

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 9100 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, pentru o perioada de 2 de ani (cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act aditional), pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124, Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba, proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Consiliul Local Balta Alba, intrunit in sedinta ordinara;

Având în vedere:

- adresa nr. 227/18.03.2021, a SC AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti;
- raportul de specialitate, nr.1569/22.03.2021, 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.1571/22.03.2021;

- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Balta Alba cu nr.64,65,66/29.03.2021;

- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Sora Ioana, avand nr.1570/22.03.2021;

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, alin. (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 9100 m.p. situat in comuna Balta Alba, judetul Buzau, pentru o perioada de 2 de ani

(cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act aditional) ,pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba,la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privata a comunei Balta Alba,judetul Buzau,conform anexei nr.1(raport de evaluare),anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Dreptul de uz si servitute se acorda pe o perioada de 2 ani(cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act aditional) , in vederea realizarii obiectivului "--Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba,la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privata a comunei Balta Alba,judetul Buzau", in baza unui Contract de uz si servitute de trecere , prezentat in anexa 2 parte integranta din prezenta hotarare .

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 hotarare.

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.

Prezinta de sedinta



Contrasemneaza Secretar general UAT.



Nr.22

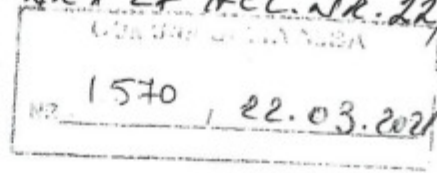
Balta Alba,29.03.2021

Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul local al comunei Balta Alba in sedinta ordinara din data de 29.03.2021, 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.

Catre

Primaria Balta Alba

Stimati domni,



Urmare a achizitiei DA27612613/19.03.2021, de servicii de evaluare a estmarii valorii de piata, am intocmit raportul de evaluare solicitat prin comanda nr. 1553/19.03.2021, in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, publicate de ANEVAR, pentru estimarea valorii de piata a urmatoarei proprietati compusa din:

1. imobil – teren extravilan cu suprafata masurata de 9.100 mp, situat in extravilan sat Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau;

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

Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformare(IVS 102);
- SEV 103 – Raportare(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS104)
- SEV 105 - Abordari si metode e evaluare
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Valoarea de piata estimata a proprietatii la data de de referinta 22.03.2021, este:

Nr. crt	Denumire	Suprafata teren[mp]	Valoare Lei/mp	Valoare [lei]
1	Teren extravilan- Sat Baile com. Balta Alba, jud. Buzau	9.100	3,18	28.938

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



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Situat in extravilan, sat Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau

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

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Soa Ioan

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 in prealabil.

Marie 202



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

Grilele datelor de piata
Comparabile
Plan de amplasament
Act proprietate



SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara teren extravilan- drum exploatare;
2. **Localizare:** extravilan, sat Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau;
3. **Proprietarul bunului:** Consiliul Local al com. Balta Alba, jud. Buzau;
4. **Descrierea bunului:** Teren extravilan – drum exploatare, cu suprafata S = 9.100 mp.
5. **Scopul evaluarii:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 - Tipuri ale valorii (TVS 104).
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:** 22.03.2021, data raportului 22.03.2021;
10. **Valoarea de piata estimata:**

Valoarea estimata a proprietatii este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafata teren[mp]	Valoare Lei/mp	Valoare [lei]
1	Teren extravilan- Sat Baile, com. Balta Alba , jud. Buzau	9.100	3,18	28.938

Valoarea nu contine TVA

11. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4,8858 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2021



3



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).

