

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA BALTA ALBĂ
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind acordarea dreptului de superficie in favoarea S.N.G.N. ROMGAZ S.A. – SUCURSALA TG. MURES, detinatoare de constructii amplasate pe terenul ce apartine domeniului privat al Comunei Balta Alba in suprafata de 2319 mp precum si aprobarea Regulamentului privind procedura acordarii dreptului de superficie

Consiliul Local al comunei Balta Alba, judetul Buzau, intrunit in sedinta de lucru ordinara din data de 30.04.2015,

Avand in vedere:

- adresele S.N.G.N. ROMGAZ S.A. – Sucursala Tg. Mures nr.9477/23.03.2015 respectiv nr. 11277/08.04.2015 de reglementare a situatiei juridice a terenului intravilan curti constructii, in suprafata de 2319 mp, situat in sat Baile, cv 17, intabulat cu nr. cadastral 20844 ca proprietate privata a comunei Balta Alba, in vederea intrarii in legalitate si respectarii reglementarilor din documentatiile de urbanism;
- raportul nr.1597/15.04.2015 al Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- expunerea de motive nr.1598/15.04.2015 a Primarului comunei Balta Alba;
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local nr. 2225,2224,2229/30.04.2015;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, dreptul de superficie, Titlul III, cap. I, art. 693-702 si ale art. 68 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea in aplicare a Codului Civil;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata;
- prevederile art.36 alin. 2 lit. c, art. 39 alin. 1 si art. 121, alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;
- prevederile HCL nr.62/2014 modificata prin HCL 16/2015 privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Balta Alba;
- raportul de evaluare nr. 1627/15.04.2015 prin care s-a stabilit valoarea terenului in suprafata de 2319 mp, situat in sat Baile, cvartal 17, comuna Balta Alba, intabulat in cartea funciara nr. 20844 a localitatii Balta Alba cu nr. cadastral 20844.
- prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Balta Alba si a Regulamentului de aplicare a acestuia;
- cartea funciara nr. 20844 a imobilului cu nr. cadastral 20844;
- certificatul de atestare fiscala nr.1675/2015, eliberat de Primaria comunei Balta Alba precum si adeverinta nr.1677/2015 a Compartimentului Registrul Agricol;

In temeiul art. 45 alin. 3 si art. 115 alin. 1, lit. b din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se acordă dreptul de suprafață în favoarea S.N.G.N. ROMGAZ S.A. - SUCURSALA TG. MURES, detinatoarea construcțiilor amplasate pe terenul suprafață de 2319 mp ce aparține domeniului privat al Comunei Balta Alba situat în sat Baile, cvartal 17, înscris în cartea funciara nr. 20844 a localității Balta Alba cu numărul cadastral 20844, în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism.

Art.2. Dreptul de suprafață se acordă pe o durată de 12 luni, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți.

Art.3 Se aprobă raportul de evaluare nr. 1627/15.04.2015, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Sora Ioana, prevăzut în anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.4. Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață va fi de 2319,17 lei/ luna, conform raportul de evaluare nr. 1627/15.04.2015.

Art.5. (1) Plata suprafeței se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs.

(2) Pretul suprafeței se va actualiza în luna ianuarie a anului următor cu rata inflației.

Art.6. Se aprobă Regulamentul privind procedura acordării dreptului de suprafață, în condițiile prevăzute de Codul civil, în favoarea S.N.G.N. ROMGAZ S.A. - Sucursala Tg. Mures, detinatoarea construcțiilor amplasate pe terenul în suprafață de 2319 mp ce aparține domeniului privat al Comunei Balta Alba, situat în sat Baile, cvartal 17, înscris în cartea funciara nr. 20844 a localității Balta Alba cu numărul cadastral 20844, conform anexei nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă modelul cadru al contractului de suprafață, conform anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Comunei Balta Alba prin Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Compartimentul Financiar Contabilitate, Impozite și Taxe Locale.

