

HOTĂRÂRE,

privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fara licitație publica, asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personală.

Consiliul Local al comunei Balta Alba, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de 25.07.2025;

Având în vedere:

referatul de aprobare al Primarului comunei Balta Alba, județul Buzău, înregistrat sub nr.3926/07.07.2025, în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;

- raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, înregistrat sub nr.3925/07.07.2025, în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;

- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local Balta Alba, nr.142,143,144/25.07.2025;

- cererea înregistrată la sediul Primăriei comunei Balta Alba, sub nr.2082/08.04.2025 a domnului Olteanu Dumitru;

-certificat de atestare fiscală nr.3876/03.07.2025 emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Balta Alba, județul Buzău;

-procesul-verbal de constatare la fața locului nr.3857/02.07.2025 întocmit de Compartimentul Contabilitate, Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, județul Buzău, ce atestă că pe terenul menționat se identifică o construcție (conform cartii funciare nr.22879);

- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit cărora : « (1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul aluia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.*

(2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile și următoarele din Noul Cod Civil;

-caracteristicile dreptului de suprafață, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maximă potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);

-prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;

-prevederile HCL nr.52/30.08.2023, privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros

asupra terenurilor aflate in domeniul privat al comunei Balta Alba, județul Buzău, in favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in condițiile Codului Civil;

-raportul de evaluare nr.3832/01.07.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit caruia valoarea de piața a terenului in suprafața de teren de 2285 mp (suprafața masurata 2227 m.p.)apartinand domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat in intravilanul satului Balta Alba, in T.4, in scris in C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879 , județul Buzău, pe care este executata infrastructura unei clădiri cu destinația de locuința , către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., este de 56256 lei , fara T.V.A. , , rezultând un preț pentru acordarea dreptului de superficie de 2250 lei/an, preț care se indexeaza anual cu rata inflatiei

-adresa nr.3860/02.07.2025, a Compartimentului Contabilitate, taxe is impozite locale, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, prin care se precizează faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regăsesc litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești avand ca obiect creanțe datorate/neincasate de către Primaria comunei Balta Alba privind solicitantul si ca acesta nu figurează cu debite datorate si neincasate;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art. 129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

-luând in considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificările si completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata si ale H.G.nr.831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr.52/2003.

in temeiul art. 133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g) si ale art. 196, alin.1, lit.a) din Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitație publica , asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața masurata 2227 m.p.)apartinand domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat in intravilanul satului Balta Alba, in T.4, in scris in C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879 , județul Buzău, pe care este executata infrastructura unei clădiri cu destinația de locuința , cu suprafața totala construita la sol de 436,32 m, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., in vederea intrării in legalitate in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personala.

Art.2. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafața de 2285 mp (suprafața masurata 2227 m.p.), teren situat in intravilanul satului Balta Alba, in T.4, in scris in C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879 , județul Buzău, conform anexei nr.1, anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Dreptul de superficie prevăzut la art.1 se constituie pe o durata de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

Art.4. (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 2250 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr.3852/01.07.2025.

(2) Plata superficiei se face anual, pana la data de 30 septembrie a anului in curs.

(3) Prețul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației.

Art.5. Beneficiarul dreptului de superficie va avea obligația de a respecta obligațiile stipulate de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicata, actualizata.

Art.6. In caz de instrainare a imobilului-construcție/stadii construcție, in baza unui act autentic notarial, dreptul de superficie acordat pentru vanzator va fi constituit in favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, pastrandu-se aceleași clauze contractuale din contractul de superficie detinut de vanzator, inclusiv prețul superficiei, de la momentul incheierii actului notarial de instrainare a imobilului-construcție/stadii construcție.

Art.7. Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr. 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.8. Se imputernicește primarul comunei Balta Alba sa semneze in fata notarului public contractul de constituire a dreptului de superficie.

Art.9. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Comunei Balta Alba, judetul Buzau, se va modifica in mod corespunzător.

Art. 10. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul comunei Balta Alba, judetul Buzau prin Compartimentul Contabilitate Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Achizitii si si Compartimentul Registru Agricol si Fond Funciar din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, judetul Buzau,

Art. 11. Prezenta hotarare se aduce la cunoștința publica, respectiv se comunica Primarului comunei Balta Alba, judetul Buzau, celor nominalizați cu ducerea la indeplinire si se comunica Instituției Prefectului Județului Buzău

Președinte de sedinta,

Raducanu Stan

Contrasemneaza - Secretar general,
Balan Constantin



Nr.47/25.07.2025;



Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al comunei Balta Alba in sedinta ordinara din data de 25.07.2025, cu respectarea prevederilor art. 139 din OUG nr.57/2019, cu un nr. de 6 - voturi pentru, 1- voturi impotriva si 3-abtineri, din nr. total de 11 consilieri in functie si -10- consilieri prezenti la sedinta.