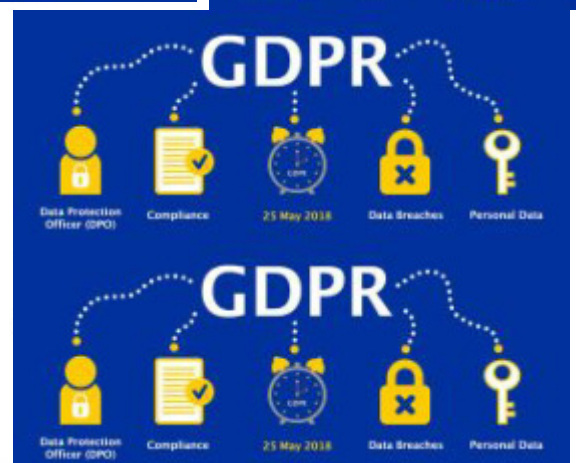
Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

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. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –teren extravilan, situat în extravilan localitatea Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2021.

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 EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unei proprietăți imobiliare, ce constă din teren extravilan-drum exploatare, cu suprafața $S = 9.100$ mp.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului.

1.5. ADRESA PROPRIETĂȚII SI PARTICULARITĂȚILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate se află în extravilan sat Baile, com. Balta, jud. Buzau.

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 2020.

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare a bunurilor 2020 – SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), 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 EVALUĂRII,MONEDA DE REFERINȚĂ SI CURSUL OFICIAL

Data evaluării este 22.03.2021, cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de 4,8858 lei/EURO, data raportului 22.03.2021.

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”– ediția 2020 actualizată și adaptată evoluției profesiei de evaluator și cerințelor pieței și anume;
- SEV 100 – Cadrul General(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare și conformare(IVS 102);
- SEV 103 – Raportare(IVS 103);



- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS104)
- SEV 105 - Abordari si metode e evaluare
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Informatii furnizate de agentiile 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
- 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, nicidecum 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.

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.

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 că 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 (vânzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul



- 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 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 extravilaul sat Baile, com. Balta Alba, apartine Primariei Balta Alba , jud. Buzau, conform ANEXA 7- Inventarului bunurilor care apartin domeniului public al comunei Balta Alba , publicata in M.O. al Romaiei nr.621 bis/22.08.2002.

2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Aceasta proprietate se afla situata in judetul Buzau.

7





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.

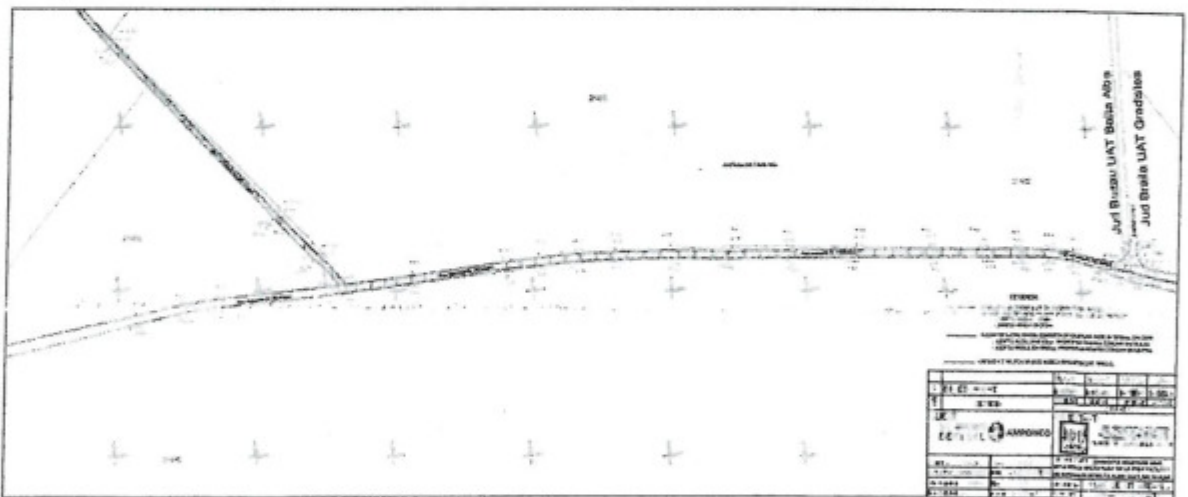
Legaturile judetului cu celelalte zone din tara sunt:

- 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 2-lea cu cel mai mare nivel de somaj.

