



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
COMUNA GĂLBINASI  
CONSILIUL LOCAL

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.09.2023** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 8150/19.09.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;
- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și al Compartimentului agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.8151 din 19.09.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Comunei Gălbinași dat pe proiectul de hotărâre ;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Gălbinași ;
- cererea nr.5398/19.06.2023 a domnului Filip - Ion Aurel, beneficiar al Legii nr.15/2003, în baza procesului verbal de punere în posesie nr.3453/10.05.2007, în calitate de proprietar al construcției -C1, cu destinația locuință, în suprafață construită la sol de 114 m.p. (suprafață construită desfășurată 114 m.p.), înscrisă în cartea funciară a Comunei Gălbinași 34685 - C1, având numărul cadastral 34685 - C1, prin care solicită cumpărarea terenului, în suprafață măsurată de 375 m.p. (din acte 300 m.p.), pe care este edificată construcția mai sus menționată, construcție autorizată conform autorizației de construire nr. 18/26.07.2012;
- procesul - verbal de punere în posesie nr.3453/10.05.2007 încheiat între Primăria Comunei Gălbinași și domnul Filip - Ion Aurel, având ca obiect punerea în posesie a beneficiarului de prevederile Legii nr.15/2003 a terenului în suprafață de 300 m.p., categorie de folosință arabil, situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27 și respectiv predarea lotului nr.54 (4) ;
- prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru constituirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora : „ *După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.*„

- prevederile art.363, alin.(2), alin.(6) coroborat cu art.364, alin.(1) si (2) din Ordonanta de urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

- prevederile art.1650 și ale art.1730, alin.(1) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile H.C.L. nr.53 din 31.08.2006 privind aprobarea inventarului terenurilor disponibile în vederea construirii de locuinte conform Legii nr.15/2003 ;

- act de dezmembrare autentificat prin încheierea nr.940/19.03.2007 la Biroul Notarului Public Vergu Stefan ;

- prevederile H.C.L. nr.62 din 28.09.2006 privind acordarea în folosință gratuită a unui număr de 33 locuri de casă în baza Legii nr.15/2003, prin care la pozitia nr.1 din anexa nr.1 la aceasta figurează domnul Filip Aurel, în baza căreia s-a întocmit procesul verbal de punere în posesie nr.3453/10.05.2007, pentru terenul în suprafață de 300 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, lot 54(4), comuna Gălbinași, județul Buzău, număr cadastral 20213 ;

- referatul nr. 8087/18.09.2023 al compartimentului financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice ;

- raportul de evaluare nr.74/17.09.2023 înregistrat la Primăria Comunei Gălbinași sub nr.8127/18.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Petre Ion (număr legitimație 15176, valabil 2023), potrivit căruia valoarea de piață asupra terenului situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău, este de 18.900 lei, respectiv 3.800 euro (10 euro/mp), valoare fără TVA ;

- extrasul de carte funciară pentru informare nr.123900/12.09.2023, aferent imobilului teren în suprafață măsurată de 375 m.p., înscris în Cartea funciară nr.34685 Gălbinași, număr cadastral 34685 si respectiv a imobilului – construcție C1, în suprafață construită la sol de 114 m.p., înscrisă în Cartea funciară nr.34685 – C1 Gălbinași, având număr cadastral 34685 – C1 ;

- prevederile H.C.L.nr.58/28.07.2023 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului local al Comunei Gălbinași pentru ședințele din lunile august 2023 – octombrie 2023

- prevederile art.5,lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.240 din Ordonanta de Urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art.133, alin.(1), art.139, alin.(2) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

## **H O T Ă R Ă S T E :**

**Art.1.** (1) Se aprobă oportunitatea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 375 m.p.(din acte 300 m.p.), situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău, teren aferent imobilului casă de locuit aflată în proprietatea domnului Filip - Ion Aurel .

(2) Terenul prevăzut la alin.(1) din prezentul articol este înscris în Cartea Funciară 34685 a Comunei Gălbinași, cu numărul cadastral 34685 si este identificat conform extrasului de carte funciară pentru informare, document prevăzut în *anexa nr.1* ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.**(1)Consiliul local al Comunei Gălbinași aprobă *Raportul de evaluare* nr.74/17.09.2023 înregistrat la Primăria Comunei Gălbinași sub nr.8127/18.08.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Petre Ion (număr legitimație 15176), potrivit căruia prețul de vânzare al terenului situat în intravilanul satului Gălbinași, tarla 27, comuna Gălbinași, județul Buzău, este de 3.800 euro (10 euro/mp), valoare fără TVA, conform *anexei nr.2* la prezenta hotărâre .