Art.9. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului comunei Balta Alba, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Președinte de ședință,
Raducanu Stan

Contrasemnează secretar,
Mihai Daniela



Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Balta Alba în ședința ordinară din data de 30.04.2015, cu respectarea prevederilor art.45 alin.(1) din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată cu un număr de 11 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri, din numărul total de 11 consilieri în funcție și 11 consilieri prezenți la ședința

Anexa nr 1 la HCC nr 18 / 2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Situat in sat Baile , com. Balata Alba, jud. Buzau

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

Aprilie 2015

Intocmit
Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2015



*prezident al
comunitati*

Sora Ioana

Comuna Balta Alba

Stimati domni,

La solicitarea dumneavoastra, am realizat acest raport de evaluare in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, Editia 2014, publicate de ANEVAR, pentru estimarea valorii de piata a proprietatii compusa din teren, situat in sat Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau, cu nr. cadastral 20844, inscris in cartea funciara 20844 UAT Balta Alba, la data de 02.04.2015. Acest raport de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata. Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru general
- Standardul de Evaluare SEV 101-Termini de referinta ai evaluarii
- Standardul de Evaluare SEV102 – Implementare
- Standardul de Evaluare SEV 103 – Raportare
- Standardul de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

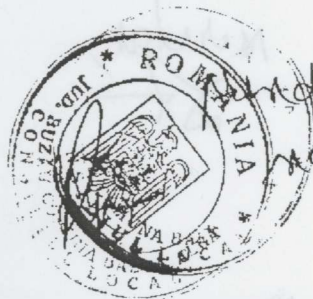
Valoarea de piata estimata la data de referinta 02.04.2015 este:

V = 27.830 lei

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.

Cu stima,
Ioana Sora
Evaluator autorizat ANEVAR



Meritar,
St

CUPRINS

Pagina de titlu
Scrisoare transmiere
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

Hotararea privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat
al comunei Balta Alba, judetul Buzau, nr.62/28.11.2014;
Extras de carte, funciara pentru informare cu incheierea nr.7296/04.02.2015
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Grilele datelor de piata
Comparabile
Fotografii



*responsabilitate de
redactare*

Comy

*receptor
JA*

SINTEZA EVALUARI

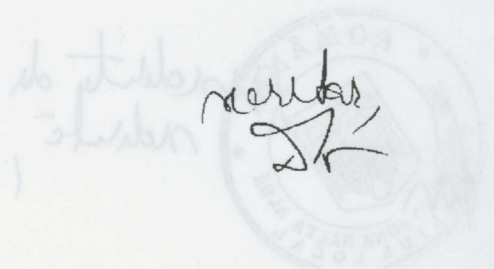
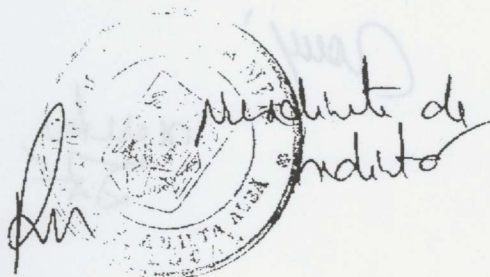
1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara- teren
2. **Localizare:** intravilanul sat Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau.
3. **Proprietarul bunului:** Consiliul Local al com. Balta Alba, jud. Buzau.
4. **Scopul evaluarii:** estimarea valorii de piata.
5. **Descrierea bunului:**
Teren categoria de folosinta curti constructii cu S = 2319 mp.
7. **Beneficiar:** Consiliul Local com. Balta Alba, jud. Buzau
8. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata
9. **Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
10. **Data evaluarii:** 02.04.2015; data inspectiei 25.03.2015.
11. **Valoarea de piata estimata:**
Valoarea de piata estimata a proprietatii este:

V = 27. 830 lei

Valoarea nu contine TVA

12. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,4137 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2015



Cap.1 INTRODUCERE

PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare teren, situat în localitatea Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2015.
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

1.2.CLIENTUL SI DESTINATARUL

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

1.3. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unei proprietăți imobiliare, ce constă din teren, categoria de folosință curți construcții cu $S = 2319$ mp.

1.4. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață.

1.5. ADRESA PROPRIETĂȚII SI PARTICULARITĂȚILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate se află în intravilanul sat Baile, Cv. 17, P.373, com. Balta Alba, jud. Buzau, număr cadastral electronic 20844 intabulat în Cartea funciara a comunei Balta Alba sub nr.20844.
Proprietatea este amplasată pe soseaua principală, pe DN 22, Rm. Sarat – Braila pe partea stângă în sensul de mers Rm. Sarat – Braila.