Referat de aprobare

privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitație publica, asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personală.

- Având în vedere cererea, nr. 2082/08.04.2025 a domnului Olteanu Dumitru, domiciliat în comuna Balta Alba, județul Buzău, administrator la S.C.Oliv Service SRL., prin care solicita acordarea unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitație publica, asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personală ;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile " și următoarele din Noul Cod Civil;

-caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maximă potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);

-prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată; -prevederile HCL nr.52/30.08.2023, privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, județul Buzău, în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil;

-raportul de evaluare nr.3832/02.07.2025 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit căruia valoarea de piață a terenului în suprafața de teren de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., este de 56256 lei fara TVA, rezultând un preț pentru acordarea dreptului



de suprafață de 2250 lei/an,prêt care se indexează anual cu rata inflației.

-adresa nr.3860/02.07.2025 a Compartimentului Contabilitate,taxe și impozite locale,din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, prin care se precizează faptul ca în evidentele acestei structuri organizatorice nu se regăsesc litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect creanțe datorate/neincasate de către Primaria comunei Balta Alba privind solicitantul și ca acesta nu figurează cu debite datorate și neincasate;

-prevederile art.5, lit.m) și n), art. 129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ nr. 631/2002 (de la 1.1.2025)

Propun spre aprobare consiliului local al comunei Balta Alba proiectul de hotărâre, privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fara licitație publica, asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personală.





RAPORT DE SPECIALITATE,

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, județul Buzău, în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitație publica, asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personala.

Subsemnata Necula Frusina, consilier achizitii publice în carul compartimentului achizitii publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Balta Alba, județul Buzău.

Conform Codului Civil, dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume, posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte ale dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată. Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, superficia reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficialului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană. Dreptul de superficie este un drept real principal, constituindu-se numai pentru bunuri imobile. Este un drept temporar, durata maximă a termenului de superficie fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Cod Civil.

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul acestei construcții edificată pe un teren ce aparține autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată construcția constituind venituri ale autorității locale.

În conformitate cu prevederile alin (1) art. 697 din Codul Civil, titularul dreptului de



superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil în condițiile contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit superficiar.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile art. 693-702 (*Superficia*) și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (*Izvoarele obligațiilor - Contractul*) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991 R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 377/2015 și în temeiul art. 362 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, și având în vedere cererea , nr. 2082/08.04.2025 a domnului Olteanu Dumitru, domiciliat în comuna Balta Alba, județul Buzău, administrator la S.C.Oliv Service SRL, prin care solicita acordarea unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitație publica, asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața masurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879 , județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință , către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personala, propun inițiat și să înaintați consiliului local al comunei Balta Alba, județul Buzău un proiect de hotărâre.

Consilier achizitii publice,
Necula Frusina



NR. 3857/03.07.2025

APROBAT,

Proces Verbal

de constatare la fața locului, încheiat astăzi 03.07.2025, ora 11:30

Subsemnatul Dan Cristian, consilier principal, din cadrul Compartimentului Contabilitate, Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, județul Buzău, în baza solicitării nr. 2082/08.04.2025 a domnului Olteanu Dumitru, domiciliat în comuna Balta Alba, județul Buzău, administrator la S.C. Oliv Service SRL, în calitate de proprietar declarat a construcției existente pe teren, m-am deplasat la imobilul teren în suprafața de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F. 22879 a comunei Balta Alba, N.C. 22879, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, către Olteanu Dumitru, administrator al S.C. Oliv Service S.R.L., în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personală, în vederea identificării și constatării situației din teren raportat la Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil. Imobilul teren, în suprafața de 2285 mp (suprafața măsurată 2227 m.p.) aparținând domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat în intravilanul satului Balta Alba, în T.4, înscris în C.F. 22879 a comunei Balta Alba, N.C. 22879, județul Buzău, nu face obiectul vreunui contract de concesiune sau folosință.

S-au constatat următoarele:

- pe tarla în studiu au fost executate lucrări de construire prin realizarea unei locuințe finalizate;
- menționăm că, din evidențele compartimentului de specialitate, pentru construcție nu s-a eliberat autorizație de construire.

Anexăm:

- foto cu situația constatată în teren.

Întocmit,
Cons. Asistent
Dan Cristian



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. Partile Contractante:

1.1. Primaria Balta Alba, cu sediul în sat Balta Alba,, strada Vasile Alecsandri,nr.58, județul Buzău, cod fiscal 2407834, reprezentat la perfectarea prezentului contract de primar, Marin Ionel, în calitate de proprietar al imobilului cu număr cadastral _____, înscris în cartea funciară _____ compus din teren în suprafață de _____ mp, cu destinația _____, situat în _____

Și

1.2. _____, prin (reprezentant) _____, cu sediul/domiciliul în _____, în calitate de Superficiar.