Proprietatea este amplasata in extravilan sat Baile, com. Balta Alba , jud. Buzau.



2.3.DESCRIEREA PROPRIETATII ANALIZATE, AMPLASAMENT

Teren

Teren extravilan- drum exploatare cu suprafata de 9.100 mp

Terenul este plan.

Drumul este din pamant.

Inspectia nu a fost fauta din cauza conditiilor climatice.



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 2020-, 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”.

In cazul de fata CMBU este de drum de exploatare.

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 dezastru naturale care pot afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Conditiiile 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 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,

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat in intravilan, la marginea satului Baile intr-o zona cu prospectiuni geologice.

Cea mai buna utilizare a proprietatii este de rum exploatare si prospectiuni geologice.

3.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane 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, dobandzile, 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 dobandzilor 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– 32000 lei/ha;

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”;

3.4. EVALUARE PROPRIETATE

Pentru determinarea valorii de piata se foloseste abordarea prin piata – metoda comparatiilor de piata.

Evaluare teren

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.

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 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).

Corectii aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila 1 si 2, 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 prēt de 10%;
- Pentru localizare se ajusteaza cu -10% pentru comparabila 1 si 2 deoarece sunt situate mai favorabil decat subiectul.
- Pentru suprafata se ajusteaza comparabila 1 cu -15 % deoarece comparabila are suprafata mai mica decat subiectul.
- Pentru CMBU se ajusteaza comparabila 1 si 2 cu -15% deoarece terenul la comparabile este arabil.

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	Localizare	Suprafata [mp]	Valoare/mp [lei/mp]	Valoare [lei]
1	Teren -extravilan Sat Baile-drum exploatare, jud. Buzau	9100	3,18	28.938

Valoarea nu contine TVA.

3.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea o siguranta ca datele disponibile, tehnicile aplicate, rationamentul si logica aplicata au condus la un rezultat corect.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

In concluzie, in opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata, la data evaluarii 22.03.2021, este:

Valoarea totala a proprietatii este:

Nr. crt	Denumire	Suprafata teren[mp]	Valoare Lei/mp	Valoare [lei]
1	Teren -extravilan Sat Baile-drum exploatare, jud. Buzau	9100	3,18	28.938

Valoarea nu contine TVA

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.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este obiectiva in conditiile in care sunt respectate prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2020 si aplicate corect metodele de evaluare. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Cap.4 ANEXE

- Grila datelor de piata
- Comparabile
- Plan de amplasament
- Act proprietate



ANEXA 1		Loc. Baile, teren extravilan -drum exploarare, com. Balta Alba, jud. Buzau			
CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE			
		Comp.T 1 Sat Boldu		Comp.T2 Sat Valcelele	
		Ajustari		Ajustari	
		%	lei	%	lei
PRET(lei/mp)		4,88		4,60	
Tip.tranz/oferta		Oferta mart. 2021			
Ajustare		-10%	-0,48	-10%	-0,46
Pret ajustat		4,4		4,14	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		4,4		4,14	
Conditii de finantare	De piata	De piata			
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		4,4		4,14	
Conditii de vanzare	Independent	Independent			
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		4,4		4,14	
Conditii de piata	Data evaluarii	mart.2021			
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		4,4		4,14	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Baile extravilan	Boldu extravilan		Valcelele extravilan	
Ajustare		-10%	-0,44	-10%	-0,41
Pret ajustat		3,96		3,73	
Suprafata teren [mp]	9100	50.000		10.000	
Ajustare		-15%	-0,59	0%	0
Pret ajustat		3,37		3,73	
Categoria de folosinta	Extravilan-drum exploatare pamant	extravilan arabil		extravilan arabil	
Ajustare		-15%	-0,50	-15%	-0,55
Pret ajustat		2,87		3,18	
Topografie	plan	plan		plan	
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Pret ajustat		2,87		3,18	
Ajustare totala neta absoluta(e)		1,53		0,96	
Ajustare totala neta(%)		31%		21%	
Ajustare totala buta absoluta(e)		1,53		0,96	
Ajustare totala uta(%)		31%			
Numar ajustari		3			
Valoarea estimata este data de comparabila 2 deoarece are ajus					



Valoarea de piata estimata a terenului la 22.03.2021	Vu = 3,18 lei/mp 1 euro = 4,8858 lei la data de 22.03.2021
--	---

Postat 14 martie 2021



Teren agricol extravilan

1 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 50 000 m²

Descriere

Teren agricol de vânzare. Lotul este compact, cu o suprafață de 5ha. Aparține de comuna Boldu, județul Buzău.

