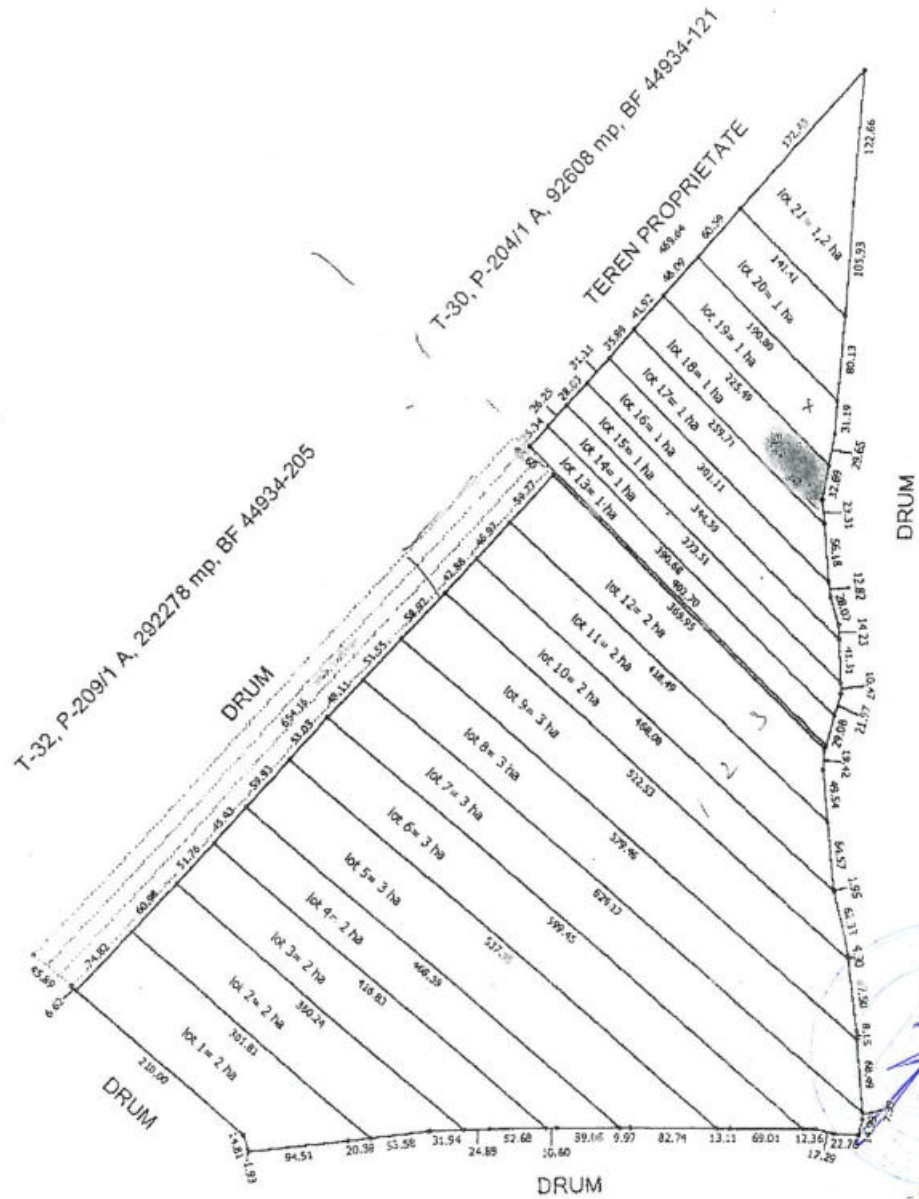
Inspector

Conținutul prezentei autorizații este în conformință cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, care este în conformință cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, care este în conformință cu planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Suprafata masurata = 115308 mp
Suprafata din ect = 115308 mp

ANEXA NR 1 LA HCL 25/30.04.2020

PLAN DE INCADRARE IN TARLA - Anexa nr. 3
Scara 1:5000



[Handwritten signature]



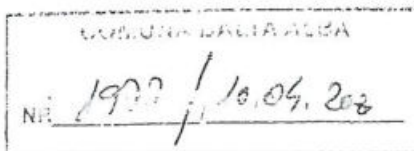
Extravilan Comuna Său (sat Băile):
T-32, P-209/1 A, 282278 mp, BF 44934-205, lot 1 - lot 12
T-30, P-204/1 A, 92608 mp, BF 44934-121, lot 13 - lot 21

[Handwritten signature]

01.11.2020

4/10/2020

roundcube (1660x2337)



Handwritten signature



AMROMCO



Nr.2442/09.04.2020

Catre: **Primăria Balta Alba**
Adresa: **Sat Balta Alba, Comuna Balta Alba, Judetul Buzau**
E-mail: primariabaltaalba@gmail.com
Tel/fax: **0238 790 063/ 0238 790 063**
In atentia: **Dlui Marin Ionel - Primar**
Re: **Incheiere contract drept de folosinta teren**

Stimate Domnule Primar,

Subscrisa, AMROMCO ENERGY S.R.L. va solicita sa aprobat, cu indeplinirea tuturor procedurilor si formalitatilor impuse de lege, incheierea unui contract pentru o perioada de un an, contract ce are ca obiect dreptul de folosinta asupra unui teren cu o suprafata de 1.500 mp pe care este amplasat obiectivul "Careu reparatie sonda 15 Balta Alba", terenul avand amplasamentul in comuna Balta Alba, sat Baile, nr. cadastral 21403, conform planului atasat la prezenta.