Proprietarul si Superficiarul fiind numiti impreuna **"Partile"** si separate **"Partea"**. Avand in vedere HCL nr._____/_____, în temeiul art. 693-702 din Noul Cod Civil, partile au decis sa incheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de superficie, denumit in continuare **"CONTRACTUL"** in fata notarului public, astfel:

II. Obiectul Contractului:

Art.1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea cu titlu oneros de catre Proprietar in favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului intravilan in suprafata totala de _____ mp, având număr cadastral _____, înscris în CF a localității Balta Alba sub nr._____, aflat în proprietatea privata a comunei balta Alba, situat în sat Balta Alba, strada _____, având următoarele vecinătăți _____

(2) Dreptul de superficie se constituie în scopul intrării în legalitate cu privire la folosința terenului precizat la alin. (1) prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei , pe care este edificată construcția cu destinația de locuință (fără acte) și obținerea autorizației de construire pentru locuința edificată, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de superficie este liber de sarcini așa cum rezultă din _____

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.2 Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.



IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de _____ lei/an.

(2) Prețul suprafaței se va actualiza la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata de inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 (1) Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual până la data de 30 septembrie, la sediul Primăriei Balta Alba sau în contul nr. _____, cont deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Primaria Balta Alba, cod fiscal 2407834.

(2) Suprafațiarul se află de drept în întârziere la data împlinirii termenului stabilit pentru executare, stipulat la alin. (1).

Art.5 Pentru neplata la termen a prețului suprafaței, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din quantumul obligației nefiscale principale (prețul suprafaței) neachitate la termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile privind plata prețului suprafaței, proprietarul poate să procedeze la rezilierea contractului (pact comisoriu expres de gradul I).

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile suprafațiarului:

Art. 6 (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

(2) Suprafațiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la **art.1** precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

(3) În vederea achitării plății datorate, suprafațiarul are dreptul să fie informat asupra quantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze quantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului:

Art.7 (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la **art.3**, la termenele prevăzute în contract.

(3) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de suprafațiar.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al comunei sau alte acte normative.



VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

Art. 8 (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini, de asemenea trebuie să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

Art. 9 Rezilierea contractului se va face în condițiile respectării prevederilor legale în materie.

Obligațiile superficiarului:

Art. 10 (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract.

(2) Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat să respecte obligațiile stipulate de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Să respecte destinația terenului, respectiv _____;

(4) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract.

(5) Superficiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în suprafață în condițiile stabilite de Codul fiscal.

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art. 11 (1) Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară pentru următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pierderea construcției;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12 (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat



celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, dacă este cazul.

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră și cazul fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

XI. CLAUZE SPECIALE

(1) În caz de înstrăinare a imobilului - construcție/stadii construcție, în baza unui act autentic notarial, dreptul de suprafață acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de suprafață deținut de vânzător, inclusiv prețul suprafeței de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului - construcție/stadii construcție.

(2) La data transferării dreptului de proprietate a imobilului - construcție/stadii construcție, în baza actului autentic notarial, contractul de constituire a dreptului de suprafață își încetează aplicabilitatea.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Cartea Funciară conform prevederilor din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare.

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de _____ lei stabilită conform _____

Actul _____ a fost redactat și autentificat la Biroul
Notarial _____ în _____ exemplare, din care

Proprietar

Superficiar





ROMÂNIA
Județul Buzău
Comuna Balta Alba

Codul de identificare fiscală: 2407834

Nr 3876/data elib 03.07.2025

Adresă/Cont IBAN/tel/fax, e-mail: Județul Buzău, Corcova Balta Alba, strada VASILE ALECSANDRI, număr 58 / email: primariabaltaalba@gmail.com

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL***

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **MARIN Ionel**, nr: 3876/ data 03.07.2025, cu domiciliul în Str. STADIONULUI, nr. 10, bl., sc., ap., sector, loc. Balta Alba, județul Buzău, legitimat/ă prin C.I., seria ZB, nr. 110124, cu CNP 1690818104985, având calitatea de Nedefinit și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 6055 se atestă următoarele:

Comuna Balta Albă, CUI: 2407834 cu sediul Strada VASILE ALECSANDRI, nr. 58, bl., sc., ap., loc. Balta Alba, Satul Balta Alba, județul Buzău

Figurează în evidențele fiscale cu bunurile evidențiate în anexa certificatului fiscal.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, ☐ figurează/ ☒ nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Nr.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
0	1	2	3	4	5
1	Impozit / taxa clădiri	0	0	0	0
2	Impozit / taxa teren intravilan	0	0	0	0
3	Impozit / taxa teren extravilan	0	0	0	0
4	Impozit mijloace de transport	0	0	0	0
5	Amenzi	0	0	0	0
6	Concesiuni și închirieri	0	0	0	0
7	Alte taxe / impozite	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbție/divizare/privatizare certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunică, în copie, organului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **proiect hotărâri**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. **Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.**

Precizăm ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

Conducătorul organului fiscal local
Primar **Marin Ionel**
(prenume, nume și ștampilă)

Întocmit azi data 03.07.2025,
Casier **I Chirita Paraschiva**
(funcția, prenume și nume)



Potrivit art. 627, alin (1), din Ordonanța de urgență, nr. 57 din 03.07.2019 privind modificarea Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, în documentația publică nu se mai folosește sigiliul autorităților și instituțiilor publice, certificarea autenticității și forța juridică a actelor fiind date de semnătura persoanei competente.