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare în conformitate cu prevederile art. 363, alin.(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

**Art.3.**(1) Se aprobă vânzarea directă prin valorificarea dreptului de preemțiune a terenului precizat la art.1 cu pretul de 3.800 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, pret stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR, Petre Ion (număr legitimație 15176).

(2) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării .

(3) Cumpărătorul va achita integral la bugetul local prețul terenului prevăzut la alin.(1), în termen de 30 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare.

**Art.4.** Vânzarea bunului imobil - teren identificat la art.1, se va finaliza prin încheiere de act în forma autentică, iar cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare – cumpărare, publicitate imobiliară și a raportului de evaluare vor fi în sarcina cumpărătorului.

**Art.5.** Se împuternicește Primarul comunei Gălbinași să încheie și să semneze la notarul public, contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică pentru bunul imobil - teren prevăzut la art.1.

**Art.6.** În urma perfectării contractului de vânzare- cumpărare, compartimentul financiar contabil, impozite și taxe locale, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași va actualiza Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Gălbinași.

**Art.7.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului – județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Presedinte de sedință,  
CONSILIER,  
BRATU VALERIU



Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
GUȚENIUC LILIANA



**Nr.70/29.09.2023**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **29.09.2023**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(2), (majoritate calificată) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34685 Gălbinași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34685	375	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 20213;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34685-C1	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:114 mp; S. construita desfasurata:114 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>182493 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 34685 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10463.	A1
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 62, din 28/09/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI (Act Administrativ nr. 3453, din 10/05/2007 emis de PRIMARIA COM. GALBINASI);		
B3	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>FILIP-ION AUREL</b>	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (DOCUMENTELE TEHNICE ALE CADASTRULUI);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>FILIP-ION AUREL</b>	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

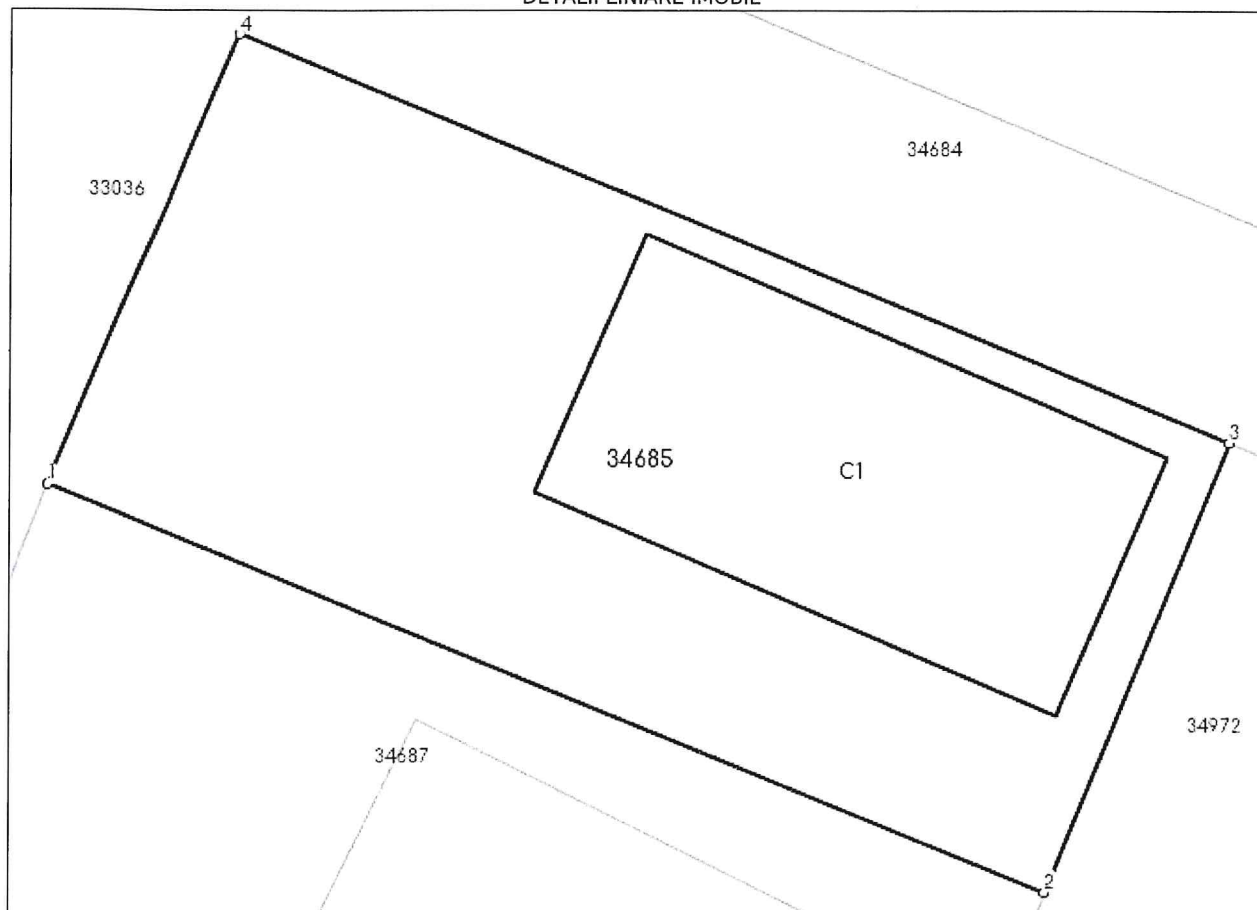
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34685	375	imobil inscris in CF sporadic 20213;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	375	27	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34685-C1	construcții de locuințe	114	Cu acte	S. construita la sol:114 mp; S. construita desfasurata:114 mp;