Va multumim anticipat.

Cu stima,
Dragos Oprescu
Manager Proiect

Handwritten signature of Dragos Oprescu



Handwritten signature

Amromco Energy S.R.L.

Su. Ofi. G. Căminarii, nr. 348,
Comuna Căminarii, Județul Buzău,
RO, cod 100401, Ploiești,
Județul Prahova, România

Nr. Reg. Com. 1.294.592.2004
CUI: CUI 176151107
IBAN: RO 12658181190002900147000

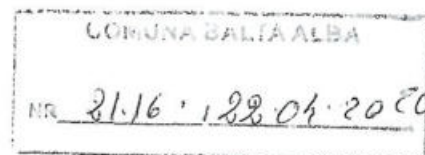
Tel: 0244/502 161
Fax: 0244/513 383
email: office@amromco.ro
www.amromco.ro



Catre

Primaria Balta Alba

Stimati domni,



Urmare a achizitiei DA25487359 din 15.04.2020, de servicii de evaluare a estmarii valorii de piata, am intocmit raportul de evaluare solicitat prin comanda nr.2053/15.04.2020, in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, publicate de ANEVAR, pentru estimarea valorii de piata a urmatoarei proprietati compusa din:

1. imobil – terenpasune cu suprafata de 1500 mp(lot din terenul cu S = 115308 mp) sat Baile , Nr. Cad.21403, T 30, P 204/1A, com. Balta Alba, jud. Buzau.

Acest raport de evaluare a fost intocmit in scopul estimarii valorii de piata.

Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General(IVS 100)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Implementare(IVS 102);
- SEV 103 – Raportare(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Valoarea de piata estimata a proprietatii la data de de referinta 21.04.2020, este:

Nr.crt.	Suprafata(mp)	Valoare unitara (lei/mp)	Valoare(lei)
1	1500	1,4	2.100

Valoarea nu contine TVA

Aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport.

Aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti.

S-a inmanat un exemplar pe suport de hartie .

Cu stima,

Ioana Sora

Evaluator autorizat ANEVAR

Client,

Primaria Balta Alba



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren pasune

Situata in sat Baile , com. Balta Alba, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COM. BALTA ALBA,
JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA

Aprilie 2020

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature.

CUPRINS

Pagina de titlu
Scrisoare transmitere
Sinteza evaluarii
Certificarea evaluatorului

I. Introducere

Prezentare evaluator
Clientul si destinatarul lucrarii
Obiectul evaluarii
Scopul evaluarii
Adresa proprietatii
Proprietarul bunului
Baza de evaluare
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului , moneda de referinta si cursul oficial
Suese si informatii utilizate
Clauza de nepublicare
Ipoteze si conditii limitative

II. Descrierea proprietatii imobiliare

Situatia juridica
Amplasament.Localizare
Descrierea proprietatii analizate

III. Evaluarea proprietatii

Bazele si premisele evaluarii
Cea mai buna utilizare
Analiza pietei imobiliare
Metode de evaluare utilizate
Evaluarea proprietatii
Reconcilierea rezultatelor

IV Anexe

Extras de carte funciara pentru informare
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Grilele datelor de piata
Comparabile
Fotografii

The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and official stamps. There are two circular blue ink stamps, one above the other. The top stamp has a signature across it. Below the stamps are several handwritten signatures in blue ink, including a large, stylized one and a smaller one at the bottom right.

SINTEZA EVALUARII

1. Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara- pasune;
2. Localizare: extravilanul sat Baile T30, P 204/1A, com. Balta Alba, jud. Buzau;
3. Proprietarul bunului: Consiliul Local al com. Balta Alba, jud. Buzau;
4. Descrierea bunului: teren pasune , nr. cadastral 21403 cu S = 1500 mp(lot din terenul cu S = 115308 mp)
5. Scopul evaluarii: raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018- SEV 100 -Cadrul general.
6. Beneficiar: Consiliul Local com. Balta Alba, jud. Buzau;
7. Baza evaluarii: Valoarea de piata;
8. Dreptul de evaluat: Intregul drept de proprietate;
9. Data evaluarii: 21.04.2020, data inspectiei 21.04.2020, data raportului 22.04.2020;
10. Valoarea de piata estimata:

Valoarea estimata a proprietatii este:

Nr.crt.	Suprafata(mp)	Valoare unitara (lei/mp)	Valoare(lei)
1	1500	1,4	2.100

Valoarea nu contine TVA

11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,8360 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2020



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator ANEVAR
Ing. Sora Ioana



Cap.1 INTRODUCERE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –pasune, situată în localitatea Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2020.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon:0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

1.2.CLIENTUL SI DESTINATARUL

Clientul și destinatarul raportului de evaluare este: Consiliul Local com. Balta Alba, jud.Buzau.