1) Execuții fiscale și alte organe fiscale, executori judecătorești/bancari, lichidatori, notari,
2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri.... proprietate-folosință din data /alte situații
3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

Adresă/Com. IBAN/telefax, e-mail: VASILE ALECSANDRU, Comuna Balta Albă, strada Vasile Alecsandru, număr 58 / e-mail: primariabaltaalba@gmail.com

ROL	DENUMIRE	CUI	ADRESA	
6035	Comuna Balta Alba	2407814	Satul Balta Alba, Str. VASILE ALECSANDRI, Nr. 59	
Nr.	Tip matricola intravilan	Adresa matricola		Taria/Parcela/BL fizic
Crt.				
1	Teren nr. 16	Ioc. Balta Alba		
		Forma debandare	Tip act	Data act
		C.F.		
		Taria 4	22879	Propritate
		Total Intravilan		
		Suprafata totala	Cost parte	Cost total
		2227	A	IV
		2.227,00		

Conducătorul unității fiscale locale
Prinț Florin Ionel
(prezentat după stampilă)

Intocmit azl data 03.07.2025.

Cășier 1 Chirita Paraschiva

Pe baza art. 627, alin (1), din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, în administrația publică nu se mai folosește sigiliul autorităților și instituțiilor publice, certificarea autentității și forța juridică a actelor fiind data

NR. 2082 / 28.04.2025

Cerere :
Domnilor Consilieri Locali
Domnului Primar al comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Subsemnatul Olteanu Dumitru, domiciliat in sat Balta Alba, comuna Balta Alba, strada actor Serban Ionescu, nr.4, judetul Buzau, prin prezenta cerere va rog respectuos sa initiati un proiect de hotarare privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitație publica, asupra suprafeței de teren de 2285 mp (suprafața masurata 2227 m.p.) aparținand domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat in intravilanul satului Balta Alba, in T.4, in scris in C.F.22879 a comunei Balta Alba, N.C.22879 , județul Buzău, pe care este executata infrastructura unei clădiri cu destinația de locuința , către Olteanu Dumitru, administrator al S.C.Oliv Service S.R.L., in vederea intrării in legalitate in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata, respectiv finalizarea unei locuințe proprietate personala

Va multumesc ;

Data.07.04.2025

Semnatura-----



Domnului primar al comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Domnilor consilieri locali





Nr.3860/02.07.2025

Către :

Consiliul Local al Comunei balta Alba, județul Buzău.

Avand in vedere-raportul de evaluare nr.3832/01.07.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit caruia valoarea de piața a terenului in suprafeța de teren de 2285 mp (suprafața masurata 2227 m.p.)apartinand domeniului privat al comunei Balta Alba, teren situat in intravilanul satului Balta Alba,in T.4,inscris in C.F.22879 a comunei Balta Alba,N.C.22879 , județul Buzău, pe care este executata infrastructura unei clădiri cu destinația de locuința , către Olteanu Dumitru,administrator al S.C.Oliv Service S.R.L.,este de 56256 lei ,fara T.V.A., , rezultând un preț pentru acordarea dreptului de superfiicie de 2250 lei/an,prêt care se indexeaza anual cu rata inflatiei,va comunicam faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regăsesc litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești avand ca obiect creanțe datorate/neincasate de către Primaria comunei Balta Alba privind solicitantul Olteanu Dumitru si ca acesta nu figurează cu debite datorate si neincasate;

Cu stima.

Primar,
Marin Ionel



Secretar General al UAT,
Balan Con



Inspector superior,
Stoica Mica





ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU

Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063 E-mail: primaria@baltaalba.ro

Nr 3832/01.07.2025

Către,
Secretar general

Va inaintam raport de evaluare pentru cf 22879



[Handwritten signature]

Catre

Primaria Balta Alba

Stimati domni,

Urmare a achizitiei DA38377013 din data de 19.06.2025 de servicii de evaluare a estimarii valorii de piata si a superficiei, am intocmit rapoartul de evaluare solicitat prin comanda nr. 3555/19.06.2025, in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, publicate de ANEVAR, a urmatoarei proprietati identificata, dupa cum urmeaza:

- Imobil – teren curti-constructii identificat cu NC 22879 intabulat in CF 22879 a UAT Balta Alba, teren situat in intravilan sat Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau;

Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- Standarde de evaluare a bunurilor 2022, editate de ANEVAR-actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

Valoarea de piata estimata a proprietatii este:

$$V = 56.256 \text{ lei}$$

Valoarea nu contine TVA

Propun valoarea redeventei:

$$Vr = 2.250 \text{ lei/an}$$

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 in data de 27.06.2025.