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	652.629,71 398.530,522	2	652.656,312 398.519,64	28.742
2	652.656,312 398.519,64	3	652.661,246 398.531,686	13.018
3	652.661,246 398.531,686	4	652.634,697 398.542,62	28.712

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
4	652.634,697 398.542,62	1	652.629,71 398.530,522	13.085

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

12/09/2023, 08:39

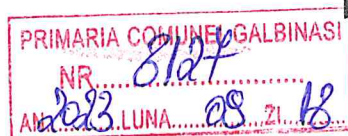
**PETRE ION** Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386

ANEVA NR. 2  
LA HCL NR. 70/29.09.2023



Nr. 074/17.09.2023



## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în  
localitatea Gălbinași, T27, com. Gălbinași,  
jud. Buzău, în suprafață măsurată de 375,00 mp.

**Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.**

**Valoarea estimată:**

**18.900,00 lei, echivalent 3.800,00 euro, valoare fără TVA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

*Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.*

*Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 27, identificat cu NC 34685.*

*Tipul valorii: valoarea de piață.  
Scopul evaluării: vânzare.*

*La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.*

*Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.*

*Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>18.900,00 LEI Echivalent 3.800,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9697 LEI, din data de 14.09.2023.*

*Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.  
În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.*

*Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.*

*Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.*

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR**





## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34685 situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, T 27, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 375,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *vânzării*. Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
  - SEV 100 – Cadru general;
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
  - SEV 102 – Documentare și conformare;
  - SEV 103 – Raportare;
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
  - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, T 27, în suprafață măsurată de 375,00 mp este de **18.900,00 lei**, respectiv, **3.800,00 euro**, la cursul valutar de 4,9697 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
  - Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
  - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Ion Petre



## CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. ....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii .....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate .....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare .....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1. Ipoteze .....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: .....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
2.1. Clientul .....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>15</b>
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,  
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



# 1. Termenii de referință, SEV 101

## 1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34685, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 375,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *vânzării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

## 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

*(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

## 1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 14.09.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale de către evaluator și a precizărilor d-lui Cristea Cristinel, viceprimar, persoana ce a însoțit evaluatorul la inspecție.

Data evaluării este: **14.09.2023**

Data efectuării raportului: 17.09.2023.

#### 1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

#### 1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

##### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 123900/12.09.2023;
- Certificat de urbanism nr. 46 din 13.09.2023.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### **1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.10. Identificarea și competența evaluatorului**

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

## **2. Identificare și descriere juridică**

### **2.1. Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Întabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 123900/12.09.2023 prezentat și anexat în copie la raport.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață măsurată de 375,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 34685 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 34685. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 123900/12.09.2023, emis de OCPI Buzău.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 123900/12.09.2023.

## 3. Descriere proprietate

### 3.1. Informații generale

**Gălbinași** (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Ținteaști. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona periferică intravilană de sud-est a localității Gălbinași, în zona unui cartier de case relativ nou, cartier în plină dezvoltare. Zonă dominată de terenuri intravilane pe care sunt edificate construcții cu destinație rezidențială cu regim majoritar P.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Barierei, nr. 7 (conform noului nomenclator al străzilor), T 27, jud. Buzău, teren cu deschidere la strada pietruită. Terenul se află în zona sud estică a localității, zonă în plină dezvoltare, caracterizată de edificarea de clădiri rezidențiale unifamiliale.