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

1.7.BAZA DE EVALUARE

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare ANEVAR 2014 – SEV 100-Cadrul general astfel:

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

1.8.DATA EVALUĂRII,MONEDA DE REFERINȚA SI CURSUL OFICIAL

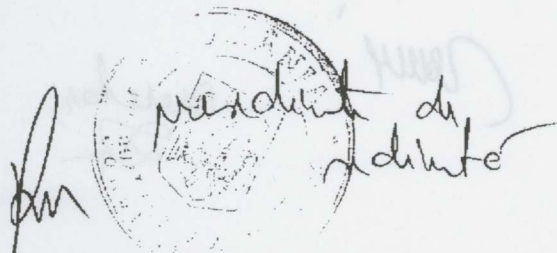
Data evaluării este 02.04.2015, cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de 4,4137 lei/EURO, iar data inspecției este 25.03.2015.

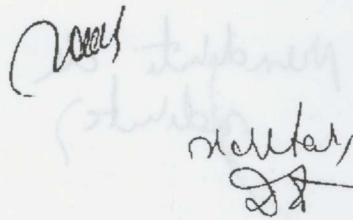
Moneda de referință utilizată în evaluare este lei și echiv. EURO.

1.9. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

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

- "Standarde de Evaluare ANEVAR" – ediția 2014 actualizată și adaptată evoluției profesiei de evaluator și cerințelor pieței și anume;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103- Raportare;
- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile;


Președinte de
Sora Ioana


Mădălar
Sora

ogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe
H.G.2139/2004;

informatii furnizate de agentile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind
preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

Support curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;

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

- Documente proprietate
- Documentatie cadastrala;
- HCL nr.62/28.11.2014 privind completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Balta Alba, jud. Buzau;
- Extras de carte funciara pentru informare cu incheiere nr.7296/04.02.2015;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

1.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

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

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îi 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

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantilor primariei.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale acesteia.

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

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;
- Situatia actuala 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;

Mandata de
redactat

[Signature]

secretar,
[Signature]

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 cladirii, terenului s-au amplasementelor 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 intravilanul sat Amara, com. Balta Alba, apartine Primariei Balta Alba, jud. Buzau, conform HCL nr.62/28.11.2014 privind completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Balta Alba, jud. Buzau.

Proprietatea are nr. cadastral 20769 si este intabulat in CF 20769 a com. Balta Alba, jud. Buzau.

fa

pentru
redactat

Valley

redactat
SK

AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Proprietatea imobiliara este amplasata in sat Baile, com. Balta Alba, jud. Buzau. Proprietatea este amplasata pe soseaua principala ce strabate satul, pe DN 22 Rm. Sarat - Braila pe partea din dreapta in sensul de mers Rm. Sarat. - Braila. Proprietatea este amplasata intr-o zona de case noi si are urmatoarele vecinatati si dimensiuni ale laturilor: Nord- Bazaru Tudora pe lungimea de 33,95 ml; Sud - DN 22 pe lungimea de 33,97 ml; Est - Radulescu Viorica pe lungimea de 20,68 ml + 18,93 ml + 28,54 ml; Vest NC 175 pe lungimea de 21,41 ml + 9,51 ml + 38,17 ml.

2.3.DESCRIEREA PROPRIETATII ANALIZATE

Tere,

- cu suprafata $S = 2319$ mp, categoria de folosinta curti constructii. Terenul are forma dreptunghiulara si este plan.

Pe acest teren sunt edificate constructii ce nu apartin primariei Balta Alba. Aceste constructii nu fac obiectul evaluarii.

Utilitati in zona

Curent electric , apa, retea de curenti slabi.

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 ANEVAR 2014 - GME 630 Evaluarea bunurilor imobile, 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 ”.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente, dispensar medical.

3.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic,

produs de
redactia

scris de
ST

... imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face
... piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul
... de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi
... ndit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se
... para 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.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri in zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există deasemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari.

Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul intre spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași in această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc in blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere in oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesitad creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

Analiza ofertei in zona

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vandute la pretul pietei in urma solicitării prin incredintare directă.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat intre 5-40 euro/mp funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt in general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente in primul rad.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: pleacă la muncă in străinătate, mutare in zona rurală sau pensionare si nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite in utilizări alternative: spatii comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

In Rm.Sarat nu există dezvoltatori imobiliari care sa construiască case, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobazile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari in regie proprie, nu de dezvoltatori si de aici apare diversitatea de tipuri de locuinte.



*redut de
redut*

Milly

*secretar
JF*

Chiriilor in zona

Oferta reprezinta numarul de proprietati de celasi tip care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp. Pretul si cantitatea ofertei determina raritatea unei proprietati.

Limita superioara a chiriilor spatiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidenta, din cauza dorintei proprietarilor de a retine chiriisii care intampina probleme legate de piata acestora specifica.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate in Rm.Sărat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuinte unifamiliare in blocuri de apartamente cu valori de 200-500 lei/luna, (1-2 euro/mp/luna) iar pentru case tip vila 5-6 euro/mp/luna. La spatii comerciale oferta este de 1-8 euro/luna(in zona centrala), iar la spatii se depozitare 0,5-2 euro/luna/mp.

Echilibrul pietei

In cea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/credite.

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 si care a subliniat elementele care pot genera incertitudini in procesul de evaluare, prezentad ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar si situații de piață activă sau stabile.

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 și Balta Albă, ultimul constituind, împreună cu zona înconjurătoare, o rezervație naturală geologică și zoologică. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN22, care leagă Râmnicu Sărat de Brăila.

Comuna este traversată și de calea ferată Făurei-Tecuci, pe care este deservită de halta de mișcare 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 7000 – 16000 lei/ha;

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

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



președintele de
sedință

Aluș

scutari
JK

...atie:

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

...se de informatii:

...sele 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 TEREN

Abordarea prin piata - metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierei 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

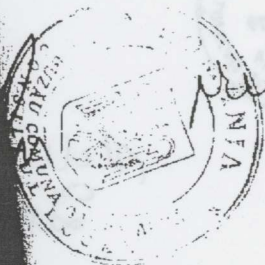
1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriată sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata,sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii,inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile 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 comparabilul 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 s-a facut ajustare la comparabila 1 si 2 deoarece comparabila i este



Respectiv de
redactat

Ray

Meritar,
DB

...ta mai puțin avantajos fata de prop. subiect si se face corectia cu +5%, iar comparabila 2 este situata mai avantajos fata de proprietatea subiect si se face corectia -10%;

Pentru suprafata se ajusteaza comparabila 1 si 2, deoarece suprafetele sunt mai mici decat suprafata subiectului;

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.

Valoarea terenului este:

$$V = 6260 \text{ euro, echivalent } 27.830 \text{ lei}$$

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.

Valoarea de piata estimata prin: Abordarea prin piata- Metoda comparatiilor de piata

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 02.04.2015, este:

$$V = 27.830 \text{ lei}$$

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 SEV 2014 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

- Hotararea privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Balta Alba nr. 62/28.11.2014;;
- Extras de carte funciara pentru informare cu incheiere nr.7296/04.02.2015;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Grila datelor de piata
- Comparabile
- Fotografii



*Prezidentul de
sedinta,*



*M. Dubay
DR*

GRILA DATELOR DE PIATA

Teren nr.cad.20844, sat Baile,Cv.17,P. 373, com. Balta Alba, jud. Buzau

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE			
		Comp. 1 Sat Amara		Comp.2 Sat Topliceni	
		Ajustari		Ajustari	
		%	E	%	E
PRET(EURO)/mp		2,7		3,8	
Tip.tranz/oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	-0,27	-10%	-0,38
Pret ajustat		2,43		3,42	

Corectii specifice tranzactiei

Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		2,43		3,42	
Conditii de finantare	normale	similar		similar	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		2,43		3,42	
Conditii de vanzare	normale	normale		normale	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		2,43		3,42	
Conditii de piata	Apr. 2015	Ian.2015		Feb 2015	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		2,43		3,42	