Am predat

Cu stima,
Ioana Sora
Evaluator autorizat ANEVAR



Am primit

Client,
Primaria Balta Alba



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren, NC 22879 , T4

Situata in sat Balta Alba , 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. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.



Junie 2025

CUPRINS

Pagina de titlu	
Sinteza evaluarii	
Certificarea evaluatorului	
I. Termenii de referinta ai evaluarii	
Identificarea evaluatorului	
Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	
Scopul evaluarii	
Identificarea proprietatii imobiliare subiect	
Tipul valorii	
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	
Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare	
Inspectia bunurilor de evaluat	
Ipoteze si ipoteze speciale	
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	
Declararea conformitatii cu SEV	
II. Prezentarea datelor	
Date espre localizare; analiza zonei	
Descrierea proprietatii	
Descrierea amplasamentului	
III. Analiza pietei imobiliare	
IV. Analiza celei mai bune utilizari	
V. Evaluarea proprietatii	
Metodologia de evaluare	
Metode aplicate	
VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	
Aaliza rezultatelor	
Concluzia asupra valorii	
VII Anexe	
Fotografii	
Grila datelor de piata	
Comparabile	
Extras de carte funciara pentru informare	
Plan de amplasament si delimitare a imobillui	



SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara- teren cu suprafata din acte 2.285 mp si masurata $S = 2.227$ mp, NC 22879, T4;
2. **Localizare:** intravilanul sat Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau;
3. **Proprietarul bunului:** Consiliul Local al com. Balta Alba, jud. Buzau;
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu suprafata din acte 2.285 mp si masurata $S = 2.227$ mp;
5. **Scopul evaluarii:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului descris mai sus, conform HCL 52/30.08.2023, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2022- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
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:** 24.06.2025, data inspectiei 20.06.2025, data raportului 27.06.2025;
10. **Valoarea de piata estimata,este:**

$$V = 56.256 \text{ lei}$$

Valoarea nu contine TVA

Potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizata, *limita minimă a prețului concesiunii(superfíciei)* se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Redeventa se calculeaza astfel:

Valoarea proprietatii 56.256 lei : 25ani = 2.250 lei/an

Propun valoarea redeventei:

$$Vr = 2.250 \text{ lei/an}$$

11. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 5,0522 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2025



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 pricipiilor 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) și CETR (Corpul Experților Tehnici 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. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrarii Raport de evaluare –teren cu suprafata din acte $S = 2.2885$ si masurata $S = 2.227$ mp, NC22879, T4, intabulat in CF 22879 a UAT Balta Alba, situat in localitatea Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau, este intocmita de ing. Sora Ioana cu legitimatie ANEVAR nr. 16179/2025.

Date de identificare a evaluatorului:

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

Telefon:0238567605

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat, administratii publice si persoane fizice.

Am realizat urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestrul asigurator solicitat de ANAF;
- evaluari pentru inregistrare in contabilitate.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitata de Primaria com. Balta Alba, in baza notei de comanda nr. 5730/13.09.2023 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria com. Balta Alba.

Sediul: sat Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau.

Utilizatorii raportului:Primaria com. Balta Alba si Consiliul Local Balta Alba, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, conform HCL 52./30.08.2023.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea valorii de piata a terenului intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata din acte 2.285 mp si suprafata masurata $S = 2.227$ mp, identificat cu NC 22879, intabulat in CF 22879 a UAT Balta Alba, sat Balta Alba, T4, jud. Buzau, se intocmeste la solicitarea clientului in scopul estimarii valorii de piata in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, conform HCL 52./30.08.2023.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in conformitate cu cerintele clientului, decurgand din prevederile notei de comanda, reprezinta estimarea valorii de piata in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, conform HCL 52./30.08.2023, pe baza abordarilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliara este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Valoarea de piata a unui activ este definita in standardele de evaluare ANEVAR 2022- SEV\104 – Tipuri ale valorii astfel:

" Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o valoare ar putea fi



schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

1.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: 24.06.2025.

Data inspecției: 20.06.2025.

Data raportului: 27.06.2025.

Cursul de schimb valutar este: 5,0522 lei/euro.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Documentele si informatiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria com. Balta Alba, Compartiment Achizitii Publice.

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre primarie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluării.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost documentele si informatiile puse la dispozitie Compartimentul Achizitii Publice din cadrul Primariei Balta Alba, după cum urmeaza:

Documente care atesta dreptul de proprietate

- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

Alte informatii necesare obtinute de evaluator sau detinute in baza proprie de date referitoare la piata imobiliara, respectiv:

- Studii, date si informatii privind piata imobiliara;
- Informatii cu privire la preturile de piata pentru cladiri si terenuri practicate in zonele in care sunt amplasate proprietatile de evaluat;
- Date si informatii culese din teren cu ocazia inspectiei amplasamentelor;
- Cursul de referinta al monedei nationale.