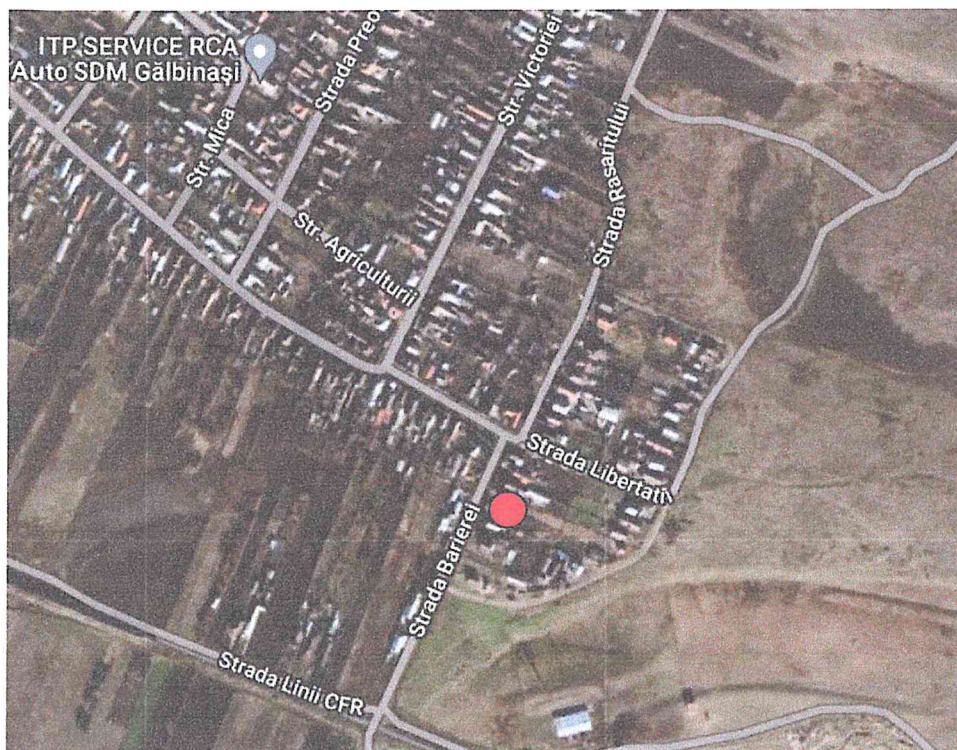
Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze și rețea de cablu TV și telefoane.

Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este relativ medie. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 15,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul rețelei de străzi comunale asfaltate care se conectează cu DN2, aflat la cca. 1,50 Km.

Terenul este delimitat pe trei laturi (S, N și V) cu gard din plasă bordurată și plasă împletită din sârma, este de formă regulată, plan, cu dimensiunile specificate în Anexa Nr. 1 La Partea I a extrasului de carte funciară prezentat evaluatorului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 34684 pe o lungime de 28,712 m, la vest str. Barierei (NC 33036) pe o lungime de 13,085, la sud NC 34687 pe o lungime de 28,742 m la est NC 34972 pe o lungime de 13,018 m. La data inspecției pe terenul subiect este edificată o clădire cu destinație rezidențială, construcție înscrisă în cartea funciară, care nu este proprietatea clientului. Ca urmare construcția nu face obiectul evaluării. Poluare mică datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale și linia ferată. Poluare fonică: mică (*rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor*).





## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

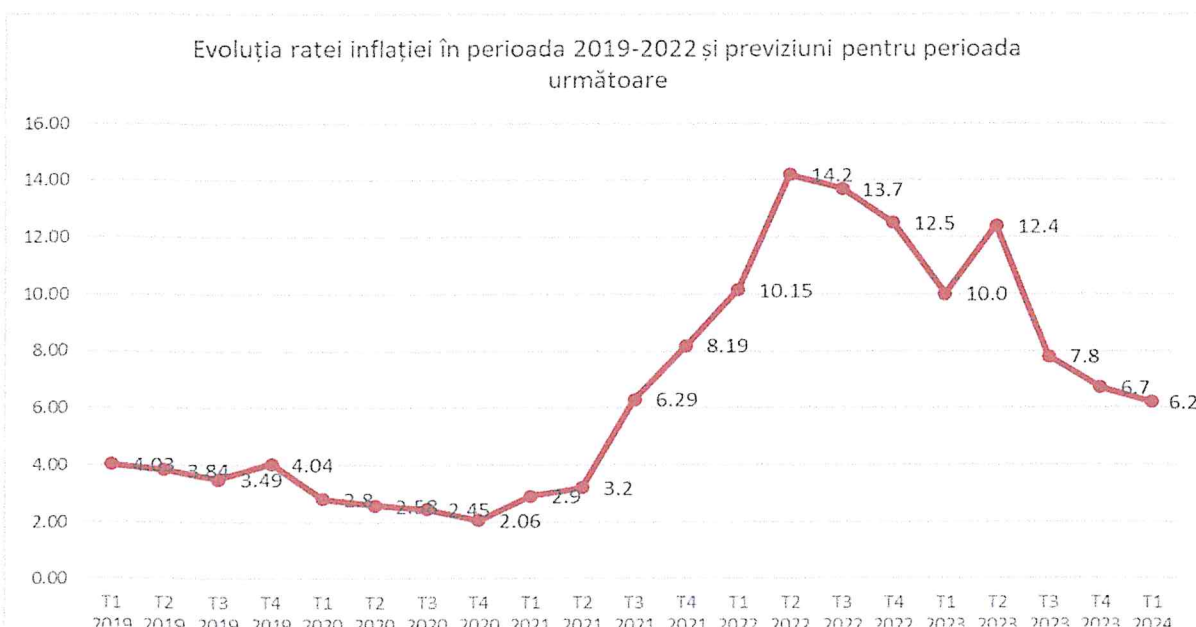
### Analiza pieței imobiliare românești

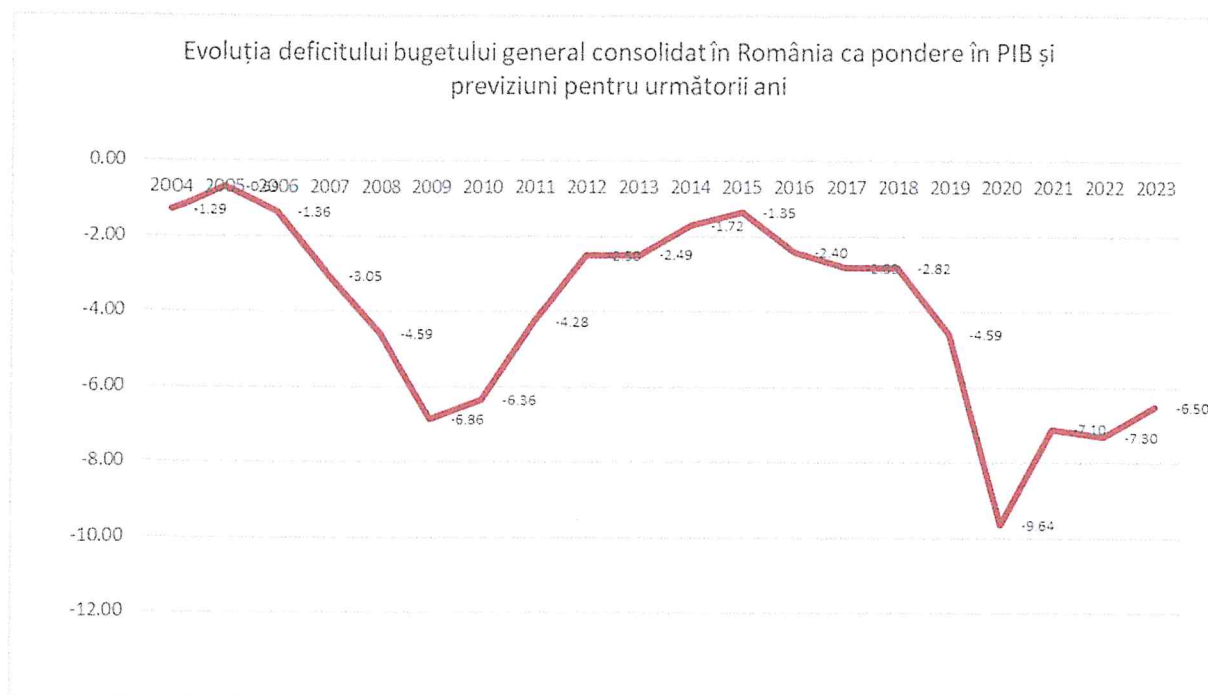
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### Piața terenurilor

#### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Gălbinași, T 27, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 375,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, clădiri în marea lor majoritate relativ noi. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor în zona studiată a suferit în ultima perioadă o creștere semnificativă. Urmare a înăsprii condițiilor de creditare și a conflictului armat de la granița cu România, începând cu semestrul doi al anului 2023, pe piața locală se manifestă o diminuare a tranzacțiilor imobiliare și implicit o ușoară scădere a prețurilor terenurilor intravilane.

### ***Oferta de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În scădere.

### ***Echilibrul pieței***

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

## **5. Cea mai bună utilizare**

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă preponderent rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea rezidențială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal edificarea de locuințe
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este **rezidențială**, utilizare ce este în concordanță cu utilizarea curentă.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare rezidențială*.

### 6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de

capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

### **6.3. Metoda comparației directe.**

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți

imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit (rezidențială) și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de spații rezidențiale.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile utilizate în procesul evaluării. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarle/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: [https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tabarasti-IDgOg5z.html?reason=extended\\_serch\\_extended\\_distance;](https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tabarasti-IDgOg5z.html?reason=extended_serch_extended_distance;)

Comparabila 2: : <https://www.ro/d/oferta/teren-intravilan-buzau-galbinasi-7-IDgzikN.html;>

Comparabila 3: : [https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-IDfayPS.html?reason=ip%7Citem\\_to\\_vec.](https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-IDfayPS.html?reason=ip%7Citem_to_vec.)