Corectii specifice proprietatii

Localizare	Sat Baile	Sat Amara	Sat Topliceni		
Ajustare		+5%	+0,12	-10%	-0,34
Pret ajustat		2,55		3,08	
Suprafata [mp]	2319	1000		1800	
Ajustare		-34%	-0,87	-11%	-0,34
Pret ajustat		1,68		2,74	
Topografie	plan	plan		plan	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		1,68		2,74	
Ajustari		2		2	
Ajustare totala neta absoluta(E)		0,75		0,68	
Ajustare totala neta(%)		28%		18%	
Ajustare totala buta absoluta(E)		0,99		0,68	
Ajustare totala buta(%)		37%		18%	
Numar ajustari		1,68		2,74	

Pentru comparabila 2 s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta

Valoarea de piata estimata **6260 euro echivalent a 27.830 lei**

proprietatii subiect **Vu = 2,7 euro/mp; Vu = 12 lei/mp; 1euro = 4,4137ei**

*Mendicite de
redistributie*

*do stimate
stimate*

Ally

*Merita,
D*

abile
Vanzare Teren Amara , 2700 €
2 Ianuarie 2015



- o Pret Vanzare: 2700 €
- o Suprafata Teren 1000 m²
- o Telefon: 0731731576

Vand in buzau-balta alba in centrul satului amara, langa biserica 1000 vand teren intravilan 1000 m.p. in centrul satului amara, com balta alba, jud. buzau, langa biserica.

2. Loc de casa in Topliceni

Topliceni, judet Buzau Aduagat La 11:25, 22 Februarie 2015, Numar anunt: 23499133

Salveaza ca favorit
Ofert de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata: 1 800 m²

Loc de casa 1800mp in sat Topliceni, deschidere la drum 25 m, la aprox. 1 km distanta fata de Rm Sarat

Urmatorul anunt Inapoi

Trimite

Vizualizari: 593

35 000 lei Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

0766 670 759

Topliceni, judet Buzau

Vezi pe harta

Alex Pe site din oct 2013 Anunturile utilizatorului

- Salveaza ca favorit
- Tipareste
- Modifica
- Raporteaza

*presedinte de
solutie,*

14

*secretar,
[Signature]*

...abile
...zare Teren Amara , 2700 €
...ianuarie 2015



- o Pret Vanzare:2700 €
- o Suprafata Teren 1000 m²
- o Telefon: 0731731576

Vand in buzau-balta alba in centrul satului amara,langa biserica 1000 vand teren intravilan 1000 m.p. in centrul satului amara,com balta alba, jud. buzau,langa biserica.

2. Loc de casa in Topliceni

Topliceni, judet Buzau Aduugat La 11:25, 22 Februarie 2015, Numar anunt: 23499133

Salveaza ca favorit
Oferit de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata: 1 800 m²

Loc de casa 1800mp in sat Topliceni, deschidere la drum 25 m, la aprox. 1 km distanta fata de Rm Sarat

Urmatorul anunt Inapoi
Trimite
Vizualizari:593
35 000 lei Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