Mentionam ca evaluatorii prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent in prezenta lucrare ca ipoteza de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei specifice din localitatea si zona in care se afla proprietatea.

1.9. Inspecția bunurilor de evaluat

Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, dl Chirita Costel.

Fotografiile atasate reprezintă situația de la data inspecției.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunostința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte. Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, dl. Chirita Costel.

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 a prezentat în raport



elemente descriptive si fotografii ale acestora.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Se presupune ca titlul de proprietate este bun si tranzactionabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat, in estimarea valorii, numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile de proprietati similare (vanzari, inchirieri), existand posibilitatea existentei si altor informatii/tranzactii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Informatiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acorda nicio garantie 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 terenului sau 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.

1.9.2. Ipoteze speciale

- 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. 1.3.
- 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.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare



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, nicideată 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.

1.12. Declararea conformității cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor– editia 2022 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate(IVS 102);
- SEV 103 – Raportar(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2022

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- întocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Date despre localizare; analiza zonei

Proprietatea imobiliara analizata situata in intravilanul sat Balta Alba, com. Balta Alba, apartine Primariei Balta Alba, jud. Buzau, conform Extrasului de CF pentru informare. Proprietatea are nr. cadastral 22879 si este intabulat in CF 22879 a UAT Balta Alba, jud. Buzau.

Proprietatea este situata in marginea satului Balta Alba, pe amplasamentul fostului CAP. Utilitati in zona: curent, apa;



2.2. Descrierea proprietatii

Teren NC 22879, T4,

Suprafata masurata $S = 2.227$ mp

Terenul are forma geometrica dreptunghiulara.

Terenul este plan si imprejmuit.

La data inspectiei s-a constatat faptul ca pe teren sunt edificate constructii care apartin societatii SC OLIVE SERVICE SRL.

Accesul la proprietate se face din drum principal pe o alee de acces.

2.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasata la marginea satului Balta Alba, la intrarea in Balta Alba, pe partea stanga, pe amplasamentul fostului CAP. Terenul are forma geometrica dreptunghiulara.

Terenul este plan.

Terenul este imprejmuit.

Accesul la proprietate se face din drum principal pe o alee de acces.

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.

Caracterizarea pietei imobiliare a com. Balta Alba

Comuna se afla in extremitatea nord-estica a judetului, la limita cu judetul Braila. Pe teritoriul comunei exista lacurile Amara si Balta Albă, ultimul constituind, impreuna cu zona inconjuratoare, 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 25000- 40000 lei/ha;
- terenurile intravilane apartinatoare comunei Balta Alba, au valoarea de piata, functie de amplasament, descidere si potencialcalitatea terenului. In ultimele 12 luni s-au vandut terenuri cu valori cuprinse intre 6 lei/mp si 12,5 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 30.000 - 50.000 lei, in functie de amplasament si de starca locuintei

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.

Echilibrul pietei

In această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonic) in special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.

Ingreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare, a subliniat elementele care pot genera incertitudini in procesul de evaluare, precum și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar si situații de piață.



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”;

‡ Date incomplete si partial verificabile.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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 2022 –, 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 dezaastre naturale care pot afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Conditii fizice influenteaza 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 aceea 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 estimarii 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 intr-o zona cu spatii
- imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii.

Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a



terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie comerciala si prestari servicii.

5. EVALUAREA PROPRIETATII

6.

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit:

1. Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza 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.

Accasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, 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 oferate 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 analiza 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).

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 estimata a proprietatii evaluate este:

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [mp]	Valoare [lei]
1	Sat Balta Alba, nr. cadastral 22879, T4, com. Balta Alba	2.227	56.256

Valoarea nu contine TVA

7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii aflata in proprietatea Primariei Balta Alba, supus evaluarii la data de referinta 25.09.2023, este de :

Valoarea proprietatii :

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [mp]	Valoare [lei]
1	Sat Balta Alba, nr. cadastral 22879, T4, com. Balta Alba	2.227	56.256