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și au fost în concordanță cu informațiile primite de la cei apelați.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 8-12 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 10,00 euro/m<sup>2</sup> pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face

obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății și prevederile din certificatul de urbanism permit construirea unei clădiri cu destinație rezidențială,
- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto redus în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 375,00 \text{ mp} \times 10,00 \text{ euro/mp} = 3.750,00 \text{ euro, rotund,}$$

**$V_{\text{teren}} = 3.800,00 \text{ euro}$** , echivalent **18.900,00 lei**, valoare fără TVA

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34685, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T27, cod poștal 127420, în suprafață măsurată de 375,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *vânzării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **3.800,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **18.900,00 lei**, respectiv **3.800,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9697 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion





## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară,
- ANEXA Nr. 2: Certificat de urbanism, HCL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34685 Gălbinași



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34685	375	Teren imprejmuț; imobil înscris în CF sporadic 20213;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34685-C1	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:114 mp; S. construita desfasurata:114 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>182493 / 24/11/2022</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 34685 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10463.	A1
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 62, din 28/09/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI (Act Administrativ nr. 3453, din 10/05/2007 emis de PRIMARIA COM. GALBINASI);		
B3	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FILIP-ION AUREL	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (DOCUMENTELE TEHNICE ALE CADASTRULUI);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FILIP-ION AUREL	A1.1

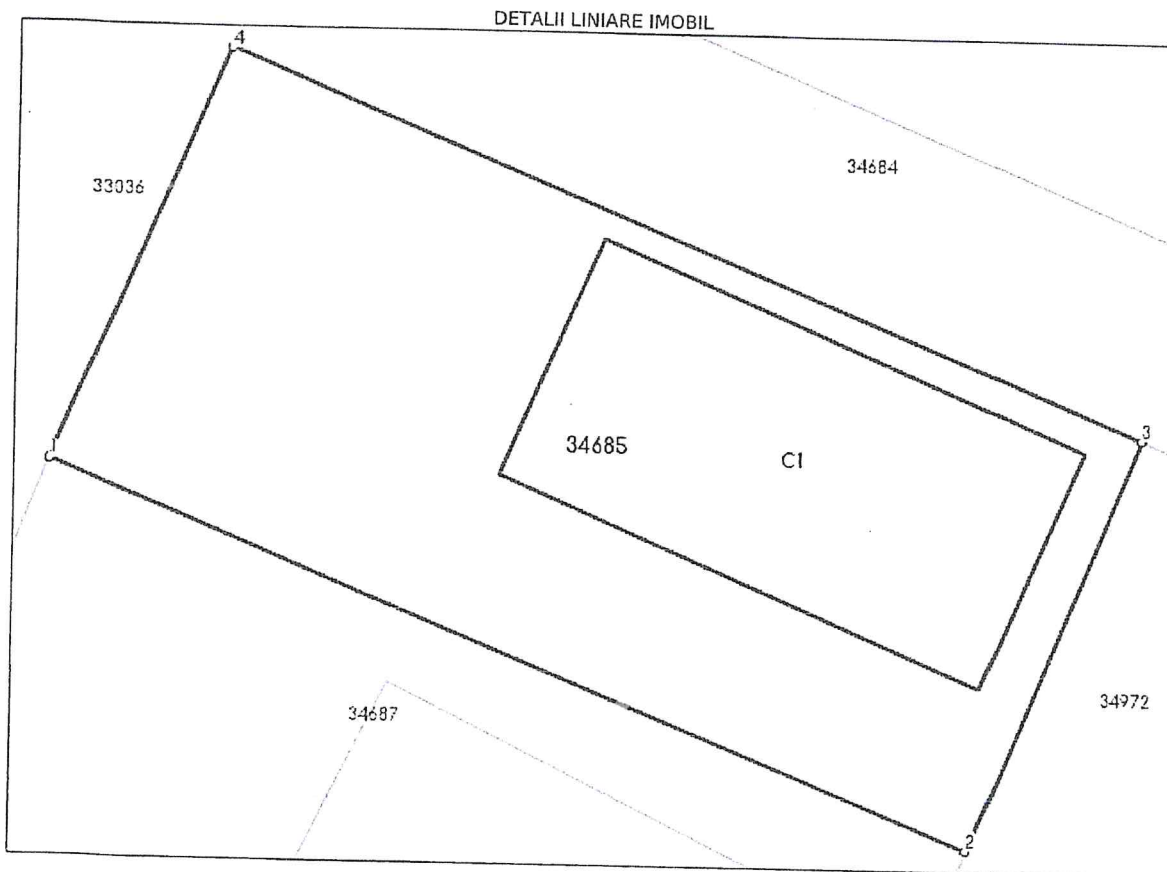
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34685	375	Imobil înscris în CF sporadic 20213;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	375	27	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34685-C1	construcții de locuințe	114	Cu acte	S. construită la sol:114 mp; S. construită desfășurată:114 mp;