Prețul este de 1 euro/ metrul pătrat, în total 50.000 de Euro.

Dacă doriți să explorați zona prin satelit adăugați aceste coordonate in Google Maps: 45.228625, 27.240593

Vizualizări: 1525

ID: 206160310

RAPORTEAZĂ

• 0728 251 144

Postat 14 martie 2021



Teren agricol 1 ha in Vâlcelele, jud : Buzău

46 000 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 10 000 m²

Descriere

Propietar vand teren arabii cultivat an de an.

Terenul este compus din doua parcele 4000m² + 6000m².

Jud: Buzău, Vâlcelele

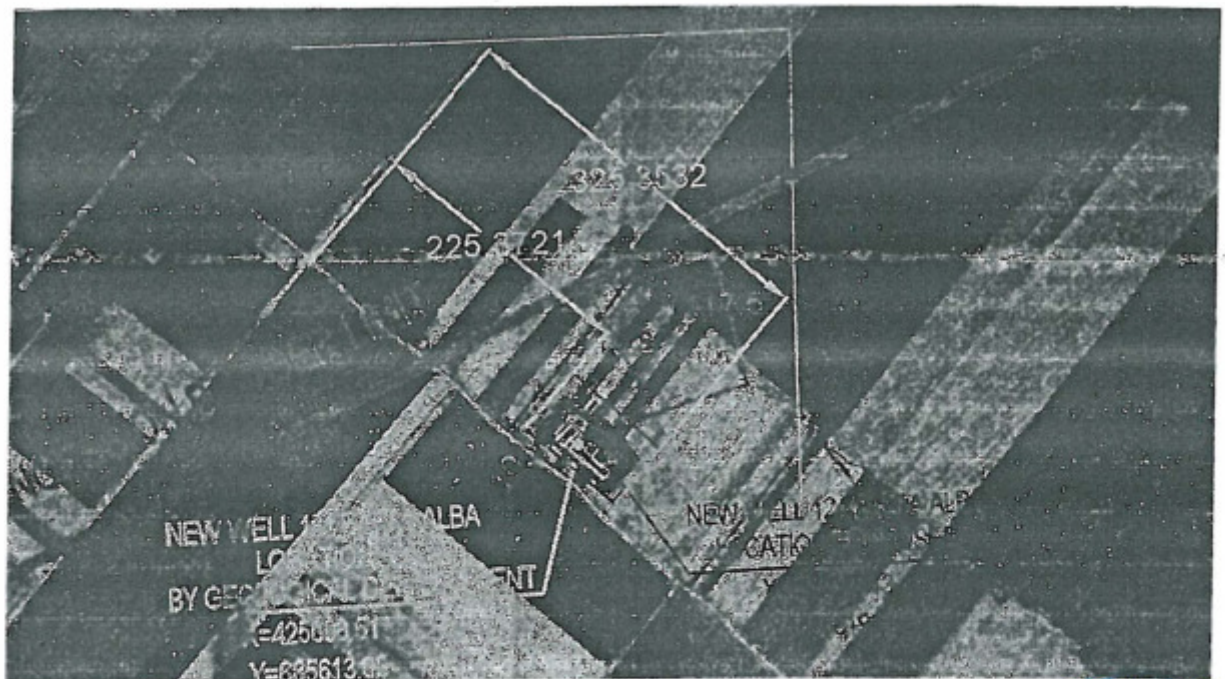
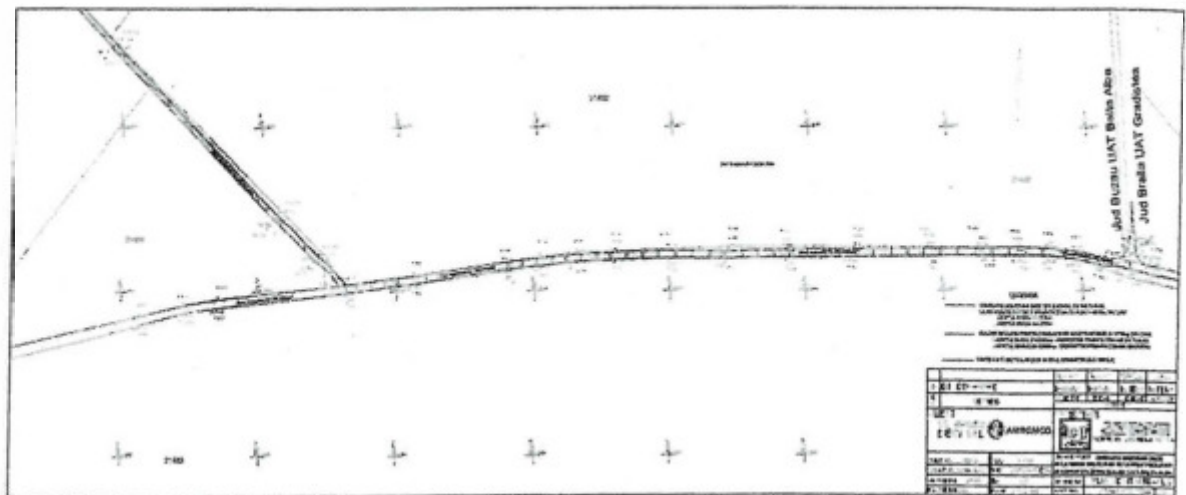
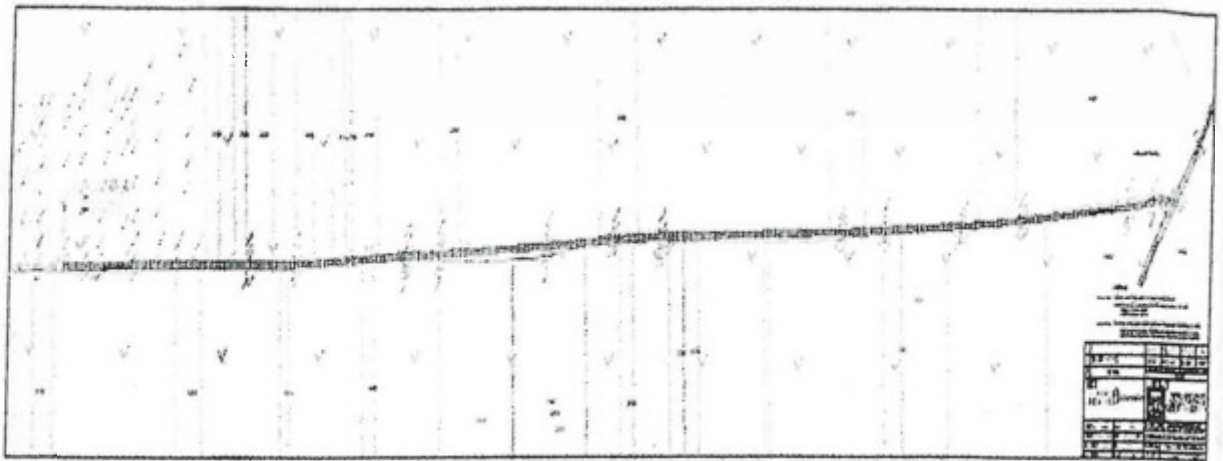
Pretul este de 46.000 lei

Vizualizări: 1113

ID: 206117600

RAPORTEAZĂ

• 072 176 4780



GDPR

GDPR

Data Protection Officer (DPO) | Compliance | 25 May 2018 | Data Breaches | Personal Data