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

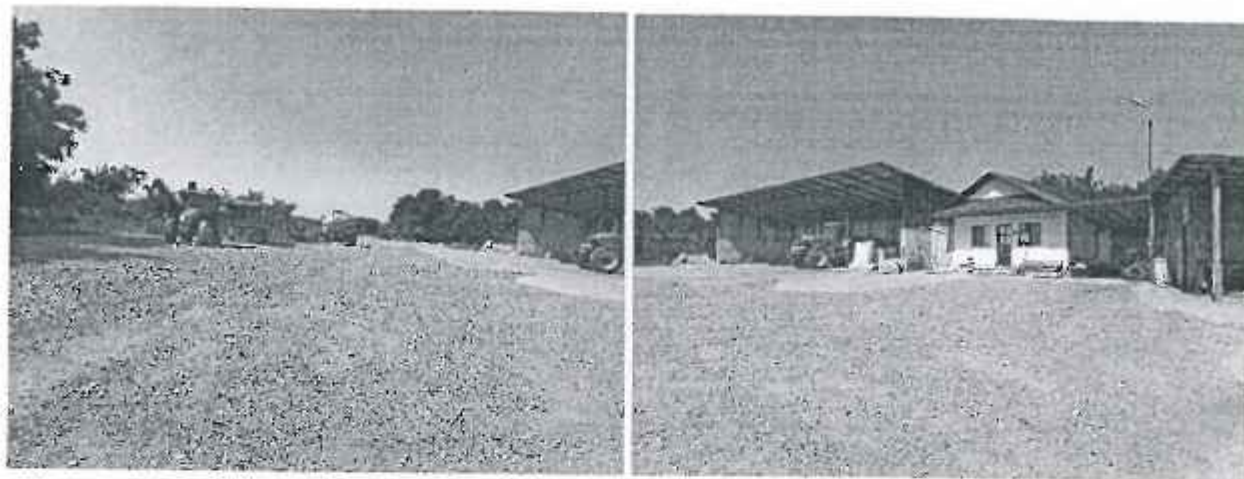
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

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





Fisa evaluare teren Cc Balta Alba, NC 22879,

Amplasament: teren situat in intravilanul com. Balta Alba, sat Balta Alba, jud. Buzau.

Suprafata masurata terenului S = 2.227 mp

Utilizare actuala:teren curti constructii. Pe acest teren suntedificate constructii ale societatii SC OLIV SERVICE SRL.

Terenul este situat la periferia satului pe amplasamentul fostului CAP.

A fost prezentata documentatia cadastrala.

Abordarea prin piata-Metoda comparatiei directe

Acesta abordare consta in analiza pietei terenurilor comparabile cu terenul de evaluat.

Comparabile	Descriere
Comparabila C1	Teren cu suprafata de 900 mp situat in com. Sageata, Buzau. Deschidere la strada 26 m. Drum pitruit Utilitati la strada: curent, apa, canalizare.. Pretul de vanzare la oferta este de 9 euro/mp.
Comparabila C2	3200 mp teren intravilan Zoita com Ziduri jud Buzau -posibil parcelat 22 400 EUR negociabil teren intravilan imprejmuit (posibilă parcelare) deschidere pe două laturi la drum asfaltat. Curent electric la poartă. Terenul este cu vie și pomi fructiferi la acest moment Pretul de vanzare la oferta este de 7 euro/mp.
Comparabila C3	Vand teren intravilan situat in comuna Balesti, Judetul Vrancea. Terenul este stradal, are suprafata de 1000 mp, deschidere 12 mp si acces direct din drum asfaltat. Utilitati la strada: curen si apa. Pretul de vanzare la oferta este de 7 euro/mp.

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila C1	Comparabila C2	Comparabila C3
Suprafata(mp)		900	3200	1000
Pret oferta/vanzare(euro/mp)		9 euro/mp	7 euro/mp	7 euro/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI				
Tipul comparabilei(tranz./oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica(%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-0,9	-0,7	-0,7
Pret estimat de tranzactie(euro/mp)		8,1	6,3	6,3
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		8,1	6,3	6,3
Restricții legale(reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		8,1	6,3	6,3
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		8,1	6,3	6,3
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartin	nepartinitoare	nepartinitoare

Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		8,1	6,3	6,3
Conditii de vanzare	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		8,1	6,3	6,3
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare(zonare in cadrul localitatii)	Com. Balta Alba Sat Balta Alba Periferie	Com.Sageata Centru	Com. Ziduri Sat Zoita median	Com. Balesti median
Coparativ cu subiectul		Locatie mai buna	Mai buna	Mai buna
Cuquantum ajustare(%)		-10%	-10%	-5%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-0,8	-0,6	-0,3
Pret ajustat (euro/mp)		7,3	5,7	6
Suprafata(mp)	2.227	900	3200	1000
Cuquantum ajustare(%)		-10%	+10%	-10%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-0,7	+0,6	-0,6
Pret ajustat (euro/mp)		6,6	6,3	5,3
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		6,6	6	5,3
Amenajari exterioare(strazi) si acces	Balast si alee de acces	balast	asfalt	asfalt
Cuquantum ajustare(%)		0%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	-0,3	-0,3
Pret ajustat (euro/mp)		6,6	6	5
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		6,6	6	5
Utilitati disponibile	Curent,apa	Energie electrica, apa,canal la limita prop.	Energie electrica limita proprietatii	Energie electrica si apa la limita proprietatii
Cuquantum ajustare(%)		-7%	+7%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-0,5	+0,4	0
Pret ajustat (euro/mp)		6,1	6,4	5
Forma in plan	regulat	regulat	regulat	regulat
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		6,1	6,4	5
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
Pret ajustat (euro/mp)		6,1	6,4	5
Ajustare totala neta absoluta(euro)		2	0,1	1,2
Ajustare procentuala neta absoluta (%)		22,2%	1,4	17%
Ajustare totala bruta absoluta(euro)		2	1,9	1,2
Ajustare procentuala totala absoluta (%)		22,2%	1,9	17%