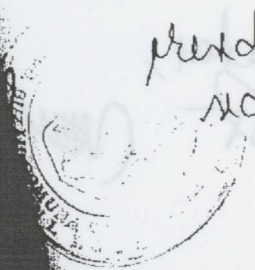
0766 670 759

Topliceni, judet Buzau

Vezi pe harta

Alex Pe site din oct 2013 Anunturile utilizatorului

- Salveaza ca favorit
- Tipareste
- Modifica
- Raporteaza

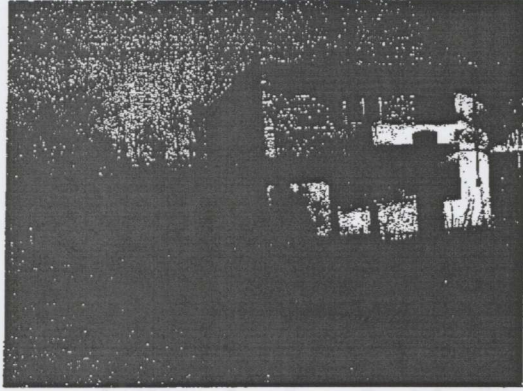
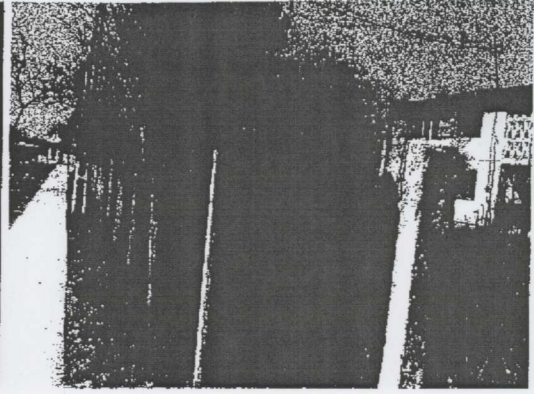
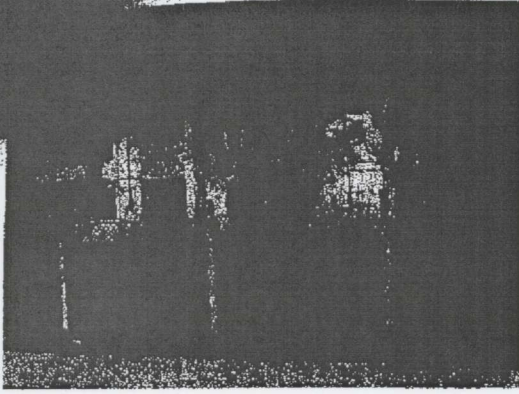


prezidentul de
solutie,

14

doz. ...
Mareșar,
[Signature]

[Signature]



View is down-hill after in contact with the...
 control center...
 Topical, Just...
 11:55, 22 Feb...
 1000 870 750
 Topical, Just...
 View of...
 Also... 2013...

1000 870 750
 Topical, Just...
 View of...
 Also... 2013...

1000 870 750
 Topical, Just...
 View of...
 Also... 2013...

- 1000 870 750
- Topical, Just...
- View of...
- Also... 2013...

[Handwritten signature]

Presidente de
 nobleza

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU
Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

REGULAMENT

privind procedura acordarii dreptului de superficie, in conditiile prevazute de Codul civil, in favoarea S.N.G.N. ROMGAZ S.A. - Sucursala Tg. Mures, detinatoarea constructiilor amplasate pe terenul in suprafata de 2319 mp ce apartine domeniului privat al Comunei Balta Alba, situat in sat Baile, cvartal 17, in scris in cartea funciara nr. 20844 a localitatii Balta Alba cu numarul cadastral 20844

Constituirea dreptului de superficie, in conditiile Codului civil, in favoarea S.N.G.N. ROMGAZ S.A. - Sucursala Tg. Mures, detinatorul constructiilor amplasate pe terenul in suprafata de 2319 mp ce apartine domeniului privat al Comunei Balta Alba, judetul Buzau, situat in sat Baile, cvartal 17, in scris in cartea funciara nr. 20844 a localitatii Balta Alba cu numarul cadastral 20844, in vederea intrarii in legalitate si respectarii reglementarilor din documentatiile de urbanism, se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Terenul in suprafata de de 2319 mp ce apartine domeniului privat al comunei Balta Alba, aferent corpurilor de constructii C1 - C4, poate constitui obiectul unui contract de superficie.

In exercitarea acestui drept S.N.G.N. ROMGAZ S.A. - Sucursala Tg. Mures, detinatorul constructiilor amplasate pe terenul in suprafata de 2319 mp ce apartine domeniului privat al Comunei Balta Alba, judetul Buzau, va depune o cerere de constituire a dreptului de superficie.

Suprafata de teren solicitata spre constituirea unui drept de superficie trebuie sa fie in scrisa in cartea funciara a localitatii Balta Alba, judetul Buzau, cu mentionarea constructiei/constructiilor existente pe teren si nu va depasi suprafata parcelei construibile, asa cum este determinata prin Regulamentul General de Urbanism pentru zona in care este situata.

Titularul dreptului de superficie va datora, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției/ constructiilor, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Suma datorata nu poate fi mai mica decat cea rezultata in urma evaluarii terenului de catre un evaluator autorizat.

Se excepteaza de la prevederile prezentei hotarari terenurile care pot face obiectul prevederilor art.36 din Legea 18/1991, a fondului funciar cu modificarile si completarile ulterioare precum si cele aflate in procedura de revendicare administrativa sau judiciara.