1.3. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unei proprietăți imobiliare, ce constă din teren pasune cu nr. cadastral 21403 cu S = 1500 mp(un lot din terenul în suprafață de 115308 mp).

1.4. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață.

1.5. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate se află în extravilanul sat Baile T 30, P 204/1A, com. Balta Alba, jud. Buzau, număr cadastral 21403 intabulat în Cartea funciară a comunei Balta Alba sub nr. 21403.

Proprietatea este amplasată la ieșire din satul Baile, pe partea stângă în sensul de mers, Rm. Sarat-Braila.

1.6. PROPRIETAR: Primaria com. Balta Alba, jud. Buzau

1.7.BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare a bunurilor 2018 –SEV 100- Cadrul general astfel:

" Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."

1.8.DATA EVALUARII,MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluării este 21.04.2020, cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de 4,8360 lei/EURO, iar data inspecției este 21.04.2020, data raportului 23.04.2020

Moneda de referință utilizată în evaluare este lei și echiv. EURO.

1.9. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- "Standarde de evaluare a bunurilor"– editia 2018 actualizată și adaptată evoluției profesiei de evaluator și cerințelor pieței și anume;
- SEV 100 – Cadrul General(IVS 100)
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării(IVS 101);
- SEV 102 – Implementare(IVS 102);
- SEV 103 – Raportare(IVS 103);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Informatii furnizate de agentile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.
- Suport curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;

De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- Documente proprietate
- Documentatie cadastrala;
- Extras de carte funciara pentru informare ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

1.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte. Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator în prezența reprezentanților primăriei- viceprimarul comunei d-l Dobrescu Viorel.

Pentru a da o imagine cât mai completă a dimensiunilor și a stării proprietății imobiliare, cât și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzactionabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietăți similare (vanzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștință;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;

- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea privind acuratetea informatiilor furnizate de terti;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluarii, pentru activele analizate in ansamblul lor si nu pentru elemente constitutive considerate individual, in ipoteza continuarii activitatii;
- Nu s-au realizat investigatii privind eventuala contaminare a cladirii, terenului s-au amplasamentelor invecinate, iar valoarea estimata nu tine seama de influenta factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influente asupra valorii estimate a acestora.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 1.4.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

Cap. 2. DESCREREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1 . SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara analizata situata in extravilanul sat Baile T 30, P 204/1A, com. Balta Alba, apartine Primariei Balta Alba, jud. Buzau, conform Extrasului de CF pentru informare. Proprietatea are nr. cadastral 21403 si este intabulat in CF 21403 a com. Balta Alba, jud. Buzau. Terenul de evaluat face parte din terenul cu nr. 21403 cu suprafata de $S = 115308$ mp.

2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Aceasta proprietate se afla situata in judetul Buzau.



Judetul Buzau este situat in sud-estul Romaniei si se invecineaza cu judetele Brasov, Braila, Covasna, vrancea, Ialomita si Prahova, detinand 2,6% din suprafata tarii.

Suprafata judetului-6078 mp.

Judetul Buzau face parte din Regiunea de Dezvoltare Sud-Est, cu sediul la Constanta.

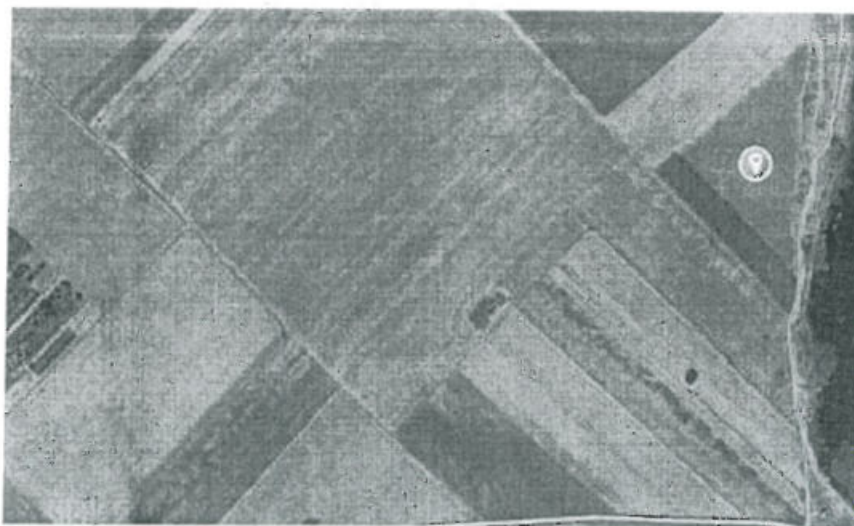
Legaturile judetului cu celelalte zone din tara sunt:

- Drumul European E85(DN2) cu legatura spre Bucuresti sau spre Moldova;
- Drumul European E577 spre Ploiesti
- DN 10 spre Brasov(pe Valea Buzaului)
- DN22 spre Braila
- Magistrala feroviara linia 500(Bucureti, Ploiesti, Buzau, Focsani,Bacau, Suceava)

Din punct de vedere economic judetul Buzau se afla pe o pozitie de mijloc in randul judetelor dupa castigul mediu net la nivel national.