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 ;

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 langa tribunalul Prahova cu nr. J29/858/2004 , CIF RO 16354101 , Judetul Prahova , reprezentata prin _____

In calitate de UZUFRUCTUAR ;

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 clauze 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 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 suprafeta de 9100 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, pentru o perioada de 2 ani, (cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act additional) , pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba , proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Art. 2 Totodata prin prezentul contract , proprietarul constituie irevocabil in favoarea uzufructuarului o servitute legala de trecere asupra terenului identificat in anexa nr. 1. Servitutea asigura accesul nelimitat al uzufructuarului la instalatia aflata in proprietatea comunei Balta Alba, judetul Buzau.

III. Durata contractului ;

Art. 3 Prezentele drepturi de uz si servitute de trecere se constituie irevocabil in favoarea uzufructuarului. Servitutea asigura accesul nelimitat al uzufructuarului la instalatia aflata in proprietatea comunei Balta Alba, judetul Buzau. Servitutea este acordata pentru o perioada de 2 ani, (cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act additional) , pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba , proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.



,proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau., cu acordul partilor , in vederea realizarii obiectivului

IV. Drepturile si Obligatiile uzufructuarului :

Art.4 Uzufructuarul dobandeste 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 oblighe 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.

VIII. 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 “-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.“

UZUFRUCTUAR ,
Comuna Balta Alba- judetul Buzau
Reprezentant 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 9100 mp - identificat astfel : – în „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 “-“-Conducta de aducțiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privată a comunei Balta Alba, județul Buzău.“ ” , 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 9100 mp - identificat astfel : – teren „sat Baile, comuna Balta Alba, județul Buzău, în baza actului de proprietate – , denumit în continuare proprietar , necesar efectuării lucrării “-“-“-Conducta de aducțiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privată a comunei Balta Alba, județul Buzău.“ ” – pe termen de 2 ani (cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților pentru aceeași perioadă prin act adițional) .

b) Proprietarul declară că este de acord cu ocuparea temporară - a terenului necesar realizării și funcționării obiectivului “-“-“-Conducta de aducțiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privată a comunei Balta Alba, județul Buzău.“ ” pe termen de 2 ani (cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților pentru 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 15000 lei./an, actualizat cu rata inflației anual.

c) Plata indemnizației se va face în numerar/contul proprietarului -----, lunar/anual 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 cesioneze 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 , pana 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:



ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

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

Nr.1569/22.03.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea constituirii unui drept de uz si servitute in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti pentru suprafata de 9100 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, pentru o perioada de 2 ani (cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act aditional) ,pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate 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. 227/18.03.2021, a SC AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti ;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Sora Ioana, avand nr.1570/22.03.2021;

In conformitate cu prevederile:

- Legea 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 de 9100 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, pentru o perioada de 2 ani (cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act aditional) ,pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, rog sa dispuneti inaintarea spre aprobare consiliului local al comunei Balta Alba prezentul proiect de hotarare.

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.1571/22.03.2021

REFERAT DE APROBARE,

privind aprobarea constituirii unui drept de uz si servitute in favoarea S.C.AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti pentru suprafeta de 9100 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, pentru o perioada de 2 ani (cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act aditional) ,pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba ,proprietate privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

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

Având în vedere:

- adresa nr. 227/18.03.2021, a SC AMROMCO ENERGY SRL Ploiesti ;
- raportul de specialitate , nr.1569/22.03.2021, intocmit de compartimentul achizitiei publice, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba, judetul Buzau ;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVVAR, ing. Soră Ioană, având nr.1570/22.03.2021;

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.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 suprafata de 9100 m.p. situata in comuna Balta Alba, judetul Buzau, pentru o perioada de 2 ani (cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru aceiasi perioada prin act aditional) ,pentru obiectivul-Conducta de aductiune de la sonda 124 ,Balta Alba, la grup de facilitate Balta Alba ,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