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	652.629,71 398.530,522	2	652.656,312 398.519,64	28.742
2	652.656,312 398.519,64	3	652.661,246 398.531,686	13.018
3	652.661,246 398.531,686	4	652.634,697 398.542,62	28.712



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
4	652.634,697 398.542,62	1	652.629,71 398.530,522	13.085

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 12/09/2023, 08:39



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr.46 din 13.09.2023**

În scopul:

**INFORMARE TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1</sup> **Comuna Galbinasi** prin **Primar Dragomir Dumitru**, cu domiciliul/sediul<sup>2</sup> în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi, sectorul ....., cod poștal ....., str. Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5, bl. - sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax 0371425064, e-mail ....., înregistrată la nr. din , pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi , T27 , sau identificat prin;

\*3) Plan de incadrare in zona

T.27, Nr. cad: 34685 ; - 375 mp -curti constructii intravilan

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Galbinasi nr. 7/20.02.2012 a carei valabilitate s-a prelungit prin HCL nr 15/18.02.2022

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

**TEREN INTRAVILAN**

TEREN EXTRAVILAN

PROPRIETATE ASUPRA: IMOBILULUI (TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚIILE AFERENTE)

A. PROPRIETATE PUBLICĂ

**B. PROPRIETATE PRIVATĂ**

C. PROPRIETATE CONCESIONATA

INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM CARE INSTITUIE UN REGIM SPECIAL ASUPRA IMOBILULUI

Zone protejate

Interdicții definitive de construire

Interdicții temporare de construire

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

a) FOLOSINȚA ACTUALĂ : curti constructii intravilan

b) DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE  
Intravilan – Zona pentru locuinte si functiuni complementare

REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI

**3. REGIMUL TEHNIC**

**INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENLE DE URBANISM AFERENTE**



1 EUR= 4.9697

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	375.0	1,000.0	5,500.0	3,800.0
Data ofertei	sept. 2023	sept. 2023	sept. 2023	august 2023
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		14.0	15.0	12.0
ajustare pentru ofertă / tranzactie		-30%	-25%	-15%
		-4.20	-3.75	-1.80
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		9.8	11.3	10.2
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustari -30% pentru comparabila 1, -25% pentru comparabila 2 si -15% pentru comparabila 3; studiul pietii.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		9.8	11.3	10.2
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.80	11.25	10.20
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.80	11.25	10.20
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Condiții de piață (data vanzării)	Sept. 2023	septembrie 2023	septembrie 2023	august 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		9.80	11.25	10.20
Conditii de piata similare la comparabile si subiect, ajustari zero				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		9.80	11.25	10.20
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa cumparare pentru subiect si comparabile, ajustari zero.				
Localizare	Galbinasi-periferic	Tabarasti-periferic	Tabarasti -DN 2B,	Galbinasi-DN2B-drum CAP
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-2.0%	-5.0%	-5.0%
		-0.20	-0.56	-0.51
Pret corectat (Euro / mp)		9.60	10.69	9.69



Ajustari: -2% pentru comparabila 1, ajustare -5% pentru comparabilele 2 si 3, comparabile situate in zona cu interes imobiliar mai mare decat subiectul d.p.d.v. al CMBU; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>375.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>5,500.00</b>	<b>3,800.00</b>
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		0.31	2.56	1.71
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 1,00 EUR/mp la o diferenta de 1700,00 mp, respectiv 0,05 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(1000,00-375,00)/100*0,05$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(5500,00-375,00)/100*0,05$				
Comparabila 3 se va corecta cu: $(3800,00-375,00)/100*0,05$				
Deschidere la drum acces	13.02	10.00	25.00	dubla
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		0.30%	-1.20%	-5.00%
		0.03	-0.13	-0.48
Ajustarile pentru lungime FS -0,3% pentru comprabila1, -1,2% pentru comparabila 1, (s-a apreciat o ajustare de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta deschidere) si ajustare-5,0% pentru comparabila 3, comparabila cu deschidere dubla; studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.34	2.43	1.23
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		9.95	13.12	10.92
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		9.95	13.12	10.92
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, comparabile si subiect situate in zone cu utilitati similare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	2	1
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		1.5%	16.6%	7.0%
ajustare totală brută		1	3	3
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		5.5%	28.9%	26.5%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	<b>10.00</b>	Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica		
Suprafata teren exclusiv = 375.00 mp				
Valoare Euro = 3,800.00 Euro				
Valoare teren = 18,900.00 LEI				





Postat 06 septembrie 2023

Vând teren intravilan Tabarasti .