Numarul de ajustari (buc)		3	4	3
Valoarea justa rotunjita (euro/mp)				
Valoarea justa este data de comparabila C3, deoarece ajustarea totala bruta absoluta este cea mai mica. 1 Euro = 5,0522 lei la data de 24.06.2025 Vu = 5E/mp; V = 11.135 euro echiv. V = 56.256 lei				
Valoarea nu contine TVA				

Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila C1 C2 si C3 , avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil cumparator si vanzator, se poate obtine o scadere de prôt de 10%;
- Pentru localizare/zona s-a facut ajustare cu -10% la comparabila C1, -10% la comparabila C2 si cu -5% la comparabila C3 , deoarece sunt situate mai bine decat subiectul;
- Pentru suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1 si C3 cu -10% deoarece suprafata este mai mica decat a subiectului si cu +10% la comparabila C3 deoarece are suprafata mai mare decat subiectul;
- Pentru utilitati s-a facut ajustare cu -7% la comparabila C1 deoarece are si canalizare la limita proprietatii fata de subiect si cu +7% la comparabila C2 deoarece are numai retea de electricitate la limita proprietatii;



Handwritten signature

Comparabila 1

Teren intravilan pozitionat central in comuna Sagcata, Buzau

8 100 €

9 €/m²

Sageata, Sageata, Buzau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

900 m²

Tip teren:intravilan

Localizare:rurala

Dimensiuni:deschidere 26 m m

Gard:da

Tip acces:nepavat

Imprejurimi:fără informații

Media:

apă curentă, electricitate, canalizare

Tip vânzător:agenție

Descriere

Compania imobiliara PRO IMOB va propune spre vanzare un teren situat intr-o zona strategica, potrivit pentru constructii.

Locatie: Săgeata, Buzău

Suprafata totala: 900 mp

Front stradal: 26 m

Tip teren: Intravilan

Destinatie: Agricol

Utilitati: Curent, Canalizare la limita proprietății, Apă pe teren

Acces: Drum pietruit

Pret: 8100 euro

Avantaje:

Pozitionare excelenta, acces facil la drumuri principale

Potrivit pentru constructii case

Zona in plina dezvoltare

Pentru mai multe detalii si vizionari, contactati-ne la numarul de telefon din anunț sau pe WhatsApp.

PRO IMOB- Partenerul tau de incredere in imobiliare.

Mai puțin

0775543978

Comparabila 2

3200 mp teren intravilan Zoita com Ziduri jud Buzau -posibil parcelat

22 400 EUR negociabil

Buzau, Zoita Vezi pe hartă

Valabil din 6/4/2025 6:36:26 PM

1 / 3

Specificații

Descriere

3200 mp de teren intravilan imprejmuit (posibilă parcelare) deschidere pe două laturi la drum asfaltat.

Curent electric la poartă.

Terenul este cu vie și pomi fructiferi la acest moment.



7 euro mp Romimo_1707994832

Vizualizări: 110

Raportează

Fă ofertă

0721544911

Comparabila C3

Teren de vanzare in com. Balesti.

Suprafata 1000 mp

Deschidere la strada 12 m

Telefon: 0765212546



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 22879 Balta Albă

Nr. cerere	99179
Ziua	20
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190673500



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Buzau, UAT Balta Albă, Loc. Balta Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22879	Din acte: 2.285 Masurata: 2.227	Imobil împrejmuit cu gard de metal între punctele 2 - 5; împrejmuit cu gard de plasa între punctele 6 - 1; neimprejmuit între punctele 1 - 2, 5- 6.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82324 / 17/06/2021		
Act Administrativ nr. 16, din 19/02/2021 emis de Primaria Balta Alba; Act Administrativ nr. 3231, din 18/04/2021 emis de Primaria Balta Alba; Act Administrativ nr. 3042, din 11/06/2021 emis de Primaria Balta Alba;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BALTA ALBA, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22879	Din acte: 2.285 Masurata: 2.227	Imobil împrejmuit cu gard de metal între punctele 2 - 5; împrejmuit cu gard de plasa între punctele 6 - 1; neîmprejmuit între punctele 1 - 2, 5- 6.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 2.285 Masurata: 2.227	4	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	40.339
2	3	5.393
3	4	16.488
4	5	27.334



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	45.159
6	7	3.004
7	1	56.067

** 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 ANCPİ 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,
 20/06/2025, 09:27



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>