Rata somajului la nivelul judetului Buzau este printe cele mai mari din tara. La nivelul lunii iunie judetul Buzau se afla pe locul al 4-lea cu cel mai mare nivel de somaj.

Proprietatea este amplasata in extravilanul sat Baile , com. Balta Alba , jud. Buzau, proprietate situata la limita cu UAT Gradistea.



Handwritten signature in blue ink.

2.3.DESCRIEREA PROPRIETATII ANALIZATE

Pasune

S = 1.500 mp(terenul face parte din terenul cu nr. cadastral 21403 cu S = 115308 mp)

Teren pasune cu suprafata plana .

Terenul nu este imprejmuit.

Terenul ce face obiectul acestei evaluari are categoria de folosinta pasune permanenta. Acest teren este amplasat in extravilanul satului Baile.

In urma inspectiei am constatat faptul ca pasunea se afla la limita cu UAT Gradistea, jud. Braila si este o pasune buna, pe care pasc bovine si ovine.

Incarcatura de animale pe ha este de 1-1,3 vaci sau 12-16 oi.

Cap. 3. STABILIREA VALORII DE PIATA

3.1. BAZELE SI PREMISELE EVALUARII

Prin valoare intelegem acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unei expertize.

Pretul sau mai precis pretul platit efectiv in urma unei tranzactii este spre deosebire de valoare un fapt tangibil, un element real.

Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata acelasi.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din mai multe variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018 -, astfel:

„ Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata , este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare ”.

Permisa legal

Evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege, analizand reglementarile zonarea, restrictii de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile de patrimoniu, siturile istorice si impactul asupra mediului.

Posibila fizic

Se analizeaza dimensiunea, forma, suprafata , structura geologica a terenului si acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Conditiiile fizice influenteza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare, considerata cea mai buna.

Fezabila financiar

Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si posibile fizic sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productiva

Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de functionare a capitalului cerut de piata pentru acea utilizare.

Conceptul de cea mai buna utilizare, este o parte fundamentala si integrata a estimarilor valorii de piata. **CMBU a terenului considerat liber**, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat in extravilan;

Cea mai buna utilizare a proprietatii este cea de pasune.

3.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Analiza pietei imobiliare specifice

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietatii imobiliare.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este dependentă de poziția competitivă de pe piața sa.

Pe fondul accentuării crizei economice in sectorul bancar din Romania și a creșterii semnificative a creditelor neperformante, piața imobiliară și-a continuat trendul descendent, însă mai atenuant decat in perioada 2009-2010.

Tranzacțiile imobiliare in orașul Rm.Sărat precum și in zonele din vecinătate sunt bazate in primul rad pe terenuri și clădiri pentru locuințe.

Cererea pentru imobile este datorată in special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sărat precum și din imprejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor in domeniu.

Caracterizarea pietei imobiliare a com. Balta Alba

Comuna se află în extremitatea nord-estică a județului, la limita cu județul Brăila. Pe teritoriul comunei există lacurile Amara si Balta Albă, ultimul constituind, împreună cu zona înconjurătoare, o rezervație naturală geologică si zoologică. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN22, care leagă Râmnicu Sărat de Brăila.

Comuna este traversată si de calea ferată Făurei-Tecuci, care este deservită de halta de miscare Balta Albă.

Com. Balta Alba este alcatuita din satele: Băile, Balta Albă, Amara, Stăvărăști. In urma recesamantului populatiei din anul 2011, populatia comunei Balta Alba este de 2857 locuitori, in scadere fata de recesamantul din 2002.

La nivelul com. Balta Alba, piata imobiliara este in curs de formare, motiv pentru care nu poate oferi inca suficiente si concludente date si informatii de piata.

Piata imobiliara este determinata de raportul dintre cerere si oferta, este foarte sensibila la piata muncii si la stabilirea veniturilor, reglementarile centrale si locale in domeniu, de evolutia dobanzilor bancare, de structura populatiei si alti factori.

Activitatea specifica a zonei este agricultura si zootehnia, iar ca activitate economica este cea comerciala.

Din punct de vedere al pretului de piata la terenuri, pe baza unor studii de piata , rezulta urmatoarea situatie:

- terenuri extravilane(arabile) apartinatoare comunei Balta Alba au valoarea de piata , functie de amplasare si calitatea terenului intre 20000– 25000 lei/ha;

- terenurile intravilane apartinatoare comunei Balta Alba, au valoarea de piata , functie de amplasare si calitatea terenului, suprafata, intre 3,00-20 lei/mp;

Din punct de vedere al pretului de piata la cladirile de locuit, pe baza unor studii de piata, rezulta urmatoarea situatie:

- case de locuit cu pana la 4 camere, in stare tehnica satisfacatoare spre buna, cu anexe si teren aferent, au valoarea de piata intre 40.000 – 60.000 lei, in functie de amplasament, iar cele in stare tehnica buna intre 60.000 si 90.000 lei, functie de amplasament.

Pasuni private nu sunt in zona.