Proprietarul terenului are drept de preemtiune in cazul instrainarii constructiilor.
Cererea va fi insotita de urmatoarele acte:

copie buletin de identitate sau carte de identitate solicitant sau reprezentant legal;
statut, cod fiscal, act constitutiv, certificat de inmatriculare societate comerciala, in copii certificate, acolo unde este cazul ;
titlul de proprietate asupra constructiei/constructiilor sau ale altor acte



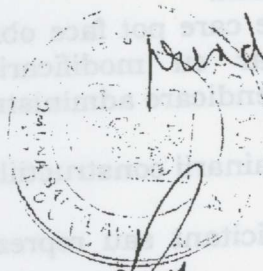
Muresan

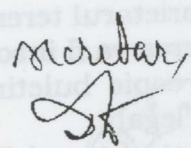
- doveditoare ale dreptului de proprietate asupra constructiei/construc
- copii certificate si/sau adeverinta de atestare a constructiei/constructiilor, cu numarul de rol din evidenta Registrului al comunei Balta Alba, judetul Buzau, in original, acolo unde este cazul;
- certificat de atestare fiscala a constructiei/constructiilor eliberat de compartimentul Taxe si Impozite Locale din cadrul Primariei comunei Balta Alba, judetul Buzau, pentru imobilul - constructie/constructii, in original.

Cererea insotita de actele mai sus mentionate se va depune la sediul Primariei comunei Balta Alba, judetul Buzau care prin serviciile de specialitate verifica documentatia depusa de petent, efectueaza deplasarea in teren, verifica regimul juridic al imobilului si intocmeste raportul de propunere a incheierii contractului de superficie

Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciara, pentru una din urmatoarele cauze:

- la expirarea termenului stabilit in contract, situatie in care proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului;
- in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietarul terenului. In aceasta situatie proprietarul terenului va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de superficie si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura;
- prin pierirea constructiei/constructiilor sau prin desfiintarea constructiei/constructiilor cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, situatie in care drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting iar superficialul are obligatia sa radieze din cartea funciara constructia/constructiile si sa predea proprietarului terenul liber de sarcini;
- prin reziliere de catre proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrarilor necesare pentru aducerea terenului la starea initiala in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre superficial sau a incapacitatii indeplinirii acestora;
- prin consolidare, daca terenul si constructia/constructiile devin proprietatea aceleiasi persoane;
- in cazul în care superficialul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei;
- in alte situatii prevazute de lege.

Președintele de ședință


secretar


ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU
Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063 E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

CONTRACT DE SUPERFICIE
(CONTRACT CADRU)

I. PARTILE CONTRACTANTE

1. **Comuna Balta Alba** cu sediul in sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau, reprezentat legal prin Calota Georgian - primar, in calitate de proprietar.

2. _____ cu domiciliul/sediul situat in jud. _____, mun.(orasul, comuna) _____, satul _____, sectorul _____, cod postal _____, str. nr. __, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax _____, e-mail _____, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. _____, avand CIF/RO _____ reprezentata prin _____, legitimat cu buletin de identitate/carte de identitate seria _____, nr. _____, eliberat(a) la data de _____, de CNP _____, in calitate de beneficiar al dreptului de superficie.

Potrivit prevederilor Legii 287/2009 privind Codul Civil, despre dreptul de supeficie, Titlul III, Cap. I art. 693 - 703 si ale art. 68 din Legea 71/2011 pentru punerea in aplicare a Cõdului Civil, convin incheierea prezentului contract astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Asigurarea dreptului de folosinta asupra terenului in suprafata de _____ mp, situat in comuna Balta Alba, sat _____, judetul Buzau, in scris in cartea funciara nr. _____ a localitatii Balta alba, judetul Buzau, identificat prin nr. cadastral _____,

Pe acest teren superficialiarul detine constructiile _____, mentinute in baza _____ului de proprietate nr. ____/____ si/sau figureaza in evidentele registrului agricol al _____nei Balta Alba, sat _____, vol. __, poz. __, nr. rol _____, nr. tarla (cvartal) __, nr. _____, conform adeverintei nr. _____/_____. emisa de Comuna Balta Alba, Buzau.