**14 000 €**

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

①






# DESCRIERE

Vând teren intravilan ,Sat Tabarasti ,Strada Tineretului .Facilitați :asfalt,gaze ,apa ,curent ,carte funciara .Suprafața :1000 mp .Deschidere :10 mp pe ambele părți .

ID: 248399625

Vizualizări: 366

 [Raportează](#)

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

ionut\_dragomir84

Pe OLX din iunie 2020

Activ ieri la 16:47

Trimite mesaj

 072 740 2532

*https://www.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tabarasti-id90952.html?*

*reason = extended search - extended distance*



# Teren intravilan Buzau - Gălbinași 7 km

**15 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Teren intravilan

Vând teren intravilan cu o suprafață de 5500mp, deschidere 25m, lungime 220.  
Terenul este situat în Comuna Galbinasi, Sat Tabarasti, la 7 km de Buzau.

Utilitati la poarta:

- apa
- curent electric
- gaze
- asfalt

Proprietar, detin toate actele.

Terenul se vinde la pretul de 15 euro mp.

Pentru mai multe detalii la telefon.

07\*\*\*\*\*00 Traian

07\*\*\*\*\*24 Florin

- 0724987500

ID: 244833337

Vizualizări: 269

Raportează

Acti. 04. septembrie 2023

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-buzau-galbina-si-7-km-id-244833337>

2



# DESCRIERE

Ideal pentru construirea de spatii de productie/depozite/locuinte. Vand 3.800 de mp in intravilanul comunei Galbinasi, la 7 km de Buzau, pe drumul national DN2B, Buzau-Braila. Terenul are o deschidere de 36 m si o lungime de 109 m, iesire directa atat in DN2B cat si in Drumul CAP si carte funciara. In zona exista toate utilitatile apa, gaze naturale, canalizare si energie electrica.

ID: 224162232

Vizualizări: 2641

 [Raportează](#)

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

**Gabi**

Pe OLX din august 2021

Activ ieri la 20:53 - 11.09.2023

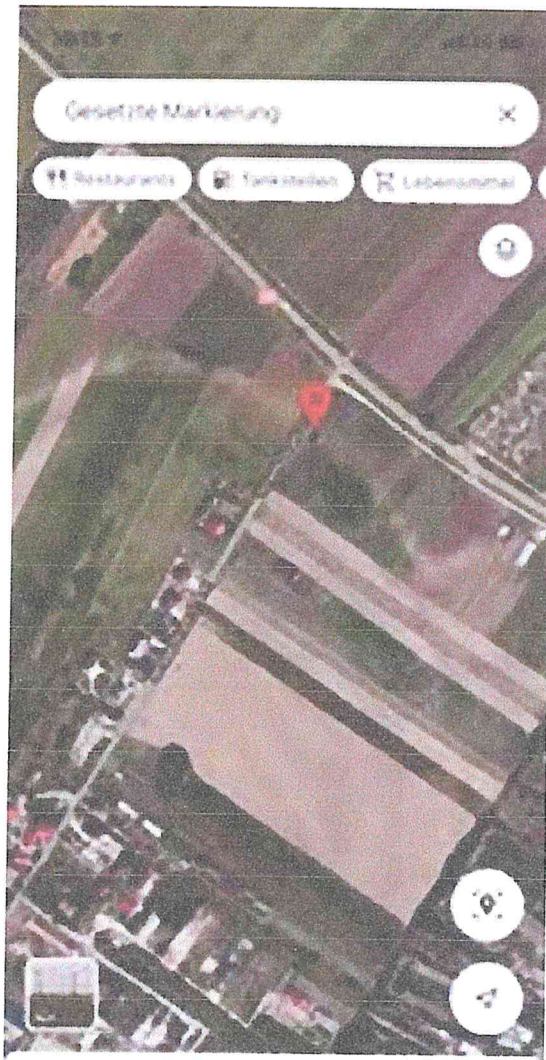
Trimite mesaj

 074 056 4280

- terenul este c.a.p.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-id-fay7S>  
Anul? teren = ip % C. teren - to = vec





Gesetzte Markierung  
St. der Pinar von Straße Drum C, R.F. 1848201121342



Postat 19 august 2023



## Vând teren intravilan Galbinasi

# 12 €

PROMOVEAZĂ     REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 800 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

3