Surse de informatii:

Sursele de informatii utilizate in analiza pietei specifice sunt:

† Tranzactii

† Oferte

† Baze de date: Internet, licitatii, client, institutii

Fata de aceste surse de informatii, exista urmatoarele rezerve:

† Posibilitati reduse de inspectie a proprietatilor imobiliare tranzactionate;

† Probabilitate mare de existenta a unor elemente „atipice”;

3.3. EVALUARE PROPRIETATE

1. Abordarea prin piata - metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata , a costurilor, deprecierii si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau ofertate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analizarea diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata,sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii,inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate,stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare

5. componentele non-imobiliare ale valorii (elemente ce definesc "personalitatea" unei proprietati).
Corectii aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila1 avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil comparator si vanzator, se poate obtine o scadere de prôt de 10%;

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1

Valoarea terenului este:

Nr.crt.	Teren	Valoare unitara (lei/mp)	Valoare(lei)
1	1500	1,35	2.025

Valoarea nu contine TVA

1. Abordarea prin venit – Abordarea prin capitalizarea rentei funciare

Etapele care trebuie parcurse pentru aplicarea corecta a metodei capitalizarii rentei funciare sunt:

- investigarea si obtinerea de informatii despre puterea de productie a pasunii in fan si numarul de animale ce pot fi intretinute pe pasunea respectiva.
- estimarea venitului brut potential al terenului ,atat in cazul exploatarei acestuia de catre proprietarul lui, cat si in cazul in care terenul este arendat(marimea rentei);
- estimarea cheltuielilor de exploatare pentru a se calcula venitul net total al proprietarului;
- determinarea nivelului uzual al arendeii, practicat la terenurile similare din aria de piata;
- estimarea marimii rentei brute(sau arendeii);
- estimarea cheltuielilor suportate de arendator;
- stabilirea ratei adecvate de capitalizare.

Cea mai mare problema este in stabilirea venitului brut potential al terenului, si implicit a arendeii/renteii funciare brute, deoarece:

- marimea venitului brut si net pe unitatea de suprafata este in functie de marimea exploatareii agricole;

Marimea venitului agricol are, de obicei, o evolutie ciclica deoarece pasunea sufera din cauza calcatului in picioare al vitelor, solul isi schimba in bine compozitia datorita fecalelor de la animalele care pasc, coltul ierbii se regenereaza succesiv(daca conditiile pedoclimaterice o permit) si implicit a veniturilor anuale diferite;

Din informatiile primite de la viceprimarul com. Balta Alba, domnul Dobrescu Viorel, reiese faptul ca in aceasta comuna pasunile sunt bune.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 2.

Valoarea estimata este:

Nr.crt.	Suprafata(mp)	Valoare unitara (lei/mp)	Valoare(lei)
1	1500	1,4	2.100

Valoarea nu contine TVA

3.1.RECONCILIAREA REZULTATELOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Rezultatele evaluarii reprezinta o previziune realista a comportamentului fortelor ce fac piata.

Analiza rezultatelor ce duce la estimarea valorii ia in considerare o multime de comparatii efectuate in procesul de evaluare si nu o selectie arbitrara si inconsistenta de componente parțiale.

Adecvarea unei metode, de regula se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei.

Avand in vedere relativitatea preturilor din oferte, datorata suprafetelor diferite, amplasamentelor si caracteristicilor diferite ale terenurilor, fata de ipotezele asumate, se considera ca valoarea de piata a

terenului este mai bine si mai prudent reprezentata de rezultatul obtinut prin capitalizarea rentei funciare.

Valoarea de piata a proprietatii la data de 21.04.2020, este:

Nr.crt.	Loturi	Valoare unitara (lei/mp)	Valoare(lei)
1	1500	1,4	2.100

Valoarea nu contine TVA

Preciza evaluarii fiind masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si de corectiile aduse.

Valoarea estimata este pretul cel mai probabil obtinut pentru aceasta proprietate, intre un cumparator si un vanzator hotarat care actioneaza fara constrangeri, dupa un marketing adecvat si la data evaluarii.

Cap.4 ANEXE

- Extras de carte funciara pentru informare;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Grila datelor de piata
- Comparabile
- Fotografii





10000774247

Carte Funciară Nr. 21403 Comuna/Oras/Municipiu: Balta Alba

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	90255
Ziua	08
Luna	12
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzau

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	21403	115.308	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisori privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
90255 / 08/12/2016	
Act Administrativ nr. 27, din 07/02/1992 emis de Prefectura Judetului Buzau;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BALTA ALBA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisori privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 21403 Comuna/Oras/Municipiu: Balta Alba

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
17	18	11.572	18	19	80.444
19	20	206.582	20	21	104.147
21	1	506.005			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente conulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-02-2017

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator

EUGEN MIHAIL PURCAREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
21403	115308 mp	Extravilan Balta Alba, Judetului Buzau T-30, P-204/1 A
Cartea Funciara		UAT Balta Alba