PERIODA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Dreptul de superficie asupra terenului mentionat mai sus se constituie pe o _____ **12 luni**, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor _____ constructia/constructiile exista, dreptul de folosinta asupra terenului se _____ ipoteca numai odata cu dreptul de proprietate asupra constructiei.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**ARTICOLELE PARTILOR
proprietarului terenului:**

- (1) Proprietarul terenului este obligat sa nu il tulbure pe superficialiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.
- (2) Proprietarul are obligatia sa puna la dispozitia superficialiarului terenul liber de sarcini, de asemenea trebuie sa verifice prin imputernicitii sai respectarea clauzelor contractuale.

Art.9 Rezilierea contractului se va face in conditiile respectarii avizelor si acordurilor prevazute de legile in vigoare.

Obligatiile superficialiarului:

Art. 10 (1) Superficialiarul are obligatia sa achite plata reprezentand contravaloarea folosintei terenului la termenul prevazut in contract.

(2) Superficialiarul nu poate adauga alte constructii utile pe teren sau modifica constructiile existente fara acordul proprietarului. In caz contrar proprietarul terenului are dreptul sa ceara desfiintarea constructiilor utile adaugate sau repunerea imobilului in situatia anterioara si plata de daune interese.

(3) Superficialiarul nu poate desfiinta partial sau numai o parte din constructiile existente pe teren la data semnarii contractului fara acordul proprietarului. In caz contrar proprietarul terenului are dreptul sa ceara repunerea imobilului in situatia anterioara si plata de daune interese.

(4) In cazul desfiintarii in totalitate a constructii existente pe teren la data semnarii contractului, superficialiarul are obligatia de a radia din cartea funciara a localitatii Balta Alba constructiile desfiintate cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si de a preda proprietarului terenul liber de sarcini, situatie in care drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

(5) Superficialiarul este obligat sa isi finalizeze constructia/constructiile existenta(e) la momentul incheierii contractului de superficie cu respectarea conditiilor impuse de Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si cu incadrarea in prevederile documentatiilor de urbanism, acolo unde este cazul.

(6) Superficialiarul este obligat sa intabuleze constructiile in cartea funciara a localitatii Balta Alba, judetul Buzau iar in cazul desfiintarii in totalitate a constructiilor este obligat sa radieze constructiile din cartea funciara a localitatii Balta Alba, judetul Buzau si sa predea terenul liber de sarcini.

(7) Superficialiarul este obligat sa aduca la cunostinta proprietarului, in scris, cu 30 de zile inainte de implinirea termenului, intentia de prelungire a prezentului contract.

(8) Superficialiarul este obligat ca in termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract sa il inregistreze la compartimentul de Taxe si Impozite Locale a autoritatii locale in vederea impunerii la plata impozitului prevazut de Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

(9) Superficialiarul este obligat sa acorde drept de preemtiune proprietarului terenului la instrainarea constructiilor.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art. 11 (1) Prezentul contract de superficie inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea termenului stabilit in contract, situatie in care proprietarul terenului dobandeste dreptul de proprietate asupra constructiei edificate de superficialiar prin accesiune, cu obligatia de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului;

[Signature]

*prezident de
adunare*

[Signature]

- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denunț unilaterală de către proprietarul terenului. In aceasta situatie proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- c) prin pierderea construcțiilor sau prin desființarea în totalitate a construcțiilor în respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și predarea terenului liber de sarcini situație în care drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting;
- 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 suprafațiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcțiile devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în cazul în care suprafațiarul modifică structura construcțiilor, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață și repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafaței;
- g) în alte situații prevăzute de lege.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 12 Nerespectarea prevederilor prezentului contract la **art. 10**, atrage rezilierea de drept a contractului fara punere in intarziere si fara alta formalitate, precum si aplicarea de sanctiuni pentru cei care se fac vinovati de nerespectarea regimului juridic.

X. CLAUZE FINALE

Art. 13 (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) Prezentul contract împreună cu anexele sale care fac parte integrantă cuprinsul sau reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală din acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract a fost încheiat azi, _____, în 2 exemplare originale, un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

Proprietar,

Suprafațiar,

*proprietar de
mănușă*

*secretar,
ST*

[Signature]

[Signature]