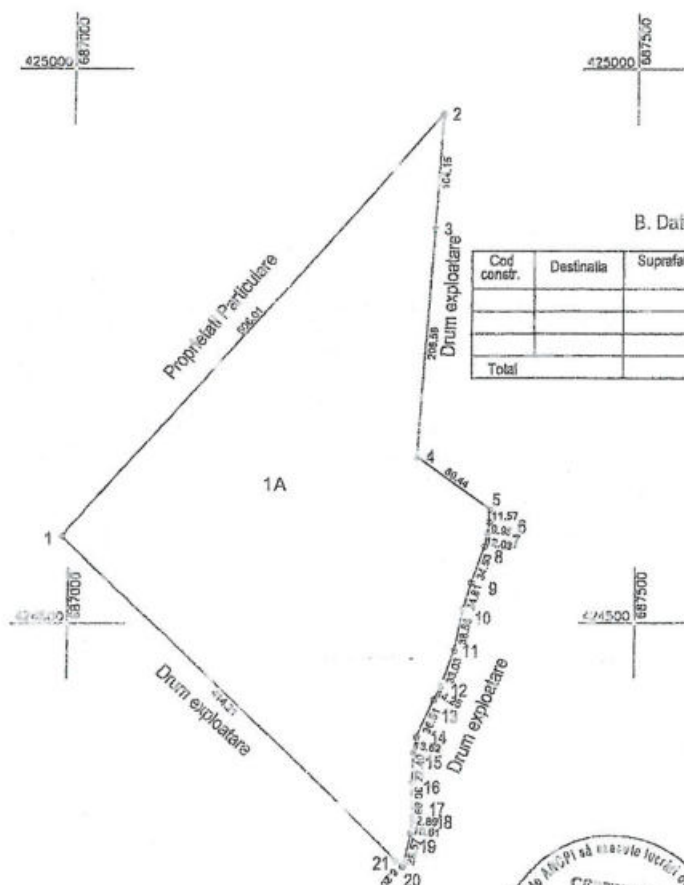


A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	A	115308	Imobilul este neimprojevat.
Total		115308	

B. Date referitoare la constructii

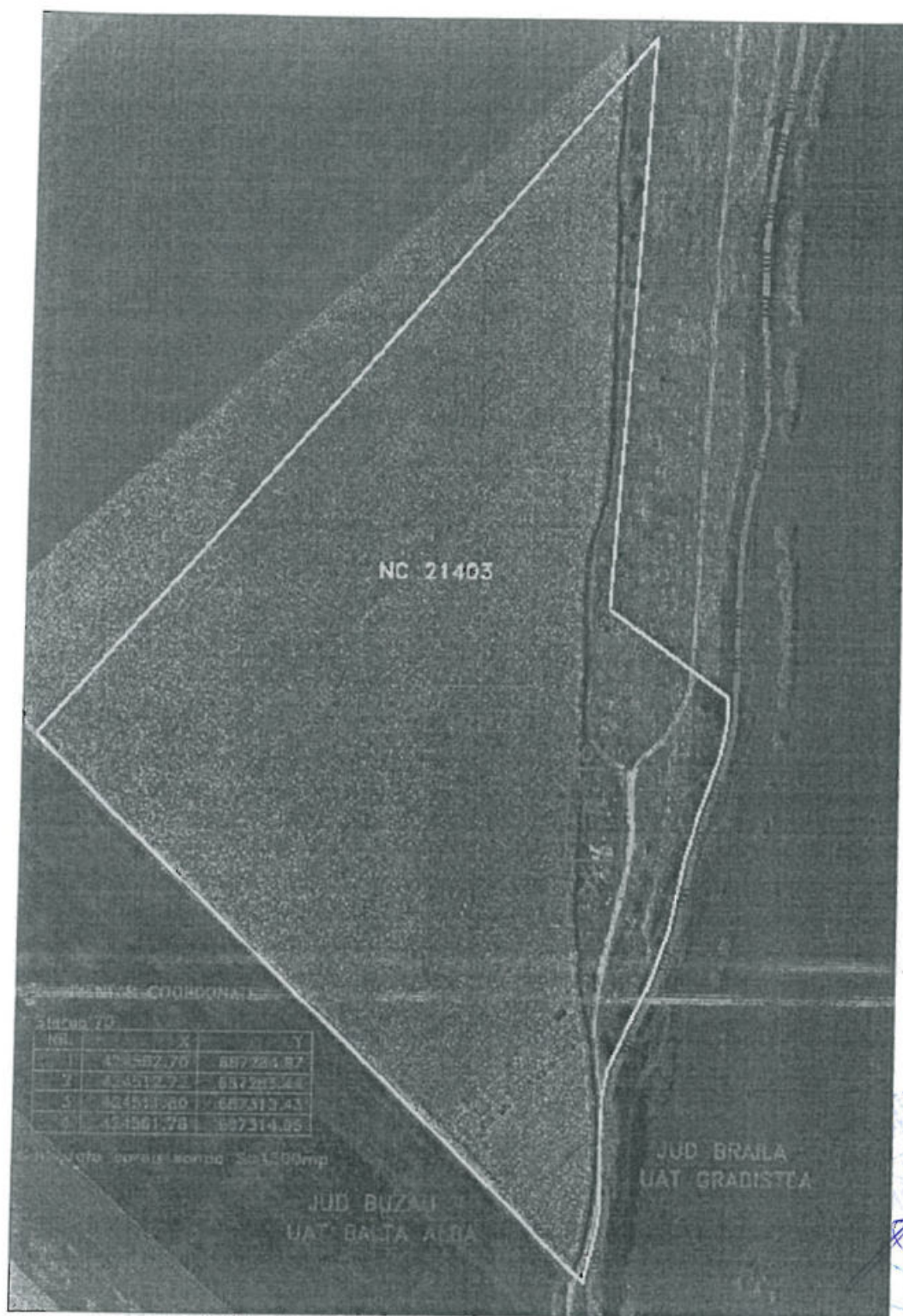
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Suprafata desfasurata [mp]	Mentii
Total				



Suprafata masurata = 115308 mp
Suprafata din sol = 115308 mp

Executant: P. Tofan, Adrian Tofan
Data: 23.01.2016

Inspector
Confirmarea introducerii imobilului in baza de date
integrate si atribuirea numerului cadastral



ANEXA1	Loc. Baile, nr. cadastral 21403, com. Balta Alba		
CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE	
		Comp.T 1 Vintila Voda	
		Ajustari	
		%	lei
PRET(lei/mp)		1,5	
Tip.tranz/oferta		Oferta apr.2020	
Ajustare		-10%	-0,15
Pret ajustat		1,35	
Ajustari specifice tranzactiei			
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Conditii de finantare	De piata	De piata	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Conditii de piata	Data evaluarii	Apr.2020	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Ajustari specifice proprietatii			
Localizare	Baile,	Vintila Voda	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Suprafata teren [mp]	115.308	131000	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Acces la proprietate	Drum pamant	Drum pamant	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Topografie	plan	plan	
Pret ajustat		0%	0
Pret ajustat		1,35	
Ajustare totala neta absoluta(e)		0	
Ajustare totala neta(%)		0%	
Ajustare totala buta absoluta(e)		0	
Ajustare totala uta(%)		0%	
Numar ajustari		0	
Valoarea estimata este 1,35 lei/mp			
Valoarea de piata a proprietatii rotunjita	Vu = 1,35 lei/mp; 1 euro = 4,8360 lei la data de 21.04.2020		

ANEXA II

S = 115308 mp

Nr. Cad 21403

Pentru calcularea venitului net este indicat a se calcula pentru intreaga suprafata si nu pe un hectar. Mai rationala este abordarea evaluarii intregii suprafete de teren, iar ulterior, prin divizarea valorii totale la numarul de hectare, se poate calcula valoarea unui hectar.

Cei doi indicatori valorici care se capitalizeaza sunt venitul net din exploatare al fermierului(VNE) si respectiv renta funciara care revine arendatorului numai pentru cedarea dreptului de utilizarea celor 315.308 mp (nu si pentru amenajari s-au constructii existente pe teren).

In acest caz ipotezele de calcul sunt urmatoarele:

- suprafata totala a terenului (pasune ce se afla in apropierea localitatilor pe care pasc vitele mari) este de 115.308 mp;
- pe teren nu exista amenajari cu destinatie agricola ;
- pasune naturala;
- raportul dintre puterea de productie a pasunii in fan si numarul de animale ce pot fi intretinute pe pasune este: pasuni bune pentru vaci, care dau 3500 kg - 4000 kg fan / ha cu o incarcatura pe ha de 1,5-1,7 vaci;
- marimea arende brute care se practica in zona , pentru terenurile agricole arendate, exprimata in procente din veniturile din vanzarea productiei, este: 27%;
- productia medie de fan in ultimii 5 ani este de 3 to/ha;
- pretul mediu de vanzare 1 to fan este de 600 lei;

Recolta	Teren pasune	Productia la hectar [to]	Productia totala [to]	Pret vanzare [lei/to]	Venit din vanzari [lei]	Renta [%]	Arenda bruta [lei]
Fan	115.308	3,5	40,3578	600	24.215	27%	6.538
TOTAL	115.308 ha				24.215		6.538

Rezulta ca venitul brut anual realizat din vanzarea recoltei obtinute pe cele 11,5308 ha teren pasune, este de 24.215 lei, iar daca proprietarul celor 11,5308 ha de teren ar da in arenda terenul lui, arenda bruta incasabila ar fi de 6.538 lei.

Urmatorul pas este calcularea venitului net din exploatare si respectiv a rentei funciare, pentru ca aceste doua forme de venit sunt capitalizate pentru convertirea lor in valoarea terenului agricol. Cheltuielile aferente celor doua forme de venit brut anual au fost estimate in felul urmatoar:

Indicatori	Venitul si cheltuielile anuale ale proprietarului fermier	Arenda si cheltuielile anuale ale proprietarului arendator
Venituri brute	24.215 lei	6.538 lei
Cheltuieli(arat, insamantat curatat pasune de uscaturi si scaiet, niveleri, canale desecari etc) 250lei/ha	2883 lei	
Total cheltuieli	2883 lei	
Venit net anual	21.332 lei (VNE generat de teren si de capitalul investit in teren)	6.538 lei (renta funciara generata numai de teren)

In tabelul de mai sus au fost calculate cele doua forme de venit care pot fi utilizate pentru determinarea valorii terenului agricol, respectiv:

- venit net din exploatare anual proprietarului, in situatia ca acesta ar fi fermier: 21.332 lei/an;
- renta funciara anuala care ar putea fi incasata de proprietarul arendator: 6.538 lei/an.

Prima forma de venit nu se datoreaza in exclusivitate terenului agricol ci si capitalului investit.

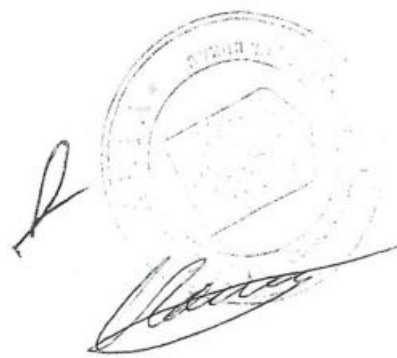
In schimb, renta funciara este generata in exclusivitate de terenul arendat. De aceea, este indicata capitalizarea rentei funciare anuale(6.538 lei), pentru a se obtine, in mod direct valoarea de piata a terenului agricol.

Rata de capitalizare utilizata pentru transformarea rentei funciare, in valoare de piata a terenului agricol, este extrasa de pe piata financiara din tranzactiile realizate.

Rata de capitalizare este de 4%, rezulta ca valoarea de piata a celor 11,5308 ha de teren agricol, daca acesta s-ar vinde integral, este:

$$\text{Valoarea de piata} = 6.538 \text{ lei} / 0,04 = 163.450 \text{ lei}$$

$$\text{Valoarea de piata unitara} = 1,4 \text{ lei /mp}$$



Comparabile pasune

1.

publi.ro

Comparați
Favorita
Livrare Gratuită
Ajutor

Totă județ
Toate categoriile

PubliC4
Județ
Județ
De vânzare
Teritoriul de vânzare
Teritoriul de vânzare

Teren extravilan, vintila voda, buzau

40 000 EUR

0241224204

Specificatii

Suprafata terenului: 131 000 m²

Descriere Imobiliare

vand teren extravilan, cam. vintila voda, punct campioara, jud. buzau. suprafata totala 131 000 mp, din care 55 343 mp teren forestal si 34 657 mp teren pasune - suprafata totala: 131 000

Vezi detalii pe [www.publi.ro](#)

Adauga foto
Pierderea acceptata este de 10% din pretul de vânzare

Oferte de vanzare fân

1.

oix

Contul meu
Adauga anunț nou

6766 291 821

Loc de întâlnire

Colteș, Județ Buzău

Vand fan

0,50 lei

PROFESIONIST ANUNȚ
ACTIVIZAREA ANUNȚULUI

Click pe poza pentru a vedea toate pozele și pentru a publica în CUI

2.

Fin baloți

10 lei

PROFESIONIST ANUNȚ
ACTIVIZAREA ANUNȚULUI

Click pe poza pentru a vedea toate pozele și pentru a publica în CUI

xtb

O NOUĂ ORDINE ECONOMICĂ

Fotografii proprietate



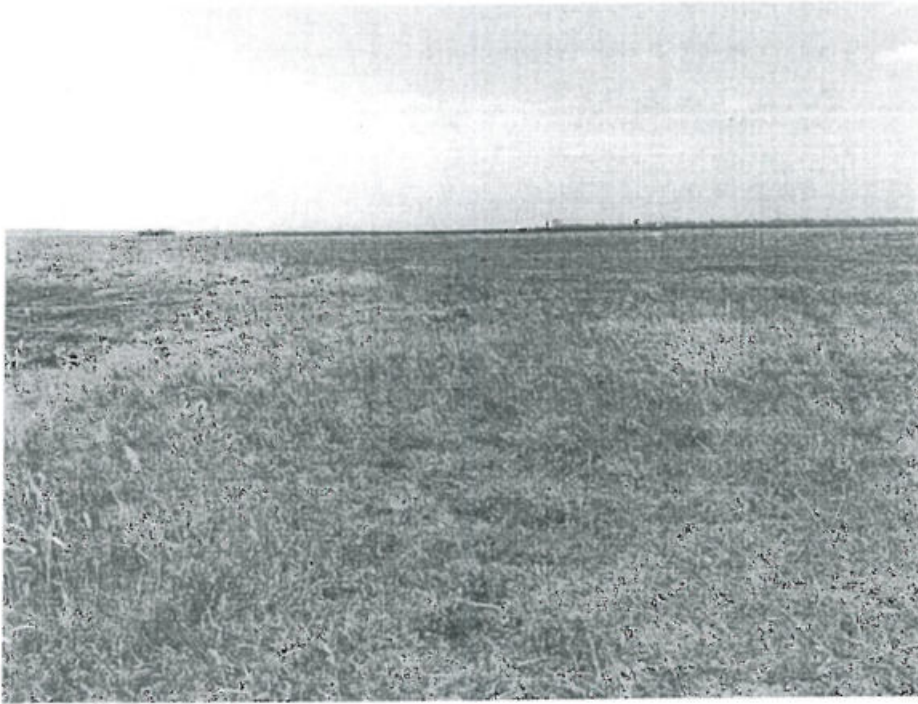
[Handwritten signatures and stamps]

[Circular blue stamp with text]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



